



## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates  
am 25.06.2024 von 17:00 bis 19:11 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Eichstetter, Maximilian		Erster Bürgermeister
Adam, Hans-Jörg		Stadtrat
Bader, Wolfgang		Stadtrat
Deckwerth, Ilona		Stadträtin
Dr. Derday, Anni		Stadträtin
Dopfer, Martin		Stadtrat
Eggensberger, Andreas		Stadtrat
Friedl, Matthias		Stadtrat
Fröhlich, Christine		Stadträtin
Hartung, Peter		Stadtrat
Hartung, Simon		Stadtrat
Henle, Barbara		Stadträtin
Jahn, Anna-Verena		Stadträtin
Meiler, Thomas		Stadtrat
Dr. Metzger, Martin		Stadtrat
Nieberle, Erich	bis 18:01Uhr anwesend	Stadtrat
Scheibel, Thomas		Stadtrat
Schneider, Christian		Stadtrat
Schuhwerk, Bastian	ab 17:12 Uhr anwesend	Stadtrat
Schulte, Nikolaus		Stadtrat
Weisenbach, Christoph		Stadtrat
Dr. Böhm, Christoph		Stadtrat

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Doser, Jürgen	entschuldigt	Stadtrat
Eikmeier, Nicole	entschuldigt	Stadträtin
Peresson, Magnus	unentschuldigt	Stadtrat

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Angeringer, Armin		Leiter der Abteilung Bauen und Planen
Fredlmeier, Stefan		Tourismudirektor
Gaiotti, Claudia		Protokollführerin
Gmeiner, Markus		Sachgebietsleiter Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Kaltenbrunner, Larissa		Kämmerin

Sachverständige:



Dehm, Werner		Architekt
--------------	--	-----------



## Öffentliche Tagesordnung

1. **Bürgerfragestunde**
2. **Bekanntgaben**
3. **Dreitannenbichl: Sachstand & Antrag Freie Wähler - Bürgerbegehren  
Dreitannenbichl**
4. **Bebauungsplan S 55 - Mühlbachgasse;  
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Billigung des  
überarbeiteten Entwurfes und Einleitung einer erneuten Beteiligung**
5. **Erweiterung/Umbau Kindergarten Hopfen am See**
6. **Gebührenkalkulation 2024; Tierschutzverein Füssen und Umgebung e.V.  
(Pflichtaufgabe)**
7. **Gebührenkalkulation 2024; Volkshochschule Füssen e.V. (Fusion) (Pflichtaufgabe  
Erwachsenenbildung)**
8. **Vollzug der Geschäftsordnung - Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen  
Sitzung vom 14.05.2024**
9. **Anträge, Anfragen**



Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung.

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht. Sie gilt damit als genehmigt.

## 1. Bürgerfragestunde

### Sachverhalt:

Frau Vesenmayer richtet sich an die Mitglieder des Stadtrates mit der Bitte, dem Ausgang des Bürgerentscheides nachzukommen. Der Verein hat sich nie gegen den Bau des „Arbeiterwohnheims“ gestellt, nur gegen den Standort. Sie wünscht sich einen transparenten Stadtrat.

## 2. Bekanntgaben

### Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister informiert die Mitglieder, dass die Postbank in ihrer Filiale in der Bahnhofstraße 10 in Füssen ab dem 16.07.2024 keine Postdienstleistungen mehr anbieten wird. Das Schreiben der Deutschen Post ist angehängt.

## 3. Dreitannenbichl: Sachstand & Antrag Freie Wähler - Bürgerbegehren Dreitannenbichl

### Sachverhalt:

Das Bürgerbegehren am 09. Juni 2024 zum Erhalt des Dreitannenbichl kam zu folgenden Ergebnis:

#### Wahlberechtigte: 12.260

Abgestimmt:	5.731 (46,74%)
Ja:	3.847 (31,38%/67,12%)
Nein:	1.884 (15,37%/32,88%)
Keine Abstimmung	6.529 (53,25%)

53,25%, also 6.529 der Wahlberechtigten haben keine Stimme abgegeben, 31,28% der Wahlberechtigten sind für den Erhalt und 15,37% sind gegen den Erhalt des Dreitannenbichls als Grünfläche. Die Wahlbeteiligung somit leider deutlich unter der Europawahl.

Abhängig von der Einwohnerzahl der Stadt brauchte es beim Bürgerentscheid ein Zustimmungsquorum von 20%, also von 12.260, 2.452 Stimmen, diese wurden erfüllt.

Somit erfüllt der Bürgerentscheid das Zustimmungsquorum, dies entspricht einem Beschluss des Stadtrats und **darf ein Jahr lang nicht** vom Stadtrat abgeändert werden. Danach kann der Tagesordnungspunkt wieder behandelt werden.



Dem Wählerwillen möchten, können und werden wir nachkommen. Der Bürger hat sich für den Erhalt des Dreitannenbichls als Grünfläche ausgesprochen.

Hierzu hatte Herr Bürgermeister bereits zu Beginn des Jahres vorgeschlagen, diese Fläche in dem 2025 und 2026 zu überarbeitenden Flächennutzungsplan auf 1987/89 mit anzupassen und Grünland aus den rund 3.000m<sup>2</sup> von gesamt 29.000m<sup>2</sup>. Die restlichen 26.000m<sup>2</sup> sind bereits Grünland und stand heute schon nicht zur Bebauung.

Dieses Bauerwartungsland hat derzeit einen Wert von rund 1.500.000 Euro. Bedeutet, wenn der Stadtrat die drastische Massnahme in Erwägung zieht, um diese rund 3.000m<sup>2</sup> der Bebauung zu entziehen, wird der Wert der Flächen auf zirka 15.000 Euro sinken, entspricht rund 1.485.000 Euro Wertverlust.

**Der Flächennutzungsplan 1987/1989 sieht BIS HEUTE hier ein Seniorenzentrum/-wohnheim vor!** Ist genau so, heute gültig. Würde ausschauen wie die Fachklinik Enzensberg oder die Terrassenhäuser in Weissensee.







Die Bebauung neben dem Dreitannenbichl für das Mehrfamilienhaus für Arbeitnehmer wird dies aber auch nicht verhindern, sondern es wird dem Entscheid des Bürgerbegehrens Sorge getragen, um den Erhalt des Dreitannenbichls nachhaltig zu sichern.

## **Private Zufahrt zum privaten Nachbargrundstück:**

Wie bereits vom Landratsamt Ostallgäu und der Regierung von Schwaben mitgeteilt, betrifft es die **Zufahrt** des Mehrfamilienhaus für Arbeitnehmer **neben** dem Dreitannenbichl nicht, da ein Bürgerentscheid **zuvor begründetes Eigentum und Baurecht nicht aushebelt**.



  
Landratsamt  
Ostallgäu

---

BMK Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Frau Rechtsanwältin Carolin Frank  
  
per Email (frank@bmk-rs.de)

**Kommunalaufsicht**  
Bearbeitung: Herr Kinkel  
Zimmer B 208  
Telefon 08342 911-307  
Fax 08342 911-987  
ralf.kinkel@lra-ool.bayern.de  
Aktenzeichen: I-10  
Ihr Zeichen: 281/be/00307/23  
23.04.2024

### **Bürgerbegehren „Erhalt des Dreitannenbichls (=Oblisberg) als Gesamtgrünfläche“**

Sehr geehrte Frau Frank,

zu Ihrem Schreiben vom 18.04.2024 können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Wir gehen zunächst davon aus, dass das Bürgerbegehren hinsichtlich seiner Fragestellung durch die Veräußerung des Teiles der Flurnummer 970/17 mit der neuen Flurnummer 970/35 nicht unzulässig war bzw. geworden ist. Die Fragestellung zielt auf den Erhalt des Dreitannenbichls, näher beschreiben als Oblisberg/Flurnummer 970/17, ab. Aus der Begründung geht hervor, dass es dabei vor allem um den Erhalt einer Grünfläche in einem Stadtteil mit einer hohen Bevölkerungsdichte sowie um den Erhalt als „geologisches und ökologisches Wahrzeichen“ geht. Dass es auch um die Verhinderung eines Vorhabens am Rand des Dreitannenbichls geht, kann der Begründung zwar entnommen werden, steht aber objektiv für die Unterzeichnenden nicht im Vordergrund.

