



## BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 29.04.2025

## FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN S 55 - MÜHLBACHGASSE

– Satzungsbeschluss

---

Fassung vom 16.04.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22047  
Bearbeitung: MG

### Vorbemerkungen

Das Gelände sowie die Gebäude der ehemaligen „Mechanische Seilerwarenfabrik Füssen“, später Hanfwerke Füssen-Immenstadt AG, sind seit der Einstellung der ursprünglichen Produktion zunehmend in einen maroden Zustand verfallen. Durch einen Eigentümerwechsel konnten das Areal, mit neuen Namen „Magnus Park“, bereits in einigen Teilbereichen saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die derzeit renovierten Hallen und Büroräume werden unter anderem von Dienstleistern, Jungunternehmern, Künstlern, Handwerkern, Bildungseinrichtungen und weiteren Gewerbetreibenden genutzt.

Ziel ist es, das Areal unter Berücksichtigung des Denkmal-, Natur- und Immissionsschutzes in ein innovatives, nachhaltiges und zukunftsfähiges Urbanes Stadtquartier mit einer vitalen Mischung an Nutzungen zu transformieren.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung sowie nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische, denkmalschutzrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan S 55 umfasst vollständig die Flurnummern 333, 333/1, 335, 350, 350/1, 3176/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 3143, 3176, 3181 der Gemarkung und Stadt Füssen mit einer Fläche von ca. 6,27 ha. Der Geltungsbereich liegt südlich der Stadt Füssen und wird im Norden, Osten und Westen durch den Lech begrenzt. Südlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich die Bundesstraße B17. Der Geltungsbereich ist über diese erschlossen.

---

### Beteiligungsverfahren

#### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Um die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig und umfassend einzubinden, hat sich die Stadt entschieden, dennoch ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung durchzuführen. Ergänzend wurde ein Bürger-Workshop am 30.11.2023 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 statt. Zudem fanden am 01.06.2023 ein Mietworkshop mit Vertretern der Verwaltung (Herrn Hartl und zweitem Bürgermeister Christian Schneider), am 11.07.2023 ein Workshop mit einer Interessensgruppe und ein Bürgerworkshop am 30.11.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024 am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Planung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 31.07.2024 bis einschließlich 19.09.2024 erneut am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Planung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 12.02.2025 bis einschließlich 17.03.2025 am Verfahren gem. §4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Planung wurde gem. §4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

---

**Keine Stellungnahmen haben abgegeben:**

- 01 Abwasserzweckverband Füssen
- 02 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf
- 05 Bayerische Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen (BSV)
- 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 07 Bayer. Landesamt für Umwelt
- 11 Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG
- 12 Feuerwehrkommandant Füssen
- 14 Gemeinde Eisenberg
- 15 Gemeinde Hopferau
- 22 Kreisbrandrat
- 23 Kreisfischereiverein Füssen e.V.
- 27 Landesbund für Vogelschutz
- 28 Landesverband des bayerischen Einzelhandel
- 30 Regierung von Schwaben
- 31 Regionalverkehr Allgäu GmbH (RVA)
- 35 Stadtwerke Füssen
- 36 Tourismusverband Allgäu/Bayerisch-Schwaben e. V.

**Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:**

03	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten .....	vom 04.03.2025
04	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben.....	vom 05.03.2025
13	Füssen Tourismus und Marketing .....	vom 11.02.2025
16	Gemeinde Pfronten.....	vom 17.02.2025
17	Gemeinde Rieden am Forggensee .....	vom 12.03.2025
18	Gemeinde Schwangau.....	vom 19.03.2025
19	Handelsverband Bayern e.V. ....	vom 11.03.2025
20	Handwerkskammer .....	vom 17.02.2025
21	Industrie- und Handelskammer Schwaben.....	vom 13.02.2025
24	Kreishandwerkerschaft .....	vom 17.02.2025
25	Kreisheimatpfleger - Bodendenkmalpflege.....	vom 16.03.2025
29	Landratsamt Ostallgäu - Immissionsschutzbehörde .....	vom 04.03.2025

**Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:**

1. TÖB

08	Bund Naturschutz Bayern e.V.....	vom 15.03.2025
29	Landratsamt Ostallgäu - Untere Bodenschutzbehörde.....	vom 04.03.2025
29	Landratsamt Ostallgäu - Bauplanungsrecht / Städtebau .....	vom 04.03.2025
29	Landratsamt Ostallgäu - Untere Naturschutzbehörde .....	vom 24.03.2025
29	Landratsamt Ostallgäu - Wasserrecht.....	vom 17.03.2025
32	Regionaler Planungsverband.....	vom 10.03.2025
37	Wasserwirtschaftsamt Kempten.....	vom 17.03.2025

2. Öffentlichkeit

01	Sammelstellungnahme 2x BürgerIn .....	vom 14.03.2025
----	---------------------------------------	----------------

**Stellungnahmen mit Hinweisen**

09	Deutsche Telekom AG.....	vom 13.03.2025
10	Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co.KG .....	vom 25.02.2025
26	Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen.....	vom 25.02.2025

- 
- 33 Schwaben Netz GmbH .....vom 13.03.2025  
34 Staatliches Bauamt Kempten.....vom 27.02.2025

## Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

### 1. Träger öffentlicher Belange

#### 08 BUND Naturschutz

vom 13.03.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>anbei die zweite Stellungnahme des BUND Naturschutz zum Bebauungsplan S 55 – Mühlbachgasse, Füssen</p> <p>1. Der BUND bedankt sich für die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) im gesamten Planungsgebiet des Bebauungsplans S 55 Mühlbachgasse. Nun geht es darum, deren Ergebnisse und Hinweise etwa in Bezug auf Fledermaus- und Amphibienpopulationen zu beachten und in geeignetes Handeln umzusetzen, indem etwa entsprechende Untersuchungen rechtzeitig durchgeführt werden.</p> <p>2. Der BUND forderte in seiner ersten Stellungnahme die Wiederherstellung des widerrechtlich verschütteten Mühlbachs in seiner ursprünglichen Wirkung. Da dies in der Abwägung zwar gewürdigt, aber im Ergebnis als mit kompensatorischen Maßnahmen kompensierbar bewertet wurde, möchten wir den Vorschlag einbringen, dass im Bereich der zentralen Allee mit einer teilweisen Gewässerführung wenigstens die Idee eines Mühlbachs aufgegriffen werden könnte. Damit würde auch die Namensgebung dieser Bauleitplanung mit „Mühlbachgasse“ in der Gestaltung des Baugebiets sichtbar werden.</p> <p>3. Der BUND begrüßt die Reduzierung der Höhenentwicklung im Bereich des Mobilitätshubs und die beabsichtigte Dachbegrünung.</p> <p>4. Der BUND widerspricht der Streichung der Bußgeldvorschrift unter Punkt 9, nach der mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro belegt werden kann, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (siehe Anlage 1) und fordert deren Wiederaufnahme unter einem dann neuen Punkt 10.</p>	<p>Die Stadt Füssen Bedankt sich für die Stellungnahme und weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Planunterlagen als Hinweise aufgeführt und durch vertragliche Regelungen im städtebaulichen Ausführungsvertrag (§ 5 Maßnahmen des Artenschutzes) abgesichert sind. Damit ist sichergestellt, dass relevante Untersuchungen und Schutzmaßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden.</p> <p>Die Stadt nimmt den Vorschlag zur teilweisen Gewässerführung in den zentralen Alleen zur Kenntnis und verweist auf die vertragliche Verpflichtung zur Beauftragung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans und der Würdigung des historischen Mühlkanals an sechs Erinnerungsorten. Das BLfD hat mit diesem Konzept sein Einverständnis erklärt. In diesem nachgelagerten Planungsprozess kann die Idee einer teilweisen Gewässerführung weiter diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden.</p> <p>Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Die Stadt nimmt die Forderung zur Wiederaufnahme der Bußgeldvorschrift zur Kenntnis. Ein Bußgeld beseitigt einen Verstoß nicht. Die Stadt wird ggf. ein bauaufsichtliches Einschreiten beantragen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

## 29 Landratsamt Ostallgäu

vom 21.03.2025

### 29-1 LRA - Untere Bodenschutzbehörde

vom 12.03.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p><b>Altlasten:</b></p> <p>Der vorliegende BPlan S 55 Mühlbachgasse wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.</p> <p>Im Bereich des Mühlbachkanals wurde vor 10 Jahren eine Verfüllung vorgenommen. Es ist nicht nachvollziehbar welches Material zur Verfüllung verwendet wurde. Es besteht der Verdacht, dass durch die Verfüllung eine schädliche Bodenänderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG hervorgerufen wurde. Die hier getätigte Verfüllung im Bereich Mühlbachkanals ist von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter im Rahmen einer Orientierenden Altlastenerkundung zu untersuchen. Durch den Gutachter ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Ergebnisse der Erkundung sind in einem entsprechenden Bericht der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Die Stadt Füssen teilt mit, dass der in der Stellungnahme vorgebrachte Eingriff bereits lange vor der aktuellen planerischen Entscheidung erfolgt ist. Die Planung betrifft eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache, auf der insbesondere auch die Überbauung des Mühlkanals im Westen zu großen Teilen bereits in den 1980er Jahren erfolgt ist; der östliche Teil des Mühlkanals ist im März/April 2016 im Zuge der Herstellung einer Behelfszufahrt verfüllt worden. Damit ist der Eingriff faktisch seit vielen Jahren abgeschlossen. Die letzte Verfüllung hat somit vor 9 Jahren stattgefunden.</p> <p>Abgesehen davon unterliegt die orientierende Untersuchung grundsätzlich noch der <b>Amtsermittlungspflicht</b> und kann gegenüber dem Grundstückseigentümer nach § 9 Abs. 1 BBodSchG nicht angeordnet werden, solange sich der Anfangsverdacht noch nicht zu einem Gefahrenverdacht verdichtet hat.</p> <p>Stellt sich im Rahmen der orientierenden Untersuchung heraus, dass der Prüfwert nach Anhang 2 zur BBodSchV unterschritten ist, ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt (§ 4 Abs. 2 BBodSchV). In diesem Fall tritt keine weitere Untersuchungs- und Sanierungspflicht ein, die Bodenschutzbehörde stellt dies durch Bescheid fest. Nur wenn der <b>Prüfwert überschritten</b> wird, ist das Erfordernis von Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen oder von Eigenkontrollmaßnahmen zu prüfen (§ 4 Abs. 2 BBodSchV). Nur wenn <b>konkrete Anhaltspunkte</b> vorliegen, die den <b>hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast</b> iSd § 9 Abs. 2 S. 1 BBodSchG begründen, besteht ein hinreichender Verdacht und soll eine Detailuntersuchung durchgeführt werden (§ 3 Abs. 4 BBodSchV). Erst Diese Detailuntersuchung kann dem Eigentümer auferlegt werden.</p> <p>Die Orientierende Untersuchung ist vom LRA selbst zu veranlassen.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><b>Schutzgut Boden:</b></p> <p>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.</p> <p>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.</p>	<p>Das Schutzgut Boden in den Planunterlagen entsprechend behandelt und gewürdigt wurde. Die Stadt Füssen verweist vorsorglich auf die Begründung, in welcher das Thema „Versiegelung“ ausreichend beschrieben wird. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es sich bei der Planung um eine nahezu vollständig versiegelte Industriebrache handelt. Der vorhandene Versiegelungsgrad wird trotz der geplanten Neubauten reduziert werden. Die mit Gebäuden belegte Fläche verkleinert sich um ca. 16 %. Gleichzeitig steigt der Anteil an Grünflächen um ca. 24 %, was 32 % der Gesamtfläche entspricht. Dadurch erfährt das Quartier eine ökologische und gestalterische Aufwertung.</p> <p>Die Stadt Füssen macht zudem darauf aufmerksam, dass Hinweise zu Altlasten und den vorsorgenden Bodenschutz bereits seit der frühzeitigen Beteiligung in den Planunterlagen vorhanden sind. Diese wurden im weiteren Planungsprozess weiter detailliert ausgearbeitet und enthalten bereits alle relevanten Informationen aus der vorgebrachten Stellungnahme.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