Dieses Ziel wird nicht dadurch unerreichbar, dass möglicherweise eine Teilfläche, die neue Flurnummer 970/35, nicht mehr von der Bindungswirkung eines Bürgerentscheids erfasst würde. Diese Fläche macht lediglich 1,4 % der Fläche aus, um deren Schutz es bei dem Bürgerbegehren geht.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Sperrwirkung ist gem. Art. 18a Abs. 9 GO die Feststellung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens, also vorliegend der 27.02.2024. Ab diesem Zeitpunkt dürfen bis zur Durchführung des Bürgerentscheids eine dem Begehren entgegenstehende Entscheidung der Gemeindeorgane nicht mehr getroffen oder mit dem Vollzug einer derartigen Entscheidung nicht mehr begonnen werden, es sei denn, zu diesem Zeitpunkt haben rechtliche Verpflichtungen der Gemeinde hierzu bestanden.



- 2 -

Die Veräußerung des Teilstücks mit der neuen Flurnummer 970/35 erfolgte bereits mit Kaufvertrag vom 24.10.2023. Der entsprechende Vermessungsantrag wurde im Dezember 2023 gestellt. Mit Schreiben vom 15.03.2024 teilte das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf dann der Stadt Füssen mit, dass die im beiliegenden Fortführungsnachweis beschriebenen Änderungen in das Liegenschaftskataster übernommen wurden.

Sowohl die Entscheidung der Gemeindeorgane (Verkauf der Teilfläche), als auch deren Vollzug durch die Stadt Füssen (Kaufvertrag, Vermessungsantrag) fanden noch vor Eintritt der gesetzlichen Sperrwirkung des Bürgerbegehrens statt. Diese Entscheidungen fanden zudem auch vor der Einreichung des Bürgerbegehrens, also vor dem Zeitpunkt statt, ab dem ein, ggf. im Weg des Eilrechtsschutzes geltend zu machendes, Sicherungsrecht zur Durchführung des Bürgerentscheids angenommen wird. Auch die Übersendung des Fortführungsnachweises durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erfolgt vor Eintritt der gesetzlichen Sperrwirkung.

Im Ergebnis gehen wir daher davon aus, dass das Bürgerbegehren zulässig ist und durchgeführt werden kann. Die bisher getroffenen Entscheidungen der Stadt Füssen hinsichtlich der neuen Flurnummer 970/35 werden von der Sperrwirkung des Bürgerbegehrens nach Art. 18a Abs. 9 GO nicht erfasst.

Wir sehen daher auch keine Veranlassung rechtsaufsichtliche Maßnahmen gegenüber der Stadt Füssen zu ergreifen.

Die Stadt Füssen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Kinkel  
Regierungsdirektor

**Weitere Stellungnahme Regierung von Schwaben am 21.05.2024 mit Verweis auf das oben angeführte Schreiben des LRA OAL:**





Di 21.05.2024 17:14

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Aussage unserer E-Mail vom 15.05.2024 an die Vertreter des Bürgerbegehrens „Erhalt des Dreitannenbichls (= Obilsberg) als Gesamtgrünfläche“ kann noch wie folgt verdeutlicht werden:

1. Ziel des Bürgerbegehrens ist der Erhalt des Gesamtareals „Dreitannenbichl“ als zusammenhängende „Gesamtgrünfläche“ mit „alle[n] rechtlich zulässigen Mittel[n]“.
2. Der Füssener Stadtrat ist (erst) seit der Feststellung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens am 19.03.2024 gehalten, bis zur Durchführung des Bürgerentscheids keine dem Begehren entgegenstehende Entscheidung mehr zu treffen oder mit dem Vollzug einer derartigen Entscheidung zu beginnen, es sei denn, zu diesem Zeitpunkt haben rechtliche Verpflichtungen der Gemeinde hierzu bestanden (Art. 18b Abs. 9 GO). Die von Ihnen genannte Grundstücksveräußerung und die sich daraus ergebende Stellung des Vermessungsantrags erfolgten demnach vor Eintritt dieser Sperrwirkung. Daraufhin wurde mittlerweile das Flurstück Nummer 970/35 aus dem Flurstück Nummer 970/17 [beide Gemarkung Füssen] herausgemessen.

Daraus folgt: Sollte es zu einem Bürgerentscheid im Sinne des Bürgerbegehrens kommen, wäre die Stadt danach verpflichtet, „alle rechtlich zulässigen Mittel“ zu ergreifen, um das zuvor beschriebene Gesamtareal „Dreitannenbichl“ als Gesamtgrünfläche zu erhalten. Was den genauen Inhalt dieser Verpflichtung angeht, wäre ggf. nach dem Status der betreffenden (Teil-)Flächen zu differenzieren:

- mit Grundstücken, über welche die Stadt verfügt, hätte sie unmittelbar im Sinne des Bürgerentscheids zu verfahren;
- hinsichtlich derjenigen Grundstücke des Gesamtareals, über die sie nicht (mehr) verfügt, wäre sie hingegen gehalten, alle (noch) vorhandenen Möglichkeiten auszuschöpfen, um auch dort eine Nutzung im Sinne des Bürgerentscheids zu etablieren (d.h. insbesondere, sie müsste den Versuch unternehmen, auf die jeweils Verfügungsberechtigten im Verhandlungswege einzuwirken, ihr Grundstück möglichst naturbelassen zu nutzen).

In diesem Sinne ist auch das beigefügte Schreiben des Landratsamts Ostallgäu vom 23.04.2024 zu verstehen.

An das Landratsamt als für die Stadt Füssen unmittelbar zuständige Kommunalaufsichtsbehörde geht diese mit ihm abgestimmte E-Mail in Kopie.

Mit freundlichen Grüßen

Regierung von Schwaben  
Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten  
Fronhof 10  
86152 Augsburg  
Telefon: (0821) 327-1234  
Telefax: (0821) 327-1234  
E-Mail: [reg-schw.bayern.de](mailto:reg-schw.bayern.de)

Unser Zeichen: 12-1404-2/30

Natürlich kommen wir nun unserer Verpflichtung durch das Ergebnis des Bürgerbegehrens nach und treten an den Eigentümer heran, ob er das betreffende Grundstück **freiwillig** möglichst naturbelassen nutzen kann und/oder den Bau unterlassen möchte. Dies kann jedoch nur auf freiwilliger Basis des Eigentümers erfolgen.

Die „Forderung“ der Anwältin des Verein Füssen-West über die Zufahrt eine Veränderungssperre zu legen, würde die Stadt sofort mit 1.207.000 Euro Rückzahlungspflichtig machen, da das Grundstück mit Zufahrt zum Zwecke der Wohnbebauung und der **verpflichtenden Auflage** zum zeitnahen Baubeginn innerhalb 3 Jahren nach Baugenehmigung verkauft wurde. Eine Rückkaufverpflichtung würde damit sofort eintreten. Die Stadt hat weder Mittel dafür im Haushalt vorgesehen, noch entgegnet eine solche Maßnahme der Städtebaulichen Entwicklung, Innen vor Außen.

Dies würde den Städtischen Haushalt in zusätzliche Schieflage bringen, denn dann müsste die Stadt 1.207 Millionen Euro plus Planungskosten, Gutachten etc. sofort zurückzahlen.

Somit müsste ein **Nachtragshaushalt** erstellt werden, eine **Neukreditaufnahme beantragt** und das würde das Landratsamt nicht genehmigen und der Antrag über **8.232.094 (5.782.094) Euro Stabilisierungshilfen** wären hinfällig/gestrichen.

Die **private** Zufahrt zu dem Nachbargrundstück **neben dem** Dreitannenbichl ist nicht im Eigentum der Stadt und kann durch das Bürgerbegehren nicht ausgehebelt werden, um eine Nachbarbebauung auf dem Grundstück **neben dem** Dreitannenbichl zu verhindern.

## Historie: zum zeitlichen Ablauf der Veräußerung:

### 2022:

**10:05.2022:** HFSK Sitzung – Verkaufsbedingungen Grundstücke am Dreitannenbichl





**20.05.2022:** Klausurtagung Stadtrat – Entscheidung zur Vorlage der Veräußerung der Grundstücke neben/am Dreitannenbichl

**07.06.2022:** Vor Ort Termin am Dreitannenbichl mit dem Bauausschuss

**28.06.2022:** Stadtratssitzung: Schaffung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen (Am Dreitannenbichl) und ggf. einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17;

Sachstand und ggf. weiteres Vorgehen (Einleitung eines Bauleitplanverfahrens)

[Schaffung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen \(Am Dreitannenbichl\) und ggf. einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17; Sachstand und ggf. weiteres Vorgehen \(Einleitung eines Bauleitplanverfahrens\) \(komuna.net\)](#)

**26.07.2022:** Vor Ort Termin mit Bürgern und Verein Füssen-West

**26.07.2022:** Stadtratssitzung: Sachstandsdiskussion zur Schaffung von Wohnraum am Dreitannenbichl

**13.12.2022:** Antrag Füssen-Land zur Veräußerung – Beschluss gefasst - Veräußerung des Grundstücks

[Antrag der Fraktion Füssen-Land vom 13. November 2022; Schaffung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen \(Am Dreitannenbichl\) und ggf. einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17 \(komuna.net\)](#)

\*\*\*\*\*

## **2023:**

**28.02.2023:** Stadtratsbeschluss – Zuschlagserteilung Veräußerung Abstimmung = 18:4 für den Verkauf

**24.10.2023:** Notartermin - **Verkauf der Grundstücke 970/28 und Teilfläche, 970/17**

**24.11.2023:** Kaufpreiseingang auf dem Konto der Stadt Füssen

**04.12.2023:** Vermessungsantrag der verkauften Grundstücke

**04.12.2023:** Abschluss und Archivierung der internen Bearbeitung bei der Stadt Füssen. Vorgang somit bei der Stadtverwaltung abgeschlossen, Stadt kein Eigentümer der Flächen Grundstücke 970/28 und Teilflächen 970/17.

**05.12.2023:** Bauvoranfrage des neuen Eigentümers - Mehrfamilienhaus für Arbeitnehmer

[Neubau eines Arbeitnehmerwohnheimes in Holzmodulbauweise mit Mittelgarage in Massivbauweise, Nähe Borhochstraße, Fl.Nr. 970/28, Gmk. Füssen \(komuna.net\)](#)

## **Erläuterung:**

Der Titel Arbeitnehmerwohnheim wird seitens der Stellplatzsatzung vorgegeben.

Link:

[Bekanntmachung des BstMI \(stadt-fuessen.de\)](#)

\*\*\*\*\*

## **2024:**

**03.01.2024:** Kommunikationseingang bei der Stadtverwaltung, dass der Verein Füssen-West Unterschriften sammeln möchte und ein Bürgerbegehren anstrebt.

**19.01.2024:** Bürgerinfo – Gaststätte Dreitannen

**07.02.2024:** Unterschriftenstand: rund 700.

Der Verein Füssen-West wollte die 700 Unterschriften im Hauptamt einreichen, aus entgegenkommen und offener Arbeit, hat man den Verein darauf hingewiesen, wenn wir diese Unterschriften jetzt annehmen, das Begehren ungültig sei, da man mindestens 1.100 benötigt



und ein Nachreichen dann nicht möglich sei. Daraufhin hat der Verein Füssen-West diese wieder mitgenommen, um die fehlenden Unterschriften zu sammeln.

**13.02.2024:** Urkunde vom Verkauf 23.01.1969 angefordert und dem Verein Füssen-West mehrmals zur Einsichtnahme vorgelegt

**27.02.2024:** Übergabe von 1.600 Unterschriften des Verein Füssen-West

## Letzte Stellungnahme vom 22.05.2024 der Regierung von Schwaben:

Von:

**Gesendet:** Mittwoch, 22. Mai 2024 08:19

**An:** Maximilian Eichstetter <m.eichstetter@stadt-fuessen.de>

**Cc:** kommunalrecht@lra-oal.bayern.de;

**Betreff:** AW: Bürgerbegehren 'Dreitannenbichl'

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

**auch ein Bürgerentscheid vermag zuvor begründetes Eigentum und Baurecht nicht auszuhebeln.**

In *solchen* Fällen kann der Stadt damit nur aufgegeben werden, an den oder die jeweils Verfügungsberechtigte/n heranzutreten um den Anstoß zu geben, das betreffende Grundstück **freiwillig** möglichst naturbelassen zu nutzen.

Im Weiteren bitten wir Sie, sich an das Landratsamt Ostallgäu als die von Gesetzes wegen für die Stadt Füssen zuständige Kommunalaufsichtsbehörde zu wenden. Ihm geht diese E-Mail auch in Kopie zu.

Mit freundlichen Grüßen

Regierung von Schwaben  
Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten  
Fronhof 10  
86152 Augsburg  
Telefon: (0821) 327-  
Telefax: (0821) 327-12542  
E-Mail:

## Weiteres Vorgehen:

Die Stadtverwaltung wird nun an den Verfügungsberechtigten herantreten, um den Anstoß zu geben, dass betreffende Grundstück freiwillig möglichst naturbelassen nutzen.

Ein entsprechendes Schreiben ergeht noch in dieser Woche und wird in Kopie dem nächsten HFSK unter Bekanntgaben eingestellt.

\*\*\*\*\*

## Antrag 668:

**Am 18.06.2024 ging der Antrag der Fraktionsvorsitzenden Christine Fröhlich der Freien Wähler ein:**



Vr. 668

Fraktion Freie Wähler Füssen

Füssen, den 18. 06. 2024

Stadt Füssen  
Herr Bürgermeister Maximilian Eichstetter  
Lechhalde 3  
87629 Füssen

Verteiler

☒ Alle Mitglieder des Stadtrates

☐ Mitglieder des Ausschusses

☐ Fraktionsvorsitzende

☐ Altkorrespondent

☒ Abteilungsleiter *SGI*

☐ Sachgebiete

☐ (Sonstige)

## Antrag

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Maximilian Eichstetter,  
Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

Die Fraktion der Freien Wähler Füssen stellt folgenden Antrag zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung des Stadtrates am 25. 06. 2024:

**Um dem Bürgerwillen nach dem Ergebnis des Bürgerbegehrens „Dreitannenbichl“ gerecht zu werden sowie als Folge weiterer Erkenntnisse zum Bauvorhaben „Arbeitnehmerwohnheim am Dreitannenbichl“ wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Umgriff für die Flurnummern 970/28 , 970/35 sowie 970/17 beantragt. Zur Sicherung der Planung soll eine Veränderungssperre gem. §14 BauGB mit sofortiger Wirkung beschlossen werden. Die Vermessungsergebnisse bezüglich der Flurnummer 970/35 sind vorzulegen. Die Möglichkeiten eines Rückkaufs der Grundstücke mit den Flurnummern 970/28 und 970/35 sind zur Beratung zu stellen.**

## Begründung:

- Der aktuell gültige Flächennutzungsplan kann bezüglich der Flurnummer 970/17 den Erhalt als Grünfläche nicht absichern.
- Für das Bauvorhaben „Arbeitnehmerwohnheim Dreitannenbichl“ auf Flurnummer 970/28 wurde noch keine Baugenehmigung erteilt. Ein Bauantrag wurde noch nicht eingereicht. Die positiv beschiedene Bauvoranfrage beinhaltet die aufschiebende Bedingung der Sicherung der Zufahrt, die über die Flurnummer 970/35 gewährleistet werden soll. Bezüglich dieser Flurnummer steht die rechtliche Beurteilung der Sperrwirkung durch das Bürgerbegehren noch aus, insbesondere unter dem Aspekt der Unmöglichkeit, diese Flurnummer zum Zeitpunkt des Einreichens des Bürgerbegehrens zitieren zu können. Über die Ausgestaltung der Zufahrt (z.B. Breite) besteht ebenfalls noch Klärungsbedarf. Deshalb soll das Vermessungsergebnis vorgelegt werden.
- Nach eingehender Prüfung der Unterlagen zum Kaufvertrag bzgl. der Flurnummern 970/28 und Teilfläche aus 970/17 (neu: 970/35) sowie Einzelheiten der Bauvoranfrage besteht Klärungsbedarf im Bezug auf das Bauvorhaben „Arbeitnehmerwohnheim“ und der Gewährleistung der städtebaulichen Ziele im Zuge eines Bebauungsplan-Verfahrens. Ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Stadt Füssen kann aus den vertraglichen Vereinbarungen nicht abgeleitet werden, lediglich die Konsequenz eines Rückkaufs.