## 29-2 LRA - Bauplanungsrecht/Städtebau

vom 20.03.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p><b>1. Städtebauliche Stellungnahme.</b></p> <p>Städtebaulich kommt den weitgehend ungestört in Erscheinung tretenden Satteldachflächen der historischen Gewerbebauten, insbesondere</p>	<p>Die Stadt Füssen nimmt die Ausführungen zu den Satteldächern, Dachflächen und Dachaufbauten in Bezug auf die Sichtbeziehungen zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>auch aufgrund der Blickbeziehungen von oben bzw. auf die Dachflächen, eine maßgebliche Bedeutung zu. Ob bzw. in welchem Umfang und an welcher Position Dachaufbauten denkmalfachlich möglich sind kann entsprechend nur im Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren ermittelt werden.</p> <p><u>Parkhaus:</u></p>	<p>Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass insbesondere beim Lech- und Mittelbau im westlichen Gebäudebereich aufgrund der zwischenbauten die ursprünglichen Dachflächen und -formen nicht mehr vorhanden sind.</p> <p>Wie der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen ist, muss beim „Lechbau“ und „Mittelbau“ der Denkmalschutz differenziert betrachtet werden. Zusätzlich zu den unter Denkmal stehenden östlichen Gebäudeteilen sind beim „Lechbau“ Teilbereiche nur als Zeilen-Kubatur und beim „Mittelbau“ Teilbereiche der Fassade nur unter Denkmal gestellt. Insbesondere in den Zeilenmitten ist teilweise kein Denkmalschutz vorhanden.</p>  <p>Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas „Baudenkmal“</p> <p>Wie die Stellungnahme selbst ausführt, wird dies im nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren zu beurteilen sein.</p> <p>Die Stadt Füssen nimmt die Ausführungen zum Parkhaus zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Durch die Reduktion des Baufensters im Osten werden städtebaulich relevante Blickbeziehungen berücksichtigt. Insbesondere durch die Erweiterung des Baufensters nach Norden wird Baurecht für eine sehr große Gebäudekubatur geschaffen. Eine städtebaulich und denkmalfachlich verträgliche, wie auch genehmigungsfähige architektonische Umsetzung (Kubatur, Gebäudegliederung, Materialität und Fassaden- u. Dachgestaltung) ist zwingend im Rahmen eines Architektenwettbewerbs zu klären. Hierbei ist in der Auslobung explizit auf die wertungsrelevanten Aspekte, wie z.B. Sichtbeziehungen, verträgliche Kubatur, Integration in den Landschaftsraum, Einbindung in die Hang- und Grünstrukturen, Dachflächengestaltung in Bezug zum Naturraum Hutlersberg, unmittelbarer Denkmal- und Ensemblebezug, Fassadengestaltung, Materialität, usw., einzugehen.</p> <p>In den Vorabstimmungen wurde auch das Thema der, sowohl von der Tiroler Straße als auch den höher gelegenen Bereichen des Ensembles „Altstadt Füssen“, einsehbaren Dachflächen des Parkhauses besprochen. Um die sich durch die schiere Fläche ergebenden negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu reduzieren wurde eine Nutzung der Dachebene grundsätzlich ausgeschlossen und zumindest eine Eingrünung der obersten Ebene als erforderlich erachtet. Das Thema der Dachfläche des Parkhauses ist entsprechend noch bauleitplanerisch zur bearbeiten.</p> <p><b>2. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.</b></p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4) sind Beherbergungsbetrieb nur ausnahmsweise zulässig (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO). Es wird darauf hingewiesen, dass Ausführungen in der Begründung für die Erteilung einer Ausnahme nicht ausreichend und zielführend sind. Art und Umfang einer Ausnahme sind in den textlichen Festsetzungen zu regeln, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Söfker § 31 Rd. 24. Über die Erteilung einer Ausnahme nach § 31</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im städtebaulichen Vertrag, welcher ebenso öffentlich ausgelegt hat, unter § 4 Abs. 1 Nr. 1 sichergestellt wird, dass ein Architektenwettbewerb für das Mobilitätshub in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt auszuloben ist.</p> <p>Die Entwurfsplanung des Mobilitätshubs wird ergänzend mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sein (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 Städtebaulicher Vertrag).</p> <p>Die Stadt Füssen verweist auch hier auf den städtebaulichen Vertrag. Unter § 4 des Vertrages ist neben dem Architektenwettbewerb auch die Nutzung des Mobilitätshubs geregelt.</p> <p>Dadurch verpflichtet sich der Eigentümer sicherzustellen, dass das Mobilitätshub einerseits die nördliche Oberkante der Fahrbahndecke des Fuß- und Radweges der Bundesstraße B 17 nicht überschreitet und zudem die Dachfachfläche nicht als Pkw-Stellfläche zu nutzen.</p> <p>Die Stadt Füssen sieht durch den städtebaulichen Vertrag die Nutzung des Mobilitätshubs, insbesondere der Dachfläche, als ausreichend gesichert. Weitere Regelungen im Bebauungsplan wird es nicht geben. Die Stadt sieht davon ab die Kreativität eines Architektenwettbewerbes von vorneherein durch Festsetzungen zu beschränken.</p> <p>Richtig ist, dass eine Ausnahme nach Art und Umfang hinreichend bestimmt sein muss. Dies ist vorliegend jedoch der Fall. In einem Urbanen Gebiet sind nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich zulässig. Diese allgemeine Zulässigkeit entsprach nicht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Füssen, die einen ungesunden Konkurrenz- und Verdrängungswettbewerb mit der Gefahr von Leerständen, die sich gravierend auf das Erscheinungsbild der Stadt aus-</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Abs. 1 BauGB für die Zulassung eines Beherbergungsbetriebs wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt entschieden.</p> <p>Bei dieser Entscheidung ist zu beachten, dass für die Beurteilung nur das Plangebiet selbst, nicht das Stadtgebiet, betrachtet werden kann und hier insbesondere die Kriterien</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wahrung des Regel-/Ausnahme-Verhältnis in Bezug auf den Gebietscharakter,</li> <li>2. Verträglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs und</li> <li>3. Rücksichtsnahmegebot</li> </ol> <p>maßgeblich sind.</p>	<p>wirken würde, vermeiden will. Sie hat daher von der planerischen Feinsteuerung Gebrauch gemacht und auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO geregelt, dass bestimmte Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauGB an sich allgemein zulässig sind), nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Art der baulichen Nutzung ist damit eindeutig und bestimmt beschrieben. Ein Familienhotel ist zudem in einem Urbanen Gebiet in aller Regel gebietsverträglich, da ein Hotel nach der BauNVO-Systematik zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählt.</p> <p>In der Planbegründung werden demgegenüber die städtebaulichen Gründe dargelegt, die im Rahmen der Ermessensentscheidung über die Ausnahme zu berücksichtigen sind. Diese städtebaulichen Gründe können auch über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreichen.</p> <p>Die Regelung zur ausnahmsweise Zulässigkeit von Hotelnutzungen und die Ausführungen der Planbegründung zur Konturierung des Ermessens betreffen nur einen Randaspekt des Bebauungsplans.</p> <p>Die Ausnahme ist im Ergebnis hinreichend bestimmt.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Planbegründung wird ergänzt.	
Beschluss: ____:____	

## 29-3 LRA - Untere Naturschutzbehörde

vom 24.03.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).</i></p> <p><u>Begründung:</u></p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde ist bereits dreimal im Rahmen der TÖB-Beteiligung beteiligt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die uNB am 14.12.2023 Stellung genommen und hierin eine artenschutzrechtliche</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>• Ziff. 2.1.:</p> <p>Aufgrund der sehr hohen Wahrscheinlichkeit einer Vielzahl von betroffenen Tierarten durch das Vorhaben (Fledermäuse, Reptilien, Vögel) kann <b>NICHT</b> davon gesprochen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen (siehe zahlreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Ausführungsvertrag). Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB dann nicht anwendbar ist (Erheblichkeit ist gegeben!).</p>	<p>Vorprüfung mit Darstellung von CEF-Maßnahmen und einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan gefordert (sowie sachfremd auf die widerrechtliche Verfüllung des Mühlgrabens hingewiesen, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist). Dass ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht statthaft sei, wurde hierin nicht thematisiert</p> <p>Im Rahmen der förmlichen TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.05.2024 hat die uNB erneut Stellung genommen. Zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird (zutreffend) festgestellt, dass vor Abriss / Neubau eines Gebäudes eine saP durchzuführen sei. Im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB führte die uNB in dieser Stellungnahme aus:</p> <p><i>„Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten ist, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Dies wurde nicht durchgeführt und ist deshalb vorzulegen“.</i> Dass das beschleunigte Verfahren unstatthaft sein soll, wird nunmehr erstmals vorgetragen.</p> <p>Inhaltlich gleichlautend hat sich die uNB nochmals am 29.09.2024 geäußert.</p> <p>Die Stadt Füssen stellt nochmals klar, dass vorliegend kein Eingriff vorliegt. Zwar ist bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB eine Prüfung erforderlich, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt (s. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist jedoch ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Dies ist hier der Fall. Der Magnus Park ist eine im status quo eine nahezu vollständig versiegelte Gewerbebrache.</p> <p>Ein beschleunigtes Verfahren kann auch bei großflächigeren Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> angewendet werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Hierbei sind, wie das LRA selbst ausführt, nur <u>erhebliche</u> Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Dass Umweltbelange als solche berührt sind, führt damit nicht bereits schon dazu, dass § 13a BauGB keine Anwendung mehr finden könnte.</p> <p>Diese Vorprüfung des Einzelfalles wurde von der Stadt durchgeführt und hat festgestellt, dass „durch die hier zu prüfende Maßnahme keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind“. Beruht – wie hier – die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>• Ziff. 2.2.:</p> <p>Eine Vorabstimmung mit der UNB ist niemals erfolgt. Es wäre sicherlich zielführender gewesen ein gemeinsames Gespräch zu führen, da die naturschutzfachlichen Belange weder verstanden noch nachvollzogen wurden. Aus hiesiger Sicht besteht dazu immer noch Bereitschaft. Erfahrungsgemäß stimmen sich die meisten Büros mit der UNB ab.</p>	<p>sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist (§ 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB). Das LRA Ostallgäu hat keine Erwägungen vorgebracht, die an der Nachvollziehbarkeit der Vorprüfung des Einzelfalles zweifeln ließen.</p> <p>Die Stadt Füssen weist zudem darauf hin, dass aus einem Regelverfahren mit vollem Umweltbericht im Hinblick auf zukünftige Eingriffe und insbesondere die Frage, ob künftige Rückbau- und Neubaumaßnahmen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG berühren, kein Erkenntnisgewinn abgeleitet werden könnte. Die Entwicklung des Magnus Park wird in Abschnitten und über einen Zeitraum von vielen Jahren erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden erst durch diese künftigen Baumaßnahmen berührt werden. Es macht daher keinen Sinn, den heutigen Status quo möglichst umfassend zu ermitteln, wenn der potentielle Zugriff erst in fünf oder zehn Jahren erfolgen wird. In Abstimmung mit dem von der Stadt beauftragten Biologen Dr. Stickroth ist es daher ein Gebot der ökonomischen Vernunft und im wohlverstandenen Interesse des Artenschutzes, eine saP erst unmittelbar vor dem künftigen Eingriff durchzuführen. Im Übrigen werden artenschutzrechtliche worst case Annahmen getroffen und umgesetzt. Die vertraglich gesicherten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen stellen im Ergebnis sicher, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Die Stadt Füssen hält daher weiterhin an der Aufstellung des Bebauungsplans S 55 - Mühlbachgasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fest.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde ist bereits dreimal im Rahmen der TÖB-Beteiligung beteiligt worden (s.o.). Die Stadt Füssen betont, dass die naturschutzfachlichen Belange der UNB im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan intensiv diskutiert und sorgfältig in die Gesamtplanung einbezogen sowie untereinander abgewogen wurden. Die Stadt Füssen hat das Verfahren vom erfahrenen Biologen Dr. Hermann Stickroth begleiten lassen. Die Kritik des LRA, es sei nicht einbezogen und seine Belange seien nicht verstanden worden, ist daher nicht nachvollziehbar.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziff. 7.2.: Um den Mobilitätshub besser in die Umgebung einzufügen (angrenzende Schutzgebiete, Kalvareinberg etc.) ist das Dach zu begrünen. Dies dürfte durch den Wegfall der obersten Parkebene kein Problem darstellen.</li> <li>• Ziff. 6.1.: Die Inaugenscheinnahme des wasserführenden Mühlkanals hat stattgefunden, auch wenn sie nicht dokumentiert wurde. Dies als realitätsfremd hinzustellen, erweckt den Anschein einer Unterstellung.</li> <li>• Ziff. 8.13.: Dachgärten können individuell gestaltet werden. Von daher ist nicht davon auszugehen, dass sie ‚grün‘ angelegt werden, sondern es eine versiegelte Fläche gibt, auf die Topfpflanzen gestellt werden. Um wirklich effektive Auswirkungen bzgl. Klima und Wasser zu bewirken, ist die Herstellung einer Dachbegrünung festzulegen, die nicht als Garten genutzt wird.</li> </ul>	<p>Die Stadt Füssen teilte mit, dass in dem letzten Abstimmungsgespräch mit Vertretern des BLfD, Vertretern des LRA, dem Grundstückseigentümer mit seinen Planern das Thema Mobilitätshub besprochen wurde. Man hat sich darauf geeinigt das Mobilitätshub in der Höhe weiterhin zu begrenzen und keine PKW-Stellplätze auf dem Dach anzubieten. Die Ausformung und Gestaltung des Baukörpers ist in einem Architektenwettbewerb zu erarbeiten, dessen Auslobung in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt erfolgen wird (wofür der Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet wird). Weiterhin soll durch entsprechende Eingrünungen bzw. Baumpflanzungen das Bauwerk in der Sichtbeziehung von der Altstadt / Brücke grünordnerisch eingebunden werden. Diese abgestimmten Vorgaben wurden vertraglich wie auch planzeichnerisch umgesetzt. Diesem Architektenwettbewerb soll nicht vorgegriffen werden. Die Entwurfsplanung für das Mobilitätshub wird mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Füssen abzustimmen sein (ebenfalls im städtebaulichen Vertrags abgesichert). Das angrenzende Einfügen in die Umgebung wird hierdurch sichergestellt. Weitere Änderungen am Bebauungsplan sind daher aus der Sicht der Stadt Füssen nicht veranlasst.</p> <p>Der Mühlgraben ist seit dem Bau der Erharthalle in den späten 1980er Jahren nicht mehr wasserführend. Im Zuge des Neubaus des Wasserkraftwerks wurde der bestehende Stollen zudem bautechnisch geschlossen und das Wasser in das neue Kraftwerk umgeleitet. Diese Maßnahme wurde mit einer entsprechenden Genehmigung vom 15.07.2003 rechtlich abgesichert. Vor diesem Hintergrund ist eine wasserführende Funktion des ehemaligen Mühlkanals heute nicht mehr gegeben.</p> <p>Die Stadt Füssen sieht in ihrer Aussage daher keine Unterstellung, sondern stellt lediglich klar, dass der angegebene Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme nicht nachvollziehbar ist, da hierzu keine Dokumentation vorliegt.</p> <p>Die Stadt Füssen geht bei der Planung von einem Dachgarten aus, der nicht nur begrünt, sondern auch für eine vielseitige Nutzung vorgesehen ist. Dabei wird eine ausgewogene Gestaltung angestrebt, die sowohl klimatische als auch wasserrückhaltende Vorteile bietet, ohne die Nutzbarkeit der Fläche einzuschränken.</p> <p>Eine reine extensive Dachbegrünung ist daher nicht zielführend, da sie die Möglichkeiten einer sozialen und gestalterischen Nutzung der Dachfläche erheblich einschränken würde. Eine begrünte Dachterrasse trägt zwar nicht in demselben Maße</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Satzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>§8 Grünordnung Ziff. (1) 4</li> </ul> <p>Auch wenn der Bestand von einer Stützmauer und südlich angrenzender versiegelter Fläche geprägt ist, wird trotzdem das Ziel Flusssufer von Bebauung freizuhalten angestrebt. Gem. §1 Abs. 6 BNatSchG sind ‚Freiräume im besiedelten Bereich,... Flussläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen,... zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln‘.</p> <p>Die geplante Fläche für ein Schwimmbecken ist in einem Abstand von 10m zum Lechufer festzulegen. Die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten. In diesem Uferstreifen dürfen weder Abgrabungen, Aufschüttungen, sonstige Nutzungen noch Versiegelungen jeglicher Art stattfinden.</p> <p><u>Plan:</u></p> <p>In der Nord- und Südpassage sind zwischen den Bäumen neue Stellplätze vorgesehen. Dies stellt eine Verschlechterung dar sowohl für das Baumwachstum (Versiegelung der umgebenden Fläche, auch wassergebundene Decke entspricht keinem naturnahen Standort) als auch für die Argumentation, die Grünflächen würden um 1/3 erhöht werden</p>	<p>wie eine reine Dachbegrünung zur Klimaregulierung und Wasserrückhaltung bei, leistet jedoch dennoch einen positiven Beitrag zur ökologischen Qualität des Gebäudes. Zudem fördert sie die Aufenthaltsqualität und kann durch gezielte Bepflanzung – etwa mit größeren Pflanzgefäßen oder Kletterpflanzen – zusätzliche ökologische Vorteile bieten.</p> <p>Daher hält die Stadt Füssen an der Festlegung eines Dachgartens mit Begrünung fest, der sowohl funktionale als auch klimatische Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Füssen betont, dass es sich beim Plangebiet um eine ehemalige Industriebrache handelt, die bereits weitgehend versiegelt und gewerblich genutzt wird. Während Gewässerrandstreifen grundsätzlich eine hohe ökologische Bedeutung haben, trennt in diesem Fall eine bestehende Stützmauer den nördlichen Uferbereich vom südlich gelegenen Grundstück. Das geplante Schwimmbecken befindet sich auf dieser bereits versiegelten Fläche und hat keinerlei Auswirkungen auf die naturnahen Strukturen des Lechufers.</p> <p>Ziel der Planung ist es zudem, einen Erinnerungsort für den ehemaligen Triebwerkskanal zu schaffen und das historische Erbe zu bewahren. Die bestehenden Ufergehölze bleiben unangetastet, und hinter der Stützmauer sind keine Abgrabungen, Aufschüttungen oder Versiegelungen vorgesehen. Entlang der Mauer werden auf einer Länge von ca. 335 m bzw. ca. 70 % Grünflächen mit extensiven Wiesen und Gehölzen angelegt, die einen Übergang zum Uferbereich des Lechs schaffen.</p> <p>Die Stadt Füssen sieht die Planung als ausgewogenen Kompromiss, der die Anforderungen des Natur- und Artenschutzes, des Denkmalschutzes sowie der Wasserwirtschaft berücksichtigt. Der Gewässerschutzstreifen von Lech bis zur Stützmauer bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass die Anpassung der Freiflächen maßgeblich durch die Neugestaltung des auf wiederholte Forderung des LRA Ostallgäu verkleinerten Mobilitätshubs beeinflusst wurde. Im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins am 10.01.2025 mit Vertretern des Bayerischen Landesamts für Denk-</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>(siehe Ziff. 7.3. Begründung). Als Stellplatz genutzte ‚Grünbereiche‘ erfüllen nicht mehr die Funktion einer effektiven Begrünung und können somit nicht als solche anerkannt werden.</p> <p>Der Wegfall der Pflanzfläche im Nordosten (neben Ostbau) wird flächenmäßig nicht kompensiert (Ersatz ist kleiner).</p> <p>Auch die Pflanzbereiche auf der mittigen Grüninsel sowie der Bereich im Süden zwischen dem Mobilitätshub und BF 4 wurden reduziert bzw. entfallen komplett.</p> <p>Die fehlenden Grünflächen sind zu ersetzen bzw. wieder in den angegebenen Bereichen darzustellen und festzulegen.</p>	<p>malpflege (BLfD), des Landratsamtes (LRA), der Stadtverwaltung, des Bürgermeisters, des Eigentümers und der Planer wurde beschlossen, den Mobilitätshub in der Länge zu verkürzen und stattdessen in der Breite anzupassen. Zudem wurde festgelegt, dass die maximale Höhe des Baukörpers unterhalb der Höhenlage der Bundesstraße B17 bleiben muss und die oberste Parkebene nicht für das Abstellen von Pkw genutzt werden darf, um die Blickbeziehungen zur Altstadt Füssen und zum ehemaligen Hanfwerkeareal zu erhalten.</p> <p>Da die Reduktion der Länge zu einem Parkraumdefizit führt, mussten alternative Stellplatzmöglichkeiten geschaffen werden. Die Planung sieht daher vor, den bestehenden Stellplatz westlich des Baufelds 6 zu integrieren und zusätzliche Stellplätze entlang der Nord- und Südpassage sowie im Bereich des Eingangsplatzes bereitzustellen. Dass die Stellplätze, die durch eine Verkleinerung des Mobilitätshubs entfallen, an anderer Stelle im Plangebiet unterzubringen sind, ist auch dem LRA Ostallgäu bewusst gewesen. Die vorgenommenen Anpassungen stellen einen ausgewogenen Kompromiss dar, der sowohl den verkehrlichen Anforderungen als auch der Aufenthaltsqualität im Plangebiet gerecht wird.</p> <p>Die Stadt Füssen erkennt an, dass Grünflächen eine wichtige Rolle für das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität spielen. Gleichzeitig ist es jedoch erforderlich, die Flächennutzung so zu gestalten, dass sowohl die funktionalen Anforderungen an den Parkraum als auch die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele erfüllt werden. Während einige Grünflächen reduziert wurden, bleibt die grundsätzliche Zielsetzung erhalten, durch die Gestaltung des Quartiers eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten indem die bestehenden Grünflächen vergrößert und aufgewertet werden. Die vorliegende Planung stellt daher eine sorgfältig abgewogene Lösung dar, die den notwendigen Parkraum sichert, ohne das Erscheinungsbild der historischen Baudenkmäler oder die städtebaulichen Qualitäten des Quartiers zu beeinträchtigen.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