Mit freundlichen Grüßen  
Christine Fröhlich  
Fraktionsvorsitzende FWF

Abt.	I	II	III	IV	FTM	
StA	<b>Stadt Füssen</b>					StW
Pers. Amt	18. JUNI 2024					PR
Kasse						AZV
Anlagen						

## Aufarbeitung des Antrags:



1. Der neue Flächennutzungsplan ist mit 350.000 Euro im Haushalt 2025 und 2026 bereits eingeplant. Hier kann man die bebaubare Fläche (3.000m<sup>2</sup> von 29.000m<sup>2</sup>) aus dem Bauerwartungsland entfernen. Wertverlust rund 1.400.000 Euro für die Stadt Füssen.
2. Die rechtliche Beurteilung steht nicht mehr aus. Siehe auch Stellungnahme Landratsamt Ostallgäu vom 21.05.2024 und der Regierung von Schwaben vom 22.05.2024. (Siehe Anhänge). Das Landratsamt Ostallgäu ist die Aufsichtsbehörde der Stadt Füssen und diese bestätigt, dass die Stadt Füssen korrekt gehandelt hat und die private Zufahrt nicht Teil des Bürgerbegehrens war.

## Auszug, komplettes Schreiben im Anhang:

- 2 -

Die Veräußerung des Teilstücks mit der neuen Flurnummer 970/35 erfolgte bereits mit Kaufvertrag vom 24.10.2023. Der entsprechende Vermessungsantrag wurde im Dezember 2023 gestellt. Mit Schreiben vom 15.03.2024 teilte das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf dann der Stadt Füssen mit, dass die im beiliegenden Fortführungsnachweis beschriebenen Änderungen in das Liegenschaftskataster übernommen wurden.

Sowohl die Entscheidung der Gemeindeorgane (Verkauf der Teilfläche), als auch deren Vollzug durch die Stadt Füssen (Kaufvertrag, Vermessungsantrag) fanden noch vor Eintritt der gesetzlichen Sperrwirkung des Bürgerbegehrens statt. Diese Entscheidungen fanden zudem auch vor der Einreichung des Bürgerbegehrens, also vor dem Zeitpunkt statt, ab dem ein, ggf. im Weg des Eilrechtsschutzes geltend zu machendes, Sicherungsrecht zur Durchführung des Bürgerentscheids angenommen wird. Auch die Übersendung des Fortführungsnachweises durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erfolgt vor Eintritt der gesetzlichen Sperrwirkung.

Im Ergebnis gehen wir daher davon aus, dass das Bürgerbegehren zulässig ist und durchgeführt werden kann. Die bisher getroffenen Entscheidungen der Stadt Füssen hinsichtlich der neuen Flurnummer 970/35 werden von der Sperrwirkung des Bürgerbegehrens nach Art. 18a Abs. 9 GO nicht erfasst.

Wir sehen daher auch keine Veranlassung rechtsaufsichtliche Maßnahmen gegenüber der Stadt Füssen zu ergreifen.

Die Stadt Füssen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Kinkel  
Regierungsdirektor

Im weiteren ist eine Messungsanerkennung nur die Grundstücksgrösse, jedoch **daraus nicht ableitbar wie breit eine private Zufahrt** wird. Dies muss im Bauantragsverfahren abgearbeitet werden, war auch nicht Teil des Bürgerbegehrens oder betroffen davon ist. Die Grundstücksfläche ist jedoch nicht 500m<sup>2</sup>, sondern sogar **reduzierter mit 409m<sup>2</sup>**, also nochmal 100m<sup>2</sup> kleiner als ursprünglich verkauft. Da aber der Preis ein Festpreis war, gibt es für die 100m<sup>2</sup> weniger keine Erstattung an den Käufer!



Lage:	Nahe Borhochstraße
Fläche:	29346 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche Sonstige Vegetationsfläche

Lage:	Nähe Am Dreitannenbichl
Fläche:	409 m²
Wirtschaftsart:	Verkehrsfläche

Somit deutlich kleiner (rund 1 Meter kleiner) als die Zufahrtstrasse „Am Dreitannenbichl“, angrenzend bis zum Privatgrundstück.

Wenn wir hierzu Vorgaben oder Hinweise geben möchten, können wir dem Eigentümer Anregungen geben.

Er plant rechts und links einen Grünstreifen von 50 cm (li) und 1 Meter (re) zum Dreitannenbichl hin.

**Der Bauherr teilt ausserdem mit, dass er die Privatzufahrt (Achtung Winterdienst, Barrierefreiheit, usw...) wasserdurchlässig gestalten will.**

Eine noch naturbelassenerere Zufahrt könnte in Form von reinen Rasengittersteinen nur schwer erfolgen, was für die **Barrierefreiheit hinderlich und vor allem bei Glatteis zu Problemen führen würde.**

### Beispielbild:





## Hinweis Veränderungssperre:

Kurzer Hinweis zu einer potentiellen Veränderungssperre der Privatzufahrt.

Falls der Stadtrat überlegen sollte über die Privatzufahrt eine Veränderungssperre legen zu wollen, muss bedacht werden, dass wir somit zum sofortigen Rückkauf verpflichtet wären. Dies würde den Städtischen Haushalt in zusätzliche Schieflage bringen, denn dann müsste die Stadt 1.207 Millionen Euro plus Planungskosten, Gutachten etc. sofort zurückzahlen.



Somit müsste ein **Nachtragshaushalt** erstellt werden, eine **Neukreditaufnahme beantragt** und das würde das Landratsamt nicht genehmigen und der Antrag über **8.232.094 (5.782.094) Euro Stabilisierungshilfen** wären hinfällig/gestrichen.

Somit ist die Überlegung zwar zu debattieren, aber in der Praxis wäre diese Variante als höchst fahrlässig und ein Vertrauensbruch ggü. aller Geschäftspartner der Stadt Füssen zu bezeichnen.

### **3. Ausführliche Erläuterung zu vertraglichen Themen im nicht öffentlichen Teil.**

Kleiner Hinweis bei der Einsichtnahme der Notarverträge durch die Initiatoren kam als Rückmeldung von Herrn Jürgen Brecht, dass der Notarvertrag ggü. dem Käufer ganz schön eng und festgezurt ist und er die Arbeit der Stadtverwaltung gelobt hat.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadträtin Fröhlich stellt im Namen der Freien Wähler den Antrag auf Geschäftsordnung und bittet um Verlegung des TOP's 3 der öffentlichen Sitzung in den nichtöffentlichen Teil.

Der Antrag wurde mit 10:11 Stimmen abgelehnt.

Frau Fröhlich möchte dem Wunsch des „Vereins Füssen-West“ nachkommen und zügig den Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan „Dreitannenbichl“ ändern.