## 29-4 LRA - Wasserrecht

vom 27.03.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung für die Übersendung unserer wasserrechtlichen Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Aus unserer Sicht müssen in der Planung noch wasserrechtliche Themen bearbeitet und nachgezogen werden.</p> <p>Die Bauleitplanung findet in einem Bereich statt, für dessen Teile mit Verordnung vom 11.01.2021 ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist.</p> <p>Die Untere Wasserrechtsbehörde hatte bereits in der Vergangenheit insoweit auf § 78 Abs. 5 WHG und dessen Voraussetzungen hingewiesen, die Relevanz jedenfalls für die geplante Erschließungsanlage und den Mobilitäts-Hub haben.</p> <p>Der Dispens des § 78 Abs. 5 WHG kommt konkret bei der Umsetzung eines Bauvorhabens zum Zug, hat aber Ausstrahlungswirkungen auf die hier vorliegende Bauleitplanung, denn die dort genannten Punkte sind für das Planungskonzept und die Abwägung bereits von Bedeutung.</p> <p>Mit der Planung konfligierende Punkte des Wasserrechts müssen auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt, gelöst, abgewogen werden.</p> <p>Umgekehrt fehlt es der Planung an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB, wenn abzusehen ist, dass der Planvollzug auf Dauer wegen des Verbots aus § 78 Abs. 4 WHG scheitern würde (vgl. Brügemann/Gierke, BauGB, § 1 Rn. 1244b).</p>	<p>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme und Ausführungen zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass im Zuge der Bauleitplanung bereits eine Planung zum Ausgleich des verloren gehenden Rückhalteraaumes beauftragt wurde und das Konzept zum Retentionsraumausgleich ehemaliger Kraftwerksauslauf, Erläuterungsbericht der Wasserbau Ringler GmbH vom 10.05.2021, dem Bebauungsplan beigelegt ist.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend Rechnung getragen, dass in § 6 Abs. 3 des Textteils die Herstellung des Retentionsraumausgleichs entsprechend diesem Konzept auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB festgesetzt wird. Es handelt sich um eine klarstellende Änderung. Der Retentionsraumausgleich war als Konzept im vornherein dem BP beigelegt und sollte von Anfang an umgesetzt werden. Dies wird nun rechtlich gesichert. Im Ergebnis wird lediglich den Einwendungen des LRA Ostallgäu und des WWA Kempten Rechnung getragen, ohne neue Betroffenheit bei Dritten auszulösen. Eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wäre eine pure Förmerei (BVerwG, Beschl. v. 31.07.2018, 4 BN 41.17 (Ls.1)).</p> <p>Die Planbegründung hat sich bereits unter der Nr. 6.1 Umweltbelange, Schutzgebiete mit dem Eingriff in das festgesetzten Überschwemmungsgebiet auseinandergesetzt. Auch wird darin auf den entsprechenden Ausgleich eingegangen.</p> <p>Eine detaillierte Betrachtung wird in der Begründung im Kapitel Planungskonzept unter der neuen Nr. 7.5 Wasserwirtschaft ergänzt. Es wird hierbei insbesondere auf die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><b>Bauleitplanung:</b></p> <p>Die Themenstellung der Befassung mit dem vorliegenden Überschwemmungsgebiet ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 und § 9 Abs. 6a BauGB und aus § 76 ff., insb. § 78 Abs. 3 und 5 WHG. Sie muss in der Abwägung - und daraus folgend - in der Begründung und den Festsetzungen Niederschlag finden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist die Wertung des § 77 Abs. 1 S. 1 WHG zu beachten, wonach dem Grundsatz nach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion zu erhalten sind (vgl. BeckOK UmweltR/Schmitt WHG, § 77, Rn. 14).</p> <p>Damit sollte aufgezeigt werden, warum der Erhaltung auch unter ggfls. alternativen Planungen nicht oder nicht weniger einschneidend nachgekommen werden kann. Einen Ansatz mag die Notwendigkeit einer bestimmten Erschließung sein, wobei auch die Frage behandelt werden sollte, ob über eine Herstellung eines Rampenbauwerks oder eine Brücke erschlossen wird. Beides hat unterschiedliche Effekte auf das Überschwemmungsgebiet, die unter Abwägungsgesichtspunkten eine Rolle spielen können und wohl beide betrachtet werden können und müssen.</p> <p>Die Erschließung mag eventuell auch Auswirkungen auf die Situierung des Baugrenzenrahmens des Mobilitäts-Hubs haben – und insoweit, soweit auch die Größe des Baugrenzenrahmens und des Hubs notwendig</p>	<p>Standort-Alternativenprüfung, die Voraussetzungen zur Einzelfallgenehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG und die Maßnahme zum Retentionsraumausgleich eingegangen.</p> <p>Die Konflikte des Wasserrechts wurden bereits im Planungsverlauf ausreichend ermittelt und durch ein entsprechendes Gutachten gelöst. Die Abwägung fand bereits in den fachlichen Würdigungen und Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den verschiedenen Verfahrensschritten statt. Die Informationen werden nun nochmals vertiefender in der Plangebegründung dargelegt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 12 Festsetzungen zum Hochwasserschutz (OK RFB des Erdgeschosses Neubau) und setzt nunmehr auch den Retentionsraumausgleich auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB fest. Weiterhin sind bereits in der Begründung i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich die Themen der Wasserwirtschaft (u. a. Überschwemmungsgebiet) dargestellt und beschrieben. Die Stadt Füssen wird zudem das derzeit festgesetzte Überschwemmungsgebiet noch nachrichtlich in die Planzeichnung übernehmen. Damit, mit der ergänzten Planbegründung und dieser Abwägung wird der Stellungnahme des LRA Rechnung getragen.</p> <p>Im S. d. § 77 Abs. 1 S. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Stadt Füssen sieht allerdings gleichzeitig auf dem bereits bebauten Areal das Potenzial einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die innerstädtischen Industriebrache ist geradezu dafür prädestiniert für eine Revitalisierung. Hinzu kommt noch die prägenden Baudenkmäler auf dem Gelände aber auch in direkter Umgebung, welche sich aufgrund der engen Sichtbeziehungen beeinflussen.</p> <p>Die Stadt erkennt die Wichtigkeit der Wasserwirtschaft und vor allem in der heutigen Zeit den Erhalt von vorhandenen Überschwemmungsgebieten. Das bereits vorliegende Konzept zum Retentionsraumausgleich zeigt jedoch auch, dass der derzeit festgesetzte ungesteuerte Retentionsraum mit einem Volumen von rund 2.660 m³ keinen messbaren Einfluss auf das Abflussgeschehen des Lechs bei einem 100-jährlichen Hochwasser haben kann.</p> <p>Das Konzept sieht vor den verloren gegangenen, ungesteuerten Retentionsraum durch einen gesteuerten Retentionsraum wirkungsgleich auszugleichen. Durch die</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>und begründet sein sollte, die Gründe aufzeigbar erscheinen lassen, warum dieser in dieser Größenordnung im Hochwasserbereich liegt.</p> <p>§ 78 Abs. 3 WHG, der einen nicht abgeschlossenen Katalog an zu behandelnden Punkten beinhaltet („insbesondere“ – v.a. haben auch die Aspekte des § 78 Abs. 2 Nrn. 3 bis 5 und 9 Relevanz, vgl. BeckOK aao, Rn. 65 unter Bezugnahme auf BT-Drs. 18/10879, 28) sollte abgehandelt werden – und damit einhergehend etwa auch die Frage des auszugleichenden Retentionsraums und die Kompensationsmaßnahme hierfür. Dabei sollten vorrangig verbindliche Festsetzungen zur Lösung erfolgen.</p>	<p>gezielte Flutung zum Zeitpunkt des Scheitelabflusses eines 100-jährlichen Hochwassers wird (gegenüber einem ungesteuerten Rückhalt) eine deutlich bessere Dämpfung der Hochwasserwelle erreicht.</p> <p>Die Stadt Füssen hat die Belange des Hochwasserschutzes mit einem hohen Gewicht in die Abwägung eingestellt. Sie berücksichtigt aber auch, dass der Bebauungsplan keine grüne Wiese überplant, sondern einen aktuell nahezu vollversiegelten Bestand. Der Bebauungsplan schafft nur untergeordnet das Baurecht für zusätzliche Flächenversiegelungen (etwa beim Mobilitätshub im Baufeld BF 5 und die Erweiterung des Südbaus im BF 3.4), führt jedoch im Ergebnis durch den Rückbau der Zwischenbauten zu einer erheblichen Entsiegelung und vergrößert dadurch die vorhandenen Grünflächen. Durch diese Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der status quo und die Versickerung von Oberflächenwasser wird begünstigt. Auf dem Grundstück besteht zudem eine HQ100 Hochwasserschutzanlage. Bis die HQ 100-Linie erreicht und überschritten wird, vergeht eine Vorwarnzeit, die ggf. für erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen und / oder Evakuierungsmaßnahmen genutzt werden kann. Aufgrund der Bestandsbebauung, der sehr seltenen Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der Vorwarnzeiten, stuft die Stadt Füssen die Gefährdungslage als beherrschbar ein.</p> <p>Es wird nicht von einer wesentlichen Strömungsverlagerung oder einer maßgeblichen Einengung des Abflussbereichs ausgegangen, da das Plangrundstück bereits fast vollständig bebaut ist und nur untergeordnet Baurecht geschaffen wird. Vielmehr wird durch die Planung ein Rückbau der Zwischenbauten stattfinden, welcher zu einer erheblichen Entsiegelung führen wird. Durch diese Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der status quo und würde bei einem HQextrem die vorherrschende Flussströmung begünstigen.</p> <p>Der Retentionsraumverlust beim ehemaligen Mühlgraben wird durch geeignete, festgesetzte Maßnahmen entsprechend kompensiert (s. Erläuterungsbericht „Retentionsraumausgleich ehemaliger Kraftwerksauslauf“ der Wasserbau Ringler GmbH, vom 10.05.2021 und § 6 Abs. 3 des Textteils). Der Retentionsraumausgleich ist mit dem WWA abgestimmt. Die bestehende Hochwasserschutzanlage auf dem Grundstück wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Insbesondere mit dem geplanten und gleichzeitig verbessertem Retentionsraumausgleich wägt die Stadt den Belang des Wasserrechtes ab und wird die vorliegende</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Eine dauerhafte Sicherung ist in jedem Fall erforderlich.</p> <p>Das trifft auch die Frage der hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben.</p> <p>An dieser Stelle sei auf die Entscheidung des BayVGH vom 28.11.2019 – 1 N 16.1370 – hingewiesen.</p> <p><b>Umsetzung der baulichen Maßnahmen:</b></p>	<p>Planung im Hinblick auf die mit ihr verfolgte städtebauliche Revitalisierung der Industriebrachte weiterverfolgen.</p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass die Standortfrage bereits mehrfach in Abstimmungen mit den jeweiligen Behörden, der Begründung wie auch den Beschlüssen zu den Stellungnahmen behandelt wurde. Die Begründung wird dahingehen nochmals ergänzt.</p> <p>Die Stadt weist zudem darauf hin, dass die geplante neue Zufahrt auf Wunsch des Landradsamtes, ganz in den Osten an die Grundstücksgrenze verschoben wurde und somit noch weiter in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet eingegriffen werden muss. Die Standortfrage wurde daher ebenfalls bereits mehrfach im Planungsprozess diskutiert. Eine Alternativenprüfung ist erfolgt. Hierzu wird auf die ergänzenden Ausführungen in Kap. 7.5 der Planbegründung verwiesen.</p> <p>Die Begründung wird in Bezug auf den geplanten Eingriff (Zufahrt, Mobilitätshub) in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet um die Standortalternative und den Anforderungen aus dem WHG ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme und der Entscheidung des BayVGH vom 28.11.2019 wird durch die ergänzende Festsetzung des Retentionsraumausgleich in § 6 Abs. 3 Textteil Rechnung getragen. Der nunmehr auch festgesetzte Retentionsraumausgleich ist zum Funktionsersatz geeignet, umfasst alle notwendigen Maßnahmen und kann in zeitlicher Hinsicht so erfolgen, dass kein – auch kein temporärer – Funktionsverlust erfolgt. Dies wird das LRA Ostallgäu auch im Rahmen von Einzelbaugenehmigungsverfahren über aufschiebende Bedingungen zur Baugenehmigung sicherstellen.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft zudem i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 12 Festsetzungen zum Hochwasserschutz (OK RFB des Erdgeschosses bei Neubau). Im Baufeld 5 handelt es sich um einen Mobilitätshub ohne Aufenthaltsräume zum längeren Verweilen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Bereits an dieser Stelle sei nochmals angemerkt, dass es für bauliche Anlagen im Überschwemmungsbereich auch eines Verfahrens nach § 78 Abs. 5 WHG bedarf, für das auch u.a. von Bedeutung ist, inwieweit die Kompensationsmaßnahmen auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Die Untere Wasserrechtsbehörde verweist im Übrigen auf die vom WWA Kempten fachlich geltend gemachten Punkte.</p>	<p>Die Stadt Füssen nimmt die Ausführungen zum Verfahrens nach § 78 Abs. 5 WHG zur Kenntnis. Durch die Festsetzung in § 6 Abs. 3 des Textteils ist die Retentionsmaßnahmen dauerhaft und rechtsnachfolgefest gesichert.</p> <p>Die Stadt Füssen verweist vorsorglich auf die fachliche Würdigung und Abwägung zur Stellungnahme des WWA Kempten.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanentwurf und Begründung werden entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung klarstellend geändert.	
Beschluss: ____:____	