Herr Angeringer erläutert, dass es bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes eines Planers bedarf und dies hohe Kosten versuchen wird.

Nach einer kurzen Diskussion und einigen Wortmeldungen erklärt Herr Eichstetter, dass er für die Situation generell Verständnis zeigt, allerdings das Grundstück bereits vor dem Antrag für das Bürgerbegehren verkauft wurde, wie bereits auch mehrfach kommuniziert. Zudem wird der Bereich in den Jahren 2025/2026 überarbeitet, die Gelder werden im Haushalt 2025 und 2026 eingestellt.

#### **Beschluss:**

##### **1. Abstimmung Antrag Freie Wähler:**

Der Stadtrat stimmt dem Antrag der Freien Wähler zu und ändert die bebaubare Fläche des Dreitannenbichl (rund 3.000m<sup>2</sup> Flr. 970/17) im neuen Flächennutzungsplan und streicht das im Jahr 1987/89 geplante Seniorenzentrum auf dem Dreitannenbichl und ersetzt dies durch Grünfläche.

##### **2. Kenntnisnahme:**

Wie seitens Landratsamtes und RvS gefordert, wird die Stadtverwaltung nun an den Verfügungsberechtigten herantreten, um den Anstoß zu geben, dass betreffende Grundstück freiwillig möglichst naturbelassen nutzen.

Auch werden die Hinweise bzgl. der Zufahrt zu einer naturbelassenen Herstellung (keine Asphaltierung) gegeben.

Ein entsprechendes Schreiben ergeht noch in dieser Woche und wird in Kopie dem nächsten HFSK unter Bekanntgaben eingestellt.

#### **Abstimmungsergebnis 6 : 16**

der Antrag der Freien Wähler ist somit abgelehnt.





#### 4. **Bebauungsplan S 55 - Mühlbachgasse; Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Billigung des überarbeiteten Entwurfes und Einleitung einer erneuten Beteiligung**

##### **Sachverhalt:**

###### 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 des Stadtzentrums 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 nachfolgend aufgeführten 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.



- **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)
- 07 Bayer. Landesamt für Umwelt
- 08 Bund Naturschutz Bayern e.V.
- 10 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co.KG
- 11 Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG
- 12 Feuerwehrkommandant Füssen
- 13 Füssen Tourismus und Marketing
- 17 Gemeinde Rieden am Forggensee
- 19 Handelsverband Bayern e.V.
- 22 Kreisbrandrat
- 26 Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen
- 27 Landesbund für Vogelschutz
- 28 Landesverband des bayerischen Einzelhandels
- 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 22.04.2024
- 04 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben vom 16.05.2024
- 14 Gemeinde Eisenberg vom 13.05.2024
- 15 Gemeinde Hopferau vom 25.04.2024
- 16 Gemeinde Pfronten vom 02.05.2024
- 18 Gemeinde Schwangau vom 08.05.2024
- 20 Handwerkskammer vom 29.04.2024
- 21 Industrie- und Handelskammer Schwaben vom 17.05.2024
- 24 Kreishandwerkerschaft vom 29.04.2024
- 25 Kreisheimatpfleger – Bodendenkmalpflege vom 24.05.2024

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

-

TÖB

- 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 22.05.2024
- 23 Kreisfischereiverein Füssen e.V. vom 22.05.2024
- 29 Landratsamt Ostallgäu vom 24.05.2024
- 30 Regierung von Schwaben vom 16.05.2024
- 32 Regionaler Planungsverband vom 27.05.2024
- 34 Staatliches Bauamt Kempten vom 15.05.2024
- 37 Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 29.05.2024
- 

2. Öffentlichkeit

- 01 BürgerIn vom 22.05.2024
- 02 BürgerIn vom 24.05.2024

- **Stellungnahmen mit Hinweisen**

- 09 Deutsche Telekom AG vom 07.05.2024
- 33 Schwaben Netz GmbH vom 22.04.2024

1.



## **Planer- und Verwaltungsanregungen**

Im Zuge der weiteren Planungen und Abstimmungen haben sich folgende Änderungen ergeben:

### **- Kein Rückbau eines Gebäudeteils beim Mittelbau zwischen Baufenster (BF) 2.3 und 7:**

Bei dem Gebäudeteil handelt sich derzeit um einen Teil des Erschließungstraktes. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann dieser nicht wie ursprünglich geplant zurückgebaut werden, da dieser weiterhin in seiner aktuellen Funktion als Erschließungskern notwendig ist. Die Baugrenze des BF 2.3 ist daher nach Südwesten bis hin zum BF 7 zu erweitern. Eine Änderung der Planzeichnung ist somit notwendig und wird von der Verwaltung empfohlen.

### **- Überarbeitung der Grünflächen:**

Um eine Feuerwehrumfahrung gewährleisten zu können ist, insbesondere im Westen des Plangebietes, eine geringfügige Anpassung der Grünflächen erforderlich. Neben einer mehr organischen Form der Grünfläche GO 2 sind teilweise bei Grünflächen zwischen den Zeilenbauten die Ecken durch Radien abgerundet worden. Eine Änderung der Planzeichnung ist damit notwendig und wird von der Verwaltung empfohlen.

### **- Zulässigkeit von Dachgärten auf bestimmten Gebäudeteilen**

Aufgrund der fortschreitenden Planung sind für bestimmte Nutzungen ggf. Dachgärten sinnvoll und notwendig. Neben Vorteilen für den Umwelt- und Klimaschutz sowie der Wasserwirtschaft, ergeben sich durch die Dachgärten zusätzliche Flächen für Erholung und Freizeit, welche hohe Synergieeffekte zu den geplanten Nutzungen im urbanen Gebiet ermöglichen. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist damit notwendig und wird von der Verwaltung empfohlen.

### **- Hotelnutzung:**

Die in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Betriebe für Beherbergungsgewerbe wurden ursprünglich für nicht zulässig erklärt. Die Stadt Füssen trägt damit dem Tourismuskonzept der Stadt und der Einschätzung der Füssen Tourismus und Marketing Rechnung, dass grundsätzlich keine Bettenmehrung bereits vorhandener touristischer Angebote angestrebt werden sollen. Wenn bestehende Angebotslücken im touristischen Angebot geschlossen werden können (z.B. Familienhotel, Einrichtung mit Leuchtturmcharakter) oder wenn die Hotelnutzung eine Komplementärfunktion zu einer anderen Einrichtung hat (z.B. Gesundheitszentrum, Sporteinrichtung/Leistungszentrum oder Indoor-Freizeitnutzungen mit Übernachtungsmöglichkeit), könnte im weiteren Verfahren über eine Zulässigkeit im Stadtrat beraten und in die Festsetzungen entsprechend aufgenommen werden. Die Erteilung der Ausnahme steht im Ermessen der Stadt Füssen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Im weiteren Planungsverlauf konnte nunmehr ein möglicher Betreiber gefunden werden, welcher die touristische Angebotslücke schließen kann und einen Mehrwert für die Stadt- und Tourismusentwicklung bringt. Geplant ist ein Familienhotel, u. a. mit Familienzimmern, Familienrestaurant, Kinderspielzimmer/-anlage und Familien-Wellness. Neben der geplanten Hotelnutzung ist weiterhin auch ein Indoor-Freizeit Angebot auf dem Areal vorgesehen, welches sich bestens mit dem nunmehr geplanten Familienhotel ergänzen würde und von den Hotelgästen genutzt werden könnte.

Das Projekt bringt bedeutende Vorteile für den Tourismus mit sich. In der Region gibt es derzeit kein vergleichbares Haus, welches sich auf Familien spezialisiert. Dadurch wird ein Bedarf gedeckt, den das touristische Gremium als sinnvoll erachten, ohne bestehende Betriebe zu konkurrieren oder zu ruinieren. Dank der Nähe zu den neu geplanten, aber auch bestehenden Freizeiteinrichtungen (z. B. WEZ, dem Reptilienzoo, dem Skate- und Bike-Park) entsteht ein Synergienetzwerk für alle Nutzer. Die kurzen Wege zu Familien-POIs, zur Natur und zur Altstadt reduzieren die Abhängigkeit von privaten Fahrzeugen, wodurch die zusätzliche



Verkehrsbelastung gering bleibt. Zudem können Gäste mit der FüssenCard den öffentlichen Nahverkehr kostenlos nutzen.