## 32 Regionaler Planungsverband - Allgäu

vom 10.03.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>nachdem eine entsprechende Aktualisierung der Planungsunterlagen bislang nicht vorgenommen wurde, weisen wir nochmals darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" - in Kraft getreten ist. Demnach ist bei der vorliegenden Bauleitplanung der - im Rahmen der o.g. Fortschreibung neu festgelegte - Grundsatz des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 zu berücksichtigen. Das in der Begründung unter Punkt 4.2.3 (Seite 12) herangezogene Regionalplanziel ist durch die o.g. Fortschreibung entfallen.</p> <p>Gemäß B I 3.4.1 (G) sollen u. a. Risiken durch alpine Naturgefahren durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen auch darauf hin, dass sich die Abwägung im Beschlussbuchauszug (Sitzung des Stadtrates am 28. Januar 2025), den wir mit E-Mail vom 19.02.25 erhalten haben, nicht auf den in unserer seinerzeitigen Stellungnahme herangezogenen RP16-Grundsatz B I 3.4.1 bezieht. Die Abwägung behandelt ein Ziel, welches durch Inkrafttreten der o.g. Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" entfallen ist.</p>	<p>Die Stadt Füssen bedankt sich für den erneuten Hinweis auf die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ vom 1. Mai 2024.</p> <p>Nach eingehender Prüfung der Fortschreibung im Rahmen der Bauleitplanung kommt die Stadt Füssen zu dem Ergebnis, dass sich daraus keine inhaltlichen oder planerischen Änderungen für die vorliegende Bauleitplanung ergeben. Bereits vor der Fortschreibung wurden wesentliche Aspekte des Hochwasserschutzes sowie der alpinen Naturgefahren berücksichtigt und durch geeignete Maßnahmen in die Planung integriert. Die Konkretisierung der Grundsätze und Ziele stellt aus Sicht der Stadt Füssen eine präzisere Darlegung des bereits bestehenden Ziels dar, ohne zusätzlichen Handlungsbedarf zu erzeugen.</p> <p>Die Bauleitplanung erfüllt aus Sicht der Stadt Füssen die Anforderungen der überarbeiteten Grundsätze und führt nicht zu einer erhöhten Gefährdungslage. Die Fortschreibung des Regionalplans hat daher keine materiellen Auswirkungen auf die Planung, sondern dient lediglich einer Differenzierung und Konkretisierung der bereits umgesetzten bzw. geplanten Maßnahmen.</p> <p>Folgende Punkte bilden die Basis für die Einschätzung der Stadt Füssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geringfügige Neubebauung:</b> Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und schafft nur untergeordnet ein neues Baurecht (Mobilitätshub und Anbau), sodass die bestehende Gefährdungslage kaum verändert wird. Der Mobilitätshub dient nur dem ganz vorübergehenden Aufenthalt von Personen beim Abstellen ihres Fahrzeugs.</li> <li>• <b>Erhalt der Hochwasserschutzanlage:</b> Die bestehende HQ100-Hochwasserschutzanlage bleibt erhalten, und Neubauten mit Aufenthaltsräumen werden hochwasserangepasst errichtet (z. B. durch festgelegte Höhenbezugspunkte).</li> <li>• <b>Rückbau und Entsiegelung:</b> Die Planung beinhaltet den Rückbau von Zwischenbauten, wodurch versiegelte Flächen reduziert werden. Dies verbessert den Status quo und begünstigt die Flussströmung im Extremhochwasserfall.</li> </ul>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verbesserte Versickerungsfähigkeit:</b> Geplante Entsiegelungsmaßnahmen tragen zur Hochwasservorsorge bei, indem sie die Versickerungsfähigkeit erhöhen.</li> <li>• <b>Kompensation des Retentionsraumverlusts:</b> Der durch den ehemaligen Mühlgraben entstehende Retentionsraumverlust wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, die nunmehr ergänzend im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 6 Abs. 3 Textteil).</li> <li>• <b>Sicherheit im Hinblick auf alpine Naturgefahren:</b> Der überwiegend bestehende Gebäudebestand befindet sich außerhalb potenzieller Gefahrenbereiche für Steinschlag oder Blockschlag. Lediglich das ehemalige Faserzentrum als bestandsgeschützte Gewerbehalle im Süden liegt innerhalb dieses Bereichs.</li> <li>• <b>Neubau eines Mobilitätshubs:</b> Im potenziellen Gefahrenbereich ist lediglich der Neubau eines Mobilitätshubs vorgesehen, der primär dem ruhenden Verkehr dient. Da sich dort keine Personen dauerhaft aufhalten, wird das Risiko als gering eingestuft.</li> <li>• <b>Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise:</b> Der Bebauungsplan enthält ausreichende Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise, zum Verzicht auf kritische Nutzungen sowie zur situativen Platzierung hochwertiger Nutzungen oberhalb des HQextrem-Wasserspiegels. Zudem wird eine Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung ausgesprochen.</li> </ul> <p>Zusammenfassend sieht die Stadt Füssen in der Fortschreibung des Regionalplans eine präzisierende Ergänzung der bisherigen Vorgaben, ohne dass sich daraus wesentliche Änderungen oder zusätzlicher Handlungsbedarf für die Bauleitplanung ergeben.</p>
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanentwurf und Begründung werden entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung klarstellend geändert.	
Beschluss: ____:____	



## 37 Wasserwirtschaftsamt Kempten

vom 17.03.2025

Az.: 2-4622-OAL 129-6359/2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung. Aus unserer Sicht bestehen Einwände zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wie bereits in den vergangenen Stellungnahmen vorgebracht, fehlt aus unserer Sicht immer noch eine Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches für das <b>Extremhochwasser</b>. Nach § 78 b WHG (1) 1. sind dies insbesondere <b>der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden</b>.</p> <p>Folgende Ermittlungen und Bewertungen sind hierzu notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gefährdungslage</li> </ul>	<p>Die Stadt Füssen bedankt sich für die erneut vorgebrachte Stellungnahme und nimmt diese zur Kenntnis.</p> <p>Die Stadt Füssen weist wiederholt darauf hin, dass der Bebauungsplan keine grüne Wiese, sondern einen aktuell nahezu vollversiegelten Bestand überplant. Der Bebauungsplan schafft nur untergeordnet das Baurecht für zusätzliche Flächenversiegelungen (etwa beim Mobilitätshub im Baufeld BF 5 und die Erweiterung des Südbaus im BF 3.4), führt jedoch im Ergebnis durch den Rückbau der Zwischenbauten zu einer erheblichen Entsiegelung und vergrößert dadurch die vorhandenen Grünflächen. Durch diese Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der status quo und die Versickerung von Oberflächenwasser wird begünstigt.</p> <p>Das LfU gibt an, dass die Wahrscheinlichkeit, dass ein HQ100 an einem Fluss mindestens einmal in einem Menschenleben von 80 Jahren auftritt, 55 % beträgt. Beim HQ500 sind es 15 % und bei einem HQ1000 noch 8%.</p> <p>Der Bebauungsplan überplant keine grüne Wiese, sondern einen aktuell nahezu vollversiegelten Bestand. Der Bebauungsplan schafft nur untergeordnet das Baurecht für zusätzliche Flächenversiegelungen (etwa beim Mobilitätshub im Baufeld BF 5 und die Erweiterung des Südbaus im BF 3.4), führt jedoch im Ergebnis durch den Rückbau der Zwischenbauten zu einer erheblichen Entsiegelung und vergrößert dadurch die vorhandenen Grünflächen. Durch diese Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der status quo und die Versickerung von Oberflächenwasser wird begünstigt. Auf dem Grundstück besteht zudem eine HQ100 Hochwasserschutzanlage. Bis die HQ 100-Linie erreicht und überschritten wird, vergeht eine Vorwarnzeit, die ggf. für</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gefahren für Leben und Gesundheit</li> <li>Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation</li> </ul>	<p>erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen und / oder Evakuierungsmaßnahmen genutzt werden kann.</p> <p>Aufgrund der Bestandsbebauung, der sehr seltenen Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der Vorwarnzeiten, stuft die Stadt Füssen die Gefährdungslage als beherrschbar ein. Die Planbegründung wurde mit diesen Aussagen in Kap. 7.5.1 ergänzt.</p> <p>Das Plangrundstück ist bereits fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan schafft nur untergeordnet das Baurecht für zusätzliche Flächenversiegelungen (etwa beim Mobilitätshub im Baufeld BF 5 und die Erweiterung des Südbaus im BF 3.4), führt jedoch im Ergebnis durch den Rückbau der Zwischenbauten zu einer erheblichen Entsiegelung und vergrößert dadurch die vorhandenen Grünflächen. Durch diese Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der status quo und die Versickerung von Oberflächenwasser wird begünstigt.</p> <p>Aufgrund der Vorwarnzeiten besteht aus Sicht der Stadt Füssen keine Gefahren für Leben und Gesundheit. Der Bebauungsplan enthält zudem in den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen, wie auch der Planbegründung Informationen zum HQextrem. Darin wird unter anderem eine hochwasserangepasste Bauweise und kritische Nutzungen thematisiert.</p> <p>Die Stadt Füssen geht nicht von einer wesentlichen Strömungsverlagerung oder einer maßgeblichen Einengung des Abflussbereichs aus, da das Plangrundstück bereits fast vollständig bebaut ist und nur untergeordnet Baurecht geschaffen wird. Vielmehr wird durch die Planung ein Rückbau der Zwischenbauten stattfinden, welche zu einer erheblichen Entsiegelung führen wird. Durch diese Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der status quo und würde bei einem HQextrem die vorherrschende Flussströmung begünstigen.</p> <p>Der Retentionsraumverlust beim ehemaligen Mühlgraben wird durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert. Die Stadt Füssen vereist hierzu auf den dem Bebauungsplan beigelegten Erläuterungsbericht „Retentionsraumausgleich ehemaliger Kraftwerksauslauf“ der Wasserbau Ringler GmbH, vom 10.05.2021, der mit dem WWA auch abgestimmt worden ist und der nunmehr im Textteil des Bebauungsplans in § 6 Abs. 3 auch festgesetzt wird.</p> <p>Die bestehende Hochwasserschutzanlage auf dem Grundstück wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sachschäden am geplanten Objekt.</li> <li>Sekundäre Schäden und gesellschaftliche Auswirkungen</li> <li>Abschließende Bewertung und Vorsorgemaßnahmen</li> </ul> <p>Auf der Basis der vorhergegangenen Ermittlungen und Bewertungen erfolgt nun eine abschließende Abwägung durch die Kommune, ob das Risiko vertretbar ist.</p> <p>Wir verweisen hierzu nochmals auf die Bauleitplanungen im Weidach, bei denen diese Abwägung vorbildlich durchgeführt wurden (siehe z. B. BEBAUUNGSPLAN O 75 – WEIDACH NORDOST 2, Stellungnahmen</p>	<p>Die Stadt Füssen stellt daher fest, dass das geplante Vorhaben zu keiner wesentlichen Strömungsverlagerung oder maßgeblichen Einengung des Abflussbereiches führt. Auch eine Beeinträchtigung von Nachbargebäude ist daher nicht zu befürchten.</p> <p>Das Plangrundstück ist bereits fast vollständig bebaut. Neubauten sind im Baufeld 5 (Mobilitätshub) und Baufeld 3.4 (Erweiterungsbau) vorgesehen.</p> <p>Neubauten sind mindestens 25 cm über dem bestehenden Gelände herzustellen. Weiterhin wird eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Höhe EG Decke deutlich über Höhe des gewachsenen Bodens, weiße Wanne, Verzicht auf eine Tiefgarage, etc), der Verzicht auf kritische Nutzungen (Tiefgaragen, Schlafzimmer, Ölheizungen) sowie keine hochwertige Nutzung unterhalb des HQextrem-Wasserspiegels zu situieren, empfohlen.</p> <p>Unter Beachtung der in den Planunterlagen vorhandenen Hinweisen, ist von keinen größeren Sachschäden auszugehen.</p> <p>Wichtige Infrastruktur- oder Katastrophenschutzanlagen sind nicht betroffen. Gesellschaftlich bedeutende Einrichtungen sind ebenfalls nicht betroffen. Die Stadt Füssen erwartet darüber hinaus keine zusätzlichen Umweltschäden, da es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Grundstück handelt, welches revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Der Bebauungsplan setzt ein MU-Gebiet fest und schließt zudem Tankstellen aus. Es ist daher nicht mit Ansiedelungen von Betrieben mit Gefahrenstoffen zu rechnen.</p> <p>Abschließend stellt die Stadt Füssen fest, dass das Risiko bei Beachtung der Hinweise in der Satzung (hochwasserangepasste Bauweise, Verzicht auf kritische Nutzungen, keine hochwertige Nutzung unterhalb des HQextrem-Wasserspiegels, Empfehlung Abschluss einer Elementarschadensversicherung) sowie der Instandhaltung der vorhandenen Schutzanlagen vertretbar ist.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf, Stand 11.01.2022, Beschluss bei Stadtratssitzung am: 28.03.2023, vom Architekt BDA Franz Arnold).</p> <p>Bzgl. des Retentionsraumverlustes des ehemaligen Kraftwerksauslaufs wurde dem Bauleitverfahren der Erläuterungsbericht der Wasserbau Ringler GmbH, vom 10.05.2021 beigelegt. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Büro OPLA wird nach Abschluss der Bauleitplanung die Rückbauanordnung vom LRA-Ostallgäu zurückgezogen. Der Retentionsraumausgleich ist durch Beifügung des o. g. Erläuterungsberichtes nach unserem Verständnis Bestandteil der Bauleitplanung und damit zwingend umzusetzen. Diesem Vorgehen kann wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden, obwohl dieser Lösungsweg aus unserer fachlichen Sicht nicht der beste ist.</p> <p>Des Weiteren wurde die Planzeichnung mit einem Symbol für eine Feuerwehr Saugstelle ergänzt, jedoch in den Textteilen nicht näher ausgeführt.</p> <p>Eine Saugstelle am Lech bedarf einer Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG. Nach unserem Kenntnisstand ist eine fest asphaltierte Zufahrt zum Lech als Saugstelle geplant. Dieser Anlage kann nur zugestimmt werden, wenn diese Zufahrt ausreichend und vernünftig begründet wird. Dies ist bis dato nicht erfolgt. Die Planung der asphaltierten Zufahrt weist erhebliche Mängel auf, u. a. den massiven Eingriff in den ökologischen Uferstrandstreifen des Lechs, sowie in das Ü-Gebiet des Lechs.</p> <p>Von Seiten des WWA Kemptens wird deshalb der reinen Darstellung der Saugstelle in der Planzeichnung ohne textliche Erläuterung (in der eine Begründung enthalten ist, warum nur eine asphaltierte Zufahrt möglich ist) nicht zugestimmt.</p>	<p>Die Stadt Füssen nimmt die Anregung vom WWA-Kempten zur Kenntnis. Die Stadt Füssen teilt zudem nochmal mit, dass der Vollzug der Rückbauanordnung im Einvernehmen mit dem LRA und dem BLfD seiner Zeit ausgesetzt worden ist, um eine ganzheitliche städtebauliche Neubewertung der Situation anhand eines Gesamtkonzeptes, welches auch konkret auf die denkmalfachlichen Aspekte eingeht, zu ermöglichen. Auf Grundlage dieses Konzeptes und einer entsprechenden Stellungnahme des BLfD, wird seitens des LRA eine Neubeurteilung der Situation mit dem verfüllten Mühlbach und der angestrebten Planung erfolgen. Die nun vorliegende Planung der neuen Zufahrt in Verbindung mit dem geplanten Mobilitätshub und dem verfüllten Mühlgraben, stellt einen kürzlich mit Vertretern des BLfD und LRA abgestimmten Kompromiss zwischen dem erforderlichen Parkraum und dem Denkmalschutz dar.</p> <p>Der entstandene Retentionsraumverlust ist entsprechend des vorliegenden Konzeptes zu kompensieren. Die Umsetzung des Retentionsraumausgleichs wird durch eine Festsetzung in § 6 Abs. 3 des Textteils dauerhaft sichergestellt.</p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass es sich bei dem Symbol in der Planzeichnung um einen Hinweis und keine Festsetzung handelt. Bei der Feuerwehr Saugstelle handelt es sich hierbei um eine historisch gewachsene Einrichtung, die seit der Gründung des Areals im Jahr 1862 besteht. Der Stadt Füssen ist derzeit keine geplante Verlegung der Saugstelle bekannt. Der Hinweis der bestehenden Saugstelle wird daher am derzeitigen Standort verbleiben.</p> <p>Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der Hinweis in der Planzeichenlegende dahingehen überarbeiten, dass es sich um einen historischen Standort einer Feuerwehr Saugstelle im Areal handelt. Der Grundstückseigentümer hat zudem signalisiert, dass auf eine Asphaltierung der Zufahrt zum Lech zu verzichtet und somit der Status quo beibehalten wird. Damit wird auch die Versickerung des Oberflächenwassers in diesem Bereich weiterhin begünstigt.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Saugstellung (insb. Verzicht auf Asphaltierung) sowie ggf. alternative Lösungen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern – wie das WWA zutreffend selbst ausführt – einem nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Art. 20 BayWG vorbehalten.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanentwurf und Begründung werden entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung klarstellend geändert.	
Beschluss: ____:____	