Zudem dient das Hotelprojekt als Anker für die Weiterentwicklung des Magnus Parks und ist ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, die im Interesse der Stadt und auch der Öffentlichkeit liegt. Zusätzlich beinhaltet das Projekt die Einrichtung einer Indoor-Erlebnisattraktion für Kinder und Jugendliche, die sowohl Einheimischen als auch Gästen zugutekommt. Diese Attraktion erfüllt einen lang gehegten Wunsch der Jugendlichen, der bisher nicht realisiert werden konnte. Weitere mit dem Hotel verbundene Vorteile für Füssen als Lebensraum umfassen zusätzliche Gastronomie, möglicherweise ein Kino und erlebbares Handwerk, die durch die Nachfrage aus dem Hotel wirtschaftlich tragfähig werden. Darüber hinaus ist es wichtig, ergänzend zum Hotelprojekt Wohnraum zu schaffen, sowohl für die Angestellten als auch für den allgemeinen Wohnmarkt.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist somit notwendig.

Das Konzept zum Familienhotel stellt aus Sicht der Verwaltung sowie vom Füssen Tourismus und Marketing einen Mehrwert für die Stadtentwicklung Füßsens dar. Eine ausnahmsweise zulässige Nutzung von Beherbergungsgewerbe wird daher von Seiten der Verwaltung empfohlen.

#### - **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat stimmt der Fortschreibung der Satzungsunterlagen, mit folgenden Anpassungen

- Erweiterung Baufenster 2.3,
  - Anpassung der Grünflächen, in Abstimmung an die Feuerwehrumfahrung,
  - Zulässigkeit von Dachgärten für den Lechbau West, Mittelbau Mitte und Westbau 1,
  - Aufnahme einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsgewerbe,
  - rechtsklare und rechtsbestimmte Fortschreibung der Satzungsunterlagen
- zu.



## Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen

### 1. Träger öffentlicher Belange

#### 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Az.: P-2023-5293-1\_S4

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</b></p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat von den im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB übermittelten Erläuterungen Kenntnis genommen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Behandlung der in der vorangegangenen Stellungnahme vom 12.12.2023 vorgebrachten Einwenden. Die vorliegende Entwurfsplanung (Büro Opla, 26.09.2023) zeigt aus Sicht der Denkmalpflege jedoch weiterhin – in zwei Themenfeldern – planerischen Überarbeitungsbedarf.</p> <p>Wenngleich das Erfordernis eines großvolumigen Parkhauses (sog. Mobilitätshub) aus denkmalpflegerischer Sicht vom Grundsatz her seit Beginn der planerischen Überlegungen für das Hanfwerkeareal mitgetragen wurde, bedingt der starke räumliche Wirkungszusammenhang zum Ensemble „Altstadt Füssen“ wie auch zur denkmalgeschützten Barockkirche „Unserer lieben Frau“ weiterhin eine sensiblere Positionierung und Einbettung in die vorhandene Geländetopografie.</p> <p>Das Landesamt regt daher weiterhin dringend an, den nordöstlichen Trakt des zweigliedrig gehaltenen Parkhauses merklich einzukürzen, und damit die historische Geländetopografie an diesem für das historische Stadtbild so bedeutsamen Bereich weniger zu beeinträchtigen. Diesbezüglich wird angeregt, etwa den südwestlichen Gebäudetrakt mit einem zusätzlichen Untergeschoß auszubilden, um das sichtbare Gebäudevolumen des Parkhauses, ohne zwingende Reduktion der Stellplatzanzahl, in seiner Massivität optisch zu reduzieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird begrüßt, dass das Landesamt das Erfordernis eines Mobilitätshubs für den Stellplatznachweis anerkennt. Der Vorschlag eines zusätzlichen Untergeschosses scheidet leider aus, da hierdurch die Statik der Stützwand zur B17 beeinträchtigt würde und zum anderen der Unterwasserkanal, der zwingend für den Retentionsraumausgleich erforderlich ist, entgegensteht.</p> <p>Der Wunsch des LfD, den Baukörper des Parkhauses merklich einzukürzen, wurde wiederholt geprüft. Soll das Konzept eines weitgehend autofreien Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität (die letztlich auch die Baudenkmäler in ihrem Erscheinungsbild stärkt) verwirklicht werden, ist das Mobilitätshub in seinen aktuellen Ausmaßen zwingend erforderlich.</p> <p>Die bisherigen Abwägungen beanspruchen weiterhin Gültigkeit:</p> <p><i>Die Konsequenz aus den oben genannten städtebaulichen Zielen ist die Bündelung der Stellplätze in einem Mobilitätshub. Für diesen wurden unter Berücksichtigung der oben angeführten städtebaulichen, landschaftlichen und denkmalschutzfachlichen Leitziele verschiedene</i></p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Standortvarianten untersucht.</p> <p>Bei dieser Alternativenprüfung wurden folgende Kriterien beachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• denkmalgeschützte Gebäude mit vorgegebenem Raster und beschränkter Statik</li><li>• Sicherung von bestehendem Gewerbe (Faserzentrum als Ankermieter des Magnus Parks)</li><li>• Einbindung in das historische Ensemble und Landschaft</li><li>• hohe Grundwasserstände und schwierige Bodenbeschaffenheit.</li></ul> <p>Eine Integration des Mobilitätshubs in die historischen Gebäude scheidet aus mehreren Gründen aus. Die historische Bausubstanz weist keine hinreichende Tragkraft auf. Eine statische Ertüchtigung lässt sich weder wirtschaftlich noch denkmalschutzrechtlich darstellen. Darüber hinaus lässt die baukonstruktive Rasterung keine effiziente Parkraumverteilung zu. Die erforderlichen Erschließungsanlagen würden grob verunstaltend wirken und dem Leitziel eines autofreien Quartiers widersprechen.</p> <p>Konsequenz hieraus ist, dass nur der Neubau eines Mobilitätshubs diesen städtebaulichen Zielen Rechnung tragen kann. Für den Neubau wurden verschiedene Varianten geprüft.</p> <p>Eine Verortung an der Stelle der südlichen Gewerbehalle scheidet aus. Das ehem. Faserzentrum ist Ende der 1980er Jahre aus Mitteln der Wirtschaftsförderung von Bund und Länder unter Einsatz des damaligen bayrischen Ministerpräsidenten gefördert worden und war Bestandteil einer Kooperation des Freistaats Bayern mit dem Land Baden-Württemberg. Das Faserzentrum sollte in Kooperation mit dem wissenschaftlichen Transferzentrum für nachwachsende Faserrohstoffe in Reutlingen Prozesse der Aufbereitung, der Spinnerei, des Webens, des Färbens und der Ausstattung untersuchen sowie Forschungs- und Entwicklungsarbeiten mit praktischem Bezug für die industrielle Weiterverarbeitung der Flachsfaser im textilen und nichttextilen Bereich leisten (siehe etwa LT-Drs. Baden-Württemberg 10/2488, S. 7). Das Faserzentrum ist damit – wie der Magnus-Park insgesamt – ein Zeugnis bayrischer und baden-württembergischer Industriepolitik und des Niedergangs der deutschen Textilindustrie. Zugleich ist das ehem. Faserzentrum auch heute noch mit dem wichtigsten Ankermieter (Erhart GmbH, Werkzeug- und Gerätebau) des Magnus Park belegt. Eine nachhaltige und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung des Quartiers kann nur mit Rücksicht auf die bestehenden Mieter</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>In gleicher Weise ist es aus Sicht der Denkmalpflege geboten, die Dachflächen des Parkhauses, der bewachsenen Geländetopografie angelehnt, vollflächig zu begrünen. Auszuschließen ist jedenfalls, dass auch die Dachflächen des Parkhauses als Stellplatzflächen verwendet werden, da die vielfältigen Blickbeziehungen im denkmalgeschützten Stadtbild dadurch stark beeinträchtigt werden würden.</p> <p>Das zweite, aus Sicht der Denkmalpflege im Wortsinn noch offene Themenfeld betrifft den planerischen sowie auch den baulichen Umgang mit dem denkmalgeschützten Mühlbachgraben.</p> <p>Auch hier regt die Denkmalpflege weiterhin dringend an, zumindest den Abschnitt zwischen Lechmündung und nördlichen Fassadenabschluss des Parkhauses freizulegen und in das Freiflächenkonzept einzubeziehen. Ein Band von lediglich 2-3 Meter würde einem angemessenen wie auch kompromissfähigen Umgang bedauerlicherweise nicht gerecht.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege respektiert die großen Bemühungen der Stadt Füssen um ein insgesamt schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept für das</p>	<p><i>gelingen. Ein Bestandschutz der bestehenden Mieter ist für den Stadtrat neben der Revitalisierung des Gesamtquartiers vorrangiges Planungsziel.</i></p> <p><i>Eine Überbauung der Halle wurde vom Eigentümer geprüft, ist aber aus bautechnischen und statischen Gründen nicht wirtschaftlich darstellbar und wäre auch denkmalfachlich nicht adäquat. Die Anregung, den Mobilitätshub weitestgehend als Verlängerung an die südliche Gewerbehalle zu rücken, nähme der Gewerbehalle ihre zentrale Zufahrt sowie Aufstell- und Wendeflächen, die auch weiterhin jedenfalls für LKW von 7,5 bis jedenfalls 40 t gewährleistet bleiben müssen. Die vorgeschlagene Verortung würden zwar denkmalfachliche Belange noch weiter stärken, zugleich jedoch die Existenz bestandsgeschützter gewerblicher Nutzungen und einen Gewerbebetrieb mit über 50 Arbeitsplätzen, der aktuell Investitionen in Millionenhöhe tätigt, gefährden. Sie scheidet vor diesem Hintergrund aus.</i></p> <p><i>Ergebnis dieser städtebaulichen Ziele und Variantenuntersuchung ist, dass eine Neuerrichtung eines Mobilitätshubs nur an der geplanten Stelle städtebaulich sinnvoll ist und den denkmalschutzfachlichen Ansprüchen des Industrieareals Rechnung trägt.</i></p> <p>Die Anregung die Dachflächen zu begrünen, wurde geprüft. Die Begrünung führt entweder zum Entfall der obersten Parkebene (mit der Folge, dass das Mobilitätshub noch größer werden müsste, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen) oder dazu, dass durch einen begrünten Dachaufbau die Blickachse zum Baudenkmal der Filialkirche „Unserer Frau am Berg“ unterbrochen würde.</p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass in zahlreichen Abstimmungen mit dem Baulastträger der B17 (Staatliches Bauamt) sowie mit Behördenvertretern des Landratsamtes und dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege geklärt worden ist, dass eine verkehrsgerechte und verkehrssichere Zufahrt (kein spitzer Einmündungswinkel) aufgrund der topografischen Anforderung nur im äußersten Nordosten geboten ist. Darüber hinaus liegt für diesen neuen Erschließungsbereich eine Vorentwurfsplanung zum Straßenbau vor (Steinbacher Consult), die belegt, dass eine gute Verkehrsfunktionalität gegeben ist. Die nach Nordosten verlagerte Zufahrt und Einmündung in die B17 entspricht somit den Forderungen des LRA sowie des StBA KE und ermöglicht eine reduzierte Höhe des Bauwerks.</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
historische Industrieareal und bittet um angemessene Berücksichtigung der nochmals dargelegten Themen.	<p>Die neue Zufahrt hat im südlichen Bereich der Einmündungstrompete (Höhe Mühlgraben) eine Breite von ca. 28 m. Diese zu überbrücken, ist insbesondere angesichts des kurz anschließenden Mobilitätshubs weder wirtschaftlich noch planerisch sinnvoll. Bei einem Brückenbauwerk würde dies bedeuten, dass eine Fläche von ca. 1060 m<sup>2</sup> auf einer Tiefe von 72 m (zur derzeit bestehenden B17) überbrückt werden müsste, damit der Mühlgraben in seinem historischen Verlauf wieder hergestellt werden könnte. Die ist zum einen wirtschaftlich nicht darstellbar, zum anderem würde das Brückenbauwerk einen wesentlichen Teil des ehemaligen Mühlgrabens überbrücken und somit nicht erlebbar machen. Letztendlich wären auch bei einem Brückenbauwerk nur zwei marginale Öffnungen erlebbar. Einmal direkt an der Lechseite, wie bisher vorgesehen, und zum anderen nordöstlich des Mobilitätshubs von ca. 14 Meter. Diese kleinteilige Erlebbarkeit steht in keinem Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand.</p> <p>Aufgrund dieser Fakten sieht die Stadt Füssen von einer Überbrückung ab und wird die Einmündungstrompete als klassisches Bauwerk mit Aufschüttungen und Böschungen herstellen. Die im Bebauungsplan festgesetzte neue Erschließung des Magnus Parks beruht auf einer Vorentwurfsingenieurplanung der Steinbacher Consult. Diese wurde wie bereits öfter angeführt, nicht nur mit dem staatlichen Bauamt, sondern auch mit Vertretern vom LRA und BLfD abgestimmt und aufgrund der topografischen und verkehrsfunktionalen Anforderungen weiter nach Nordosten verlegt worden. Dieses Bauwerk hat zur Folge, dass eine Wiederherstellung des historischen Mühlbachgrabens nur noch im Nordosten der Lechseite wie bisher angedacht möglich ist, da die Einmündungstrompete zum Mobilitätshub abgeböscht werden muss.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehen Rechnung getragen, dass der Triebwerkskanal im Nordwesten des Plangebiets teilweise topografisch sichtbar gemacht wird und an weiteren fünf Erinnerungspunkten in einer nachfolgenden Freianlagengestaltung eingebunden wird. Dafür wird zwischen Lechbau und Mittelbau die Baugrenze westlich der historischen Verbindungsbrücke erweitert. Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierdurch kann den berechtigten Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden, ohne die bauliche Nutzung und den erschließungsfachlich kritischen Einmündungsbereich zur B17 funktional</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p>einzuschränken.</p> <p>Weiterhin geplant ist die denkmalrechtliche Würdigung des südlichen Mühlgrabens durch den Erhalt von Teilen des historischen Mühlgrabens, welche ebenso weiterhin in die Freiflächengestaltung eingebunden und für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden, im östlichen Plangebiet. Ergänzend werden entsprechende Infotafeln im Westen und Osten aufgestellt. .</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung dahingehen geändert, dass die Baugrenze zwischen Lechbau und Mittelbau und westlich der Verbindungsbrücke erweitert wird. Ergänzende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	
<p>- <i>Beschluss: siehe nachstehend</i></p>	