2. Öffentlichkeit

01 Sammelstellungnahme von zwei BürgerInnen

vom 14.03.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Hier: Einspruch gegen die Form in seiner letzten Auslegung (vom 28. Januar 2025)</p> <p><b>1) Parkhaus:</b> Die letzte Besprechung zwischen der Fa. Glass, dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Kreisbaumeister und Bürgermeister Eichstetter haben in dieser Frage eine positive Wendung gebracht. Das Gebäude soll verkleinert und in der Höhe reduziert werden. Es dürfe keinesfalls über das Niveau der Tiroler Str. hinausragen und auf dem Oberdeck Parkplätze besitzen. Das trägt unseren bereits früher geäußerten Einwänden Rechnung: Ungestörte Sicht auf Schloss, Kloster, Stadt und den Lech. Der geplante Bau hätte sich nämlich aufgrund des zur Lechbrücke hin abfallenden Geländes über das Straßenniveau erhoben.</p> <p>Um doch noch weiteren Parkraum zu schaffen, besteht die Möglichkeit einer Tieferlegung des Gebäudes um ein oder mehrere Stockwerke in einer Betonwanne. Der aus reinem Lechkies bestehende Untergrund böte hierfür günstige Voraussetzungen. Das Gegenargument einer Hangbewegung ist nach unseren Recherchen nicht stichhaltig, weil es sich bei dem Gelände um gewachsenen Fels handelt.</p> <p>Die Maßnahme müsste allerdings durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Stadt Füssen bestätigt, dass sich die Beteiligten im Rahmen eines gemeinsamen Abstimmungstermins mit Vertretern des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) und des Landratsamts Ostallgäu (LRA) am 10. Januar 2025 auf eine kürzere Ausführung des Mobilitätshubs verständigt haben. Stattdessen wird der Baukörper in der Breite angepasst, um die notwendigen Stellplätze zu integrieren.</p> <p>Dabei wurde zudem festgelegt, dass die maximale Gesamthöhe des Mobilitätshubs weiterhin durch die B17 begrenzt wird. Konkret soll diese unterhalb der Höhenlage der Bundesstraße B17 bleiben. Zudem darf die oberste Parkebene nicht für das Abstellen von PKW genutzt werden, um die Blickbeziehungen zur Altstadt Füssen und zum ehemaligen Hanfwerkeareal nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Weiterhin wird die Gestaltung des Mobilitätshubs in einem Architektenwettbewerb gelöst, der in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt ausgelobt werden wird.</p> <p>Die vorgeschlagene Absenkung des Mobilitätshubs um ein oder mehrere Stockwerke in einer Betonwanne wird vor dem Hintergrund verschiedener technischer, hydrologischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen kritisch bewertet.</p> <p><b>1. Standsicherheit der Stützwand der B17</b></p> <p>Gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt soll der Mobilitätshub direkt an die Stützwand der Bundesstraße B17 angebaut werden. Eine tieferliegende Bauweise würde eine erhebliche Mehrbelastung für die bestehende Stützwand mit sich bringen. Die Statik der Wand muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet bleiben, was umfangreiche technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen würde.</p> <p><b>2. Hochwasserproblematik (HQextrem)</b></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Durch die Modifizierung des Parkhauses entsteht für unser zweites Problem - den zugeschütteten Mühlbach - eine neue Sachlage.</p> <p><b>2) Mühlbach:</b> Ein Großteil der historischen Fabrikgebäude und auch der so genannte Mühlbach mit eigenen Flurnummern 339, 340, 340/1 stehen unter Denkmalschutz. Seine Verfüllung war also widerrechtlich und muss ohne wenn und aber rückgängig gemacht werden. Dies entspricht der letzten schriftlichen Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 12. Dez. 2023 (vorgelegt in der Stadtratssitzung vom 19. März 2024) sowie dem in obiger Besprechung von Kreisbaumeisters [...] vorgetragenen rechtskräftigen Bescheid zur Wiederherstellung, auf den</p>	<p>Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gemäß den Hochwasserkarten als HQextrem-Zone ausgewiesen ist. Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) empfiehlt eine hochwasserangepasste Bauweise. Eine Absenkung des Baukörpers würde das Risiko der Durchfeuchtung und des Einstaus bei Hochwasserereignissen erhöhen.</p> <p><b>3. Beeinträchtigung Retentionsraumausgleich</b></p> <p>Ein zentraler Aspekt ist der Erhalt des bestehenden Unterwasserkanaals unter dem Bestandsgebäude im Baufeld 5 sowie dessen östlichem Vorplatz. Für den Retentionsraumausgleich ist eine Verbindung nach Osten zum Lech notwendig. Eine Tieferlegung des Mobilitätshubs würde diese Maßnahme erheblich beeinträchtigen.</p> <p><b>4. Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit</b></p> <p>Das Gebiet weist hohe Grundwasserstände sowie eine schwierige Bodenbeschaffenheit auf. Auch wenn der Untergrund aus Lechkies besteht und damit grundsätzlich eine günstige Gründung ermöglichen könnte, stellen hohe Grundwasserstände erhebliche Herausforderungen dar.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p>Die Stadt Füssen stellt fest, dass die vorgeschlagene Tieferlegung des Mobilitätshubs aufgrund der genannten Rahmenbedingungen problematisch erscheint und mit erheblichen zusätzlichen Planungs- und Baukosten verbunden ist. Auf Grundlage dieser Erwägungen wird von einer verpflichtenden Tieferlegung des Baukörpers abgesehen.</p> <p>Die Forderung nach einer vollständigen Wiedereröffnung des verfüllten Mühlbachs ist vor dem Hintergrund der aktuellen planungs- und denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der zwischen den zuständigen Behörden erzielten Kompromisslösung differenziert zu betrachten.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>der Leiter des Staatlichen Bauamtes am Landratsamt, [...], in der Sitzung ausdrücklich nochmals hingewiesen hat.</p> <p>Auf dem Lageplan ist ersichtlich, dass der verrohrte, bzw. im östlichen Teil verfüllte Mühlbach teilweise unter dem neuen Parkhaus hindurchflösse, dann aber über offenes Gelände in den Lech mündete. Deshalb ist eine Wiedereröffnung ohne weiteres möglich.</p>	<p><b>1. Flurverhältnisse</b></p> <p>Die Annahme, dass der Mühlbach eigene Flurnummern besitzt, ist nicht zutreffend. Die aktuelle ALKIS-Flurkarte weist den ehemaligen Mühlgraben eindeutig als Bestandteil der Flurnummer 350 aus. Der verfüllte Mühlbach ist daher nicht als eigenständiges Flurstück im Kataster verzeichnet.</p> <p><b>2. Umgang mit der Rückbauanordnung</b></p> <p>Die Stadt Füssen stellt klar, dass der ursprünglich angeordnete Rückbau des verfüllten Mühlbachs im Einvernehmen mit dem Landratsamt (LRA) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ausgesetzt wurde. Dies geschah, um eine ganzheitliche städtebauliche Neubewertung zu ermöglichen. Auf Basis dieses Gesamtkonzepts, welches explizit denkmalfachliche Belange berücksichtigt, wurde die Situation neu beurteilt.</p> <p>Die nun vorliegende und mit den Behörden abgestimmte Planung des Mobilitätshubs und der neuen Zufahrt stellt einen Kompromiss zwischen dem Erhalt der historischen Strukturen und den städtebaulichen Anforderungen dar. Dabei wurde seitens des Generalkonservators des BLfD bekräftigt, dass ein Rückbau der Verfüllung angesichts eines überzeugenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die heutige Gewerbebrache nicht mehr erforderlich ist. Stattdessen wird der Mühlkanal durch sechs mit dem LfD abgestimmten Maßnahmen berücksichtigt und denkmalschutzfachlich ausreichend gewürdigt.</p> <p>Es wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass der Mühlgraben seit dem Bau der Erharthalle in den späten 1980er Jahren nicht mehr wasserführend und dass im Zuge des im Jahr 2003 genehmigten Neubaus des Wasserkraftwerks der bestehende Stollen bautechnisch geschlossen und das Wasser in das neue Kraftwerk umgeleitet worden ist. Der Mühlgraben würde auch im hypothetischen Falle seiner Wiederöffnung nicht dauerhaft wasserführend sein (sondern nur im Hochwasserfall). Vor diesem Hintergrund hat sich das Landesamt für Denkmalpflege eindeutig festgelegt, dass auf eine Wiederöffnung des Mühlgrabens zugunsten eines überzeugenden städtebaulichen Konzepts, das die historischen Zeilenbauten zu neuem Leben erwecken wird, verzichtet werden kann.</p> <p><b>3. Städtebauliche und funktionale Aspekte</b></p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>a) Das Argument der Fa. Glass, in dem Kanal fließe schon seit Jahren kein Wasser mehr, eine Wiedereröffnung sei deshalb nicht möglich, ist, wiewohl immer wieder vorgetragen, absolut unwahr und wird auch durch ständiges Wiederholen nicht wahrer. Die Stadträte [...] und [...] konnten sich beim Ortstermin 2015 mittels Anheben eines Kanaldeckels vom Gegenteil überzeugen. Seitdem sind keine weiteren Verfüllarbeiten vorgenommen worden.</p>	<p>Ein weiterer entscheidender Aspekt ist die Lage der neuen Zufahrt zwischen dem Mobilitätshub und dem Lech. Diese Zufahrt wird nicht als Brückenbauwerk ausgeführt, sodass eine durchgängige Wiedereröffnung des Mühlbachs nicht möglich ist. Zudem ist eine vollständige Wiederherstellung des Mühlbachs aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht nicht möglich, da sie erhebliche Einschränkungen für die verkehrliche Erschließung (Zufahrt, Mobilitätshub) des Plangebietes mit sich bringt.</p> <p><b>Zusammenfassung</b></p> <p>Vor dem Hintergrund der aktuellen Planung und der mit den Fachbehörden abgestimmten Lösung wird aus Sicht der Stadt Füssen eine vollständige Wiedereröffnung des Mühlbachs als nicht erforderlich bewertet. Die Stadt Füssen hält daher an der bisherigen Planung fest.</p> <p>Die Behauptung, dass der Mühlgraben weiterhin Wasser führe, ist vor dem Hintergrund der technischen Entwicklungen seit den 1980er Jahren nicht haltbar. Die Stadt Füssen stellt erneut klar, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Mühlgraben seit dem Bau der Erharthalle in den späten 1980er Jahren nicht mehr wasserführend ist und</li> <li>• im Zuge des Neubaus des Wasserkraftwerks der bestehende Stollen bautechnisch geschlossen und das Wasser in das neue Kraftwerk umgeleitet wurde. Diese Maßnahme wurde mit einer entsprechenden Genehmigung vom 15.07.2003 rechtlich abgesichert.</li> </ul> <p>Aufgrund der dokumentierten baulichen Veränderungen und der wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2003 kann davon ausgegangen werden, dass der Mühlgraben bereits seit Jahrzehnten nicht mehr als natürliches Fließgewässer existiert. Eine Wiedereröffnung ist daher nicht nur technisch, sondern auch aufgrund der veränderten wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht sinnvoll.</p> <p>Die unterirdischen Kanäle unterhalb der Hallenbebauung (insb. der Erharthalle) sind Bestandteil des Retentionsraumausgleichs, werden auch künftig als Bestandteil des Retentionsausgleichskonzepts genutzt und bauleitplanerisch abgesichert. Wenn es den Einwendungsführern darum ging, diesen unterirdischen Kanal zu erhalten, so wird dem Rechnung getragen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>b) Eine Modifikation im östlichen Teil (einschließlich Einmündung in den Lech) kann einen Kompromiss darstellen. Dabei soll der Mühlbach mit einer Mauer eingefasst sowie die aus sorgfältig behauenen Bruchsteinmauerwerk gefertigte Mündung in den Lech erhalten werden. Somit würde sich die ursprüngliche Breite wesentlich verringern und Einfahrten im Süden und Norden oder ebenerdige Parkplätze wären möglich.</p> <p>c) Angesichts des Klimawandels und neuer städtebaulicher Überlegungen würde ein intakter Mühlbach als fließendes Gewässer das Mikroklima dieses neuen Wohnquartiers erheblich verbessern. Das entspräche ebenso den jüngst für den Kaiser-Maximiliansplatz von der Stadtverwaltung und Füssen-Tourismus geplanten Klimaschutzmaßnahmen.</p>	<p>Die vorgeschlagene Modifikation im östlichen Bereich des Mühlbachs, einschließlich einer Mauerfassung, wird von der Stadt Füssen hinsichtlich ihrer städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen kritisch bewertet.</p> <p>Die Idee, durch die Verringerung der ursprünglichen Breite des Mühlbachs zusätzliche ebenerdige Stellplätze zu schaffen, steht im Widerspruch zum städtebaulichen Konzept des Quartiers. Die Entwicklung des Areals will hochwertige Aufenthaltsbereich im Freien schaffen, die von Parkplätzen freigehalten werden. Im Übrigen bedingt die auch von den Einwendungsführern geforderte Verkleinerung des Mobilitätshubs, dass die darin entfallenen Stellplätze in den übrigen Freiflächen untergebracht werden müssen. Mit einer weiteren Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen wäre das Quartier nicht mehr zu entwickeln.</p> <p>Die Einmündungssituation in die Bundesstraße ist mit dem Staatlichen Bauamt intensiv abgestimmt worden und stellt einen weiteren planerischen Zwangspunkt dar.</p> <p>Das Plangebiet am Randbereich von Füssen, gelegen zwischen Lech und Hutlersberg, steht im Fokus einer städtebaulichen Entwicklung, die sowohl funktionale als auch denkmal- und klimatische Aspekte berücksichtigt. Während der Kaiser-Maximilians-Platz, umgeben von dichter Bebauung und hoher Versiegelung, gezielt klimatische Ausgleichsmaßnahmen erfordert, unterscheidet sich die Situation im Plangebiet grundlegend.</p> <p>Hier wird durch die geplante Entwicklung eine Entsiegelung vorgenommen, wodurch sich das Gebiet als Übergangsraum zwischen den Naturräumen Lech und Hutlersberg klimatisch differenziert betrachten lässt.</p> <p>Der Mühlgraben ist, wie bereits mehrfach mitgeteilt, seit dem Bau der Erharthalle in den 1980er Jahren nicht mehr wasserführend, da das Wasser mit der Errichtung des neuen Wasserkraftwerks bautechnisch umgeleitet wurde. Die Maßnahme wurde mit einer wasserrechtlichen Genehmigung im Jahr 2003 bestätigt. Eine Wiedereröffnung wäre technisch sehr anspruchsvoll, da das ursprüngliche Fließsystem nicht mehr existiert und umfangreiche bauliche Eingriffe erforderlich wären.</p> <p>Zudem wurde im Einvernehmen mit dem Landratsamt und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eine abgestimmte Lösung entwickelt, die die denkmalfachlichen Anforderungen berücksichtigt. Statt eines vollständigen Rückbaus der Verfüllung wurde ein Maßnahmenkonzept mit sechs dokumentierten Maßnahmen erarbeitet. Die neue Zufahrt zwischen Mobilitätshub und Lech, die nicht als Brückenbauwerk</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>ausgeführt wird, verhindert eine durchgängige Wiederöffnung des Mühlbachs zusätzlich.</p> <p>Die klimatische Wirkung eines offenen Gewässers ist unbestritten, jedoch ist die Situation im Plangebiet nicht mit jener des Kaiser-Maximilians-Platzes vergleichbar. Aufgrund der naturräumlichen Einbindung, der geplanten Entsiegelung und der differenzierten klimatischen Rahmenbedingungen ist eine Wiedereröffnung des Mühlbachs aus klimatischer Sicht nicht erforderlich und aus funktionaler sowie wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ohne weiteres umsetzbar. Die Stadt Füssen sieht die bestehende Planung daher als einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Anforderungen.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

**Stellungnahmen mit Hinweisen**

**09 Deutsche Telekom Technik GmbH**

**vom 13.03.2025**

Az.: 2025129 ID 1011999

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024498 vom 05.09.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 05.09.2024:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024262 vom 07.05.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme und verweist auf die Fachliche Würdigung / Abwägung vom 19.03.2024, vom 25.06.2024 und 28.01.2025.</p> <p><u>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 28.01.2024:</u></p> <p>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme und verweist auf die fachliche Würdigung / Abwägung vom 19.03.2024 sowie vom 25.06.2024.</p>

Seite 37 von 43

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Es sind Kupfer- und Glasfaserleitungen im südlichen Bereich des Plan- gebiets vorhanden.</i></p> <p><i>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommuni- kationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</i></p> <p><i>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekom- munikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</i></p> <p><i>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de</i></p> <p><i>Fax: +49 391 580213737</i></p> <p><i>Telefon: +49 251 788777701</i></p> <p><i>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</i></p> <p><i>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH</i></p> <p><i>Technik Niederlassung Süd, PTI 23</i></p> <p><i>Gablinger Straße 2</i></p> <p><i>D-86368 Gersthofen</i></p> <p><i>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</i></p> <p><i>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</i></p>	
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

## 10 Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG

vom 24.02.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p><b>Unsere Stellungnahme vom 06.08.2024 hat weiterhin Gültigkeit!</b></p> <p><u>Stellungnahme vom 06.08.2024:</u></p> <p><i>Unsere Stellungnahme vom 27.11.2023 hat weiterhin Gültigkeit!</i></p> <p><u>Stellungnahme vom 27.11.2023:</u></p> <p><i>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</i></p> <p><i>Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes „Mühlbachgasse“ ist sichergestellt über unser regionales Verteilungsnetz (20 kV Leitungen), sowie der 20 kV-Trafostationen „Tiroler Straße“ welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.</i></p> <p><i>Der überplante Bereich ist momentan ein sog. geschlossenes Verteilernetz welches im Kundeneigentum ist. Das o. g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV-Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.</i></p>	<p>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme und verweist auf die Fachliche Würdigung / Abwägung vom 28.08.2024.</p> <p><u>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 28.01.2024:</u></p> <p><i>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme und verweist auf die Fachliche Würdigung / Abwägung vom 19.03.2024.</i></p> <p><u>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 19.03.2024:</u></p> <p><i>Die Stadt Füssen bedankt sich für die vorgebrachte Stellungnahme. Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme und sind auf Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung vom jeweiligen Grundstückseigentümer / Bauherrn zu berücksichtigen.</i></p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

## 26 Kreisheimatpfleger – Baudenkmal – Landkreis Ostallgäu

vom 25.02.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>→ siehe Gespräch mit sämtlichen Behördenvertretern vom 10.01.2025</p> <p>Der Mobilitätshub (Parkhaus) wird in seiner Grundfläche reduziert, so dass der Abstand zur Einfahrt in das Gelände vergrößert wird.</p> <p>Die oberste Ebene (Dachfläche) soll von Fahrzeugen freigehalten werden, da diese die Ansichten beeinträchtigen. Die Höhe muss unter der Tiroler Straße liegen.</p> <p>Die Gestaltung soll über einen Architektenwettbewerb gelöst werden.</p> <p>Der Mühlkanal wird über ein Maßnahmenkonzept dokumentiert; ein Rückbau der Verfüllung ist nicht mehr erforderlich.</p> <p>Es wird nochmals auf die Wichtigkeit des Architektenwettbewerbs zur Form und Gestaltung des Mobilitätshub (Parkhaus) hingewiesen.</p> <p>Seitens der Kreisheimatpflege sind die Belange hiermit erfüllt.</p>	<p>Die Stadt Füssen teilt mit, dass die im Gespräch mit sämtlichen Behördenvertretern vom 10.01.2025 besprochenen Themen in die Planung und insbesondere auch den städtebaulichen Vertrag eingeflossen sind.</p> <p>Diese überarbeitete Planung lag erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand im selben Zeitraum statt.</p> <p>Die Stadt Füssen nimmt zur Kenntnis, dass die Belange seitens der Kreisheimatpflege hiermit erfüllt sind.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	



### 33 Schwaben-Netz GmbH

vom 11.02.2025

Az.: Ke-Ri/ma

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan keine Einwände erheben.</p> <p>Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.</p> <p>Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: „<a href="http://planauskunft.schwaben-netz.de/">http://planauskunft.schwaben-netz.de/</a>“</p>	<p>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme. Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Sicherung der im Bestand vorhandenen Gasleitungen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

## 34 Staatliches Bauamt Kempten

vom 27.02.2025

Az.: GZ S432-46220.OAL.Füssen

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):</i></p> <p>Die Stellungnahme vom 05.08.2024 hat weiterhin Bestand.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p> <p><u>Nachfolgend die Stellungnahme vom 05.08.2024:</u></p> <p><i>Das geplante Baugebiet ist straßenrechtlich in der Ortsdurchfahrt von Füssen unmittelbar an die Bundesstraße 17 angeschlossen.</i></p> <p><i>Bei den Abbauarbeiten darf keine übermäßige, den Verkehr beeinträchtigende, Staubentwicklung entstehen.</i></p> <p><i>Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.</i></p> <p><i>Die Straßenbauverwaltung ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Straße ergeben. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können.</i></p> <p><i>Des Weiteren sind gemäß der RAST 06 beidseits Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 m, gemessen 3 m von Mitte des Geh- &amp; Radweges, gewährleistet werden.</i></p>	<p>Die Stadt Füssen teilt mit, dass die Stellungnahme vom 05.08.2024 in der Beschlussvorlage und Sitzung vom 28.01.2025 entsprechend gewürdigt wurde und verweist auf den Beschlussbuchauszug vom 28.01.2025, welcher weiterhin Bestand hat.</p> <p><u>Nachfolgend die Fachliche Würdigung / Abwägung vom 28.01.2025:</u></p> <p><i>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Durch die Höhenlage der Bundesstraße B17 ist ein Abfließen von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Die Verkehrslärmproblematik ist von der Stadt Füssen erkannt, gutachterlich untersucht und durch Festsetzung der Bereiche, in denen Wohnnutzungen zulässig sind und zur Grundrissgestaltung bewältigt worden.</i></p> <p><i>Die angeregten Sichtdreiecke sind im B-Plan bereits dargestellt und werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</i></p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

## **Beschlussfassung**

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Füssen beschließt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten Bebauungsplan S 55 - Mühlbachgasse in der Fassung vom 29.04.2025 mit den heute beschlossenen klarstellenden Änderungen als Satzung.

Die Verwaltung wird mit der Ausfertigung und ortsüblichen Bekanntmachung beauftragt.