## 23 Kreisfischereiverein Füssen e.V.

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><b>Ablehnung des vorliegenden Bebauungsplans</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan geht in keiner Weise auf die Forderungen des KfV Füssen e.V. ein und setzt sich komplett darüber hinweg. Dieses Vorgehen wird nicht akzeptiert und daher strikt abgelehnt.</p> <p>Gegen die Rückbauanordnung des LRA OAL vom Dezember 2016 für den Mühlbachkanal über die gesamte Länge - verbunden mit einer gesetzlichen Vollzugsverpflichtung - wird widerrechtlich verstoßen.</p> <p>Die Planung ergreift überhaupt keine Maßnahmen, fließende Wasserflächen mit Anbindungen an den Lech wieder herzustellen bzw. auszugleichen.</p> <p>Der Kreisfischereiverein Füssen e.V. ging fest davon aus, dass bei einer vorgesehenen Stilllegung der Triebwasserkanäle adäquate Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten sind. Dies ist nun gar nicht der Fall und wird vollumfänglich abgelehnt. Diese müssen hergestellt werden.</p> <p><b>Historie</b></p> <p>Das ehemalige Hanfwerkeareal war geprägt von zwei durchgängigen Triebwasserkanälen mit fließendem Wasser und Anbindungen an den Lech und stellte ein wertvolles Rückzugsgebiet für Flora und Fauna dar - eingetragen als Baudenkmal „Wassertriebanlage D-7-77-129-216“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Es liegt in der Natur der Sache, dass hierbei einzelne Belange zurückgestellt werden, wenn andere Belange überwiegen.</p> <p>Die Stadt Füssen stellt in ihre Abwägung ein, dass seit dem Bau der Erharthalle Ende der 1980er Jahre kein Fließgewässer im südlichen Mühlbachgraben mehr vorhanden war.</p> <p>Im Zuge des Neubaus des Wasserkraftwerks, wurde zudem der bestehende Stollen bautechnisch geschlossen und das Wasser in das neue Wasserkraftwerk umgeleitet. Hierfür liegt eine entsprechende Genehmigung vom 15.07.2003 vor.</p> <p>Die Stadt Füssen stellt die fischereifachlichen Belange mit den Ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung ein und gelangt im Hinblick auf die Revitalisierung der Industriebrache, des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Bauflächen, der umfangreichen Entsiegelung der Freiflächen, die Belange der Wirtschaft und nicht zuletzt auf das Konzept eines möglichst autofreien Quartiers mit Hochwertigen Freianlagen, die denknötwenig ein Mobilitätshub auf der Höhe des früheren Mühlgrabens erfordern, zu dem Ergebnis, die Einwände des Kreisfischereivereins zurückzustellen.</p> <p>Der Vollzug der Rückbauanordnung ist im Einvernehmen mit dem LRA und dem BLfD seiner Zeit ausgesetzt worden, um eine <u>ganzheitliche</u> städtebauliche Neubewertung der Situation anhand eines Gesamtkonzeptes zu ermöglichen (bauliche Nutzung, Zufahrt, etc.).</p> <p>Die Historie stellt den Zustand vor Ende der 1980er Jahre dar. Nachfolgend zwei Bilder der feierlichen Einweihung und Schlüsselübergabe des Faserzentrums.</p> 

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<div data-bbox="264 246 671 618"> <p>1) Historische Karte von 1972 – Quelle Bayerisches Landesvermessungsamt</p> </div> <div data-bbox="264 645 668 884"> <p>2) Historische Karte – Datum und Quelle unbekannt – Wasserläufe hellblau markiert</p> </div> <div data-bbox="264 916 668 1120"> <p>3) Foto – Datum und Quelle unbekannt – kräftiger Auslauf Mühlbach gut erkennbar</p> <p>Triebwasserkanal</p> </div> <div data-bbox="264 1151 705 1487"> <p>4) Zeichnung – Datum unbekannt, Quelle Homepage magnus-park.de</p> </div> <p>Mit dem Bau des Kraftwerks am Lechfall in 2005 – 2006 wurde der oben dargestellte Triebwasser- Kanal wie auch der alte Stollen durch den Felsen mit Zufluss von oberhalb des Lechfalls somit widerrechtlich stillgelegt und dem gesamten Hanfwerke-Areal buchstäblich der „Hahn“ abgedreht. Siehe auch 5) Foto KfV Füssen e.V. auf nächster Seite.</p> <p>Der Kreisfischereiverein Füssen e.V. hatte in der Vergangenheit stets auf den notwendigen Erhalt dieser Wasserbauwerke in voller Durchgängigkeit hingewiesen. Siehe hierzu auch Anlage Anschreiben an das LRA OAL aus 2016 im Anhang auf Seite 2.</p>	<div data-bbox="847 246 1414 586"> </div> <p>Das Wasserkraftwerk ist in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren genehmigt worden. Das Hanfwerke-Areal benötigt seit der Stilllegung der Füssener Textil AG endgültig keine Wasserkraft mehr – anders als Wasserkraftwerk zur Erzeugung regenerativer Energien.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
 <p>5) Foto KfV Füssen e.V. vom 29.04.2006 – Neubau Kraftwerk am Lechfall</p> <p>Dem Eigentümer des Areals muss unterstellt werden, dass dieser ganz bewusst, vorsätzlich und in langer Vorbereitung die widerrechtliche Zerstörung der eingetragenen Denkmäler verfolgt hat. Die Eliminierung des Elementes Wasser im Areal war sein gesetztes Ziel und hatte dann auch zur Folge, dass der verbliebene Mühlbach keinen Wasserzulauf mehr erhielt. Das „stinkende Wasser“ im verbliebenen Bereich ist daher allein auf sein widerrechtliches Handeln zurückzuführen. Abschließend muss festgehalten werden, dass die Zerstörung von Baudenkmalern und der Rückbau intakter und fließender Wasserläufe im Areal durch den Eigentümer verschuldet wurde. Das Vorgehen hierbei erfolgte mit Kalkül und widerrechtlich. Gegen Auflagen und Gesetze wurde bewusst verstoßen, Behörden und weitere TÖB wurden stets vor vollendete Tatsachen gestellt. Dieses Verhalten darf nicht belohnt, sondern muss verfolgt werden.</p> <p><b>Forderungen</b></p> <p>Wir sehen in der vorliegenden Planung einen klaren Widerspruch und Verstoß gegen die Schutzgüter Wasser, Boden + Fläche, Landschaft und Kultur. Die vorliegende Planung wird daher abgelehnt und muss insbesondere bezüglich Wasserflächen + Durchgängigkeit überarbeitet werden. Schutz des Baudenkmals „Wassertriebanlage D-7-77-129-216“. Rückbau und Freilegung des Mühlbachs laut Forderung LRA OAL als als Rückzugsgebiet für Fische bei Hochwasser sowie als Laichgebiet und Jungfischhabitat. Sollte hierfür keine Lösung gefunden werden, müssen die oben beschriebenen, fließenden und oberflächennahen Wasserflächen in adäquater Form bezüglich Quantität und Qualität an anderen Stellen ausgeglichen werden. Hierbei sind die erforderlichen</p>	<p>Das Wasserkraftwerk ist in einem ordnungsgemäßen durchgeführten wasserrechtlichen Verfahren genehmigt worden. Der südliche Mühlgraben ist zudem bereits mit dem Bau der Erharthalle Ende der 1980er Jahre überbaut und damit trockengelegt worden. Der aktuelle Eigentümer hat erst Jahre später die Grundstücke aus der Insolvenzmasse der Füssener Textil AG heraus erworben. Die Unterstellung des Kreisfischereivereins ist insoweit nicht nachvollziehbar. Der Eigentümer hat unter erheblichen Einsatz privater Mittel bestehende Altlasten im Quartier saniert und ist bereit mit weiterem erheblichem Aufwand das Quartier zu revitalisieren. Die Stadt Füssen hat hieran ein großes städtebauliches Interesse. Die persönliche Meinung des Einwenders wird zur Kenntnis genommen, enthält aber keine abwägungsrelevanten Aspekte.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Das Schutzgut Boden wird durch die erheblichen Flächenentsiegelungen im Vergleich zum status quo gestärkt. Gleiches gilt für Landschaft und Kultur, da mit der Entwicklung der Magnus Park die historische Zeilenstruktur des Industriedenkmal wiederhergestellt und die Freiflächen erhebliche aufgewertet werden. Dem Schutzgut Wasser wird durch ein mit dem WWA Kempten abgestimmtes Konzept zum Retentionsraumausgleich Rechnung getragen. Den denkmalfachlichen Belangen wird angemessen durch „Erinnerungsorte“ an den Wasserkanal Rechnung getragen. Der Mühlgraben ist seit dem Bau der Erharthalle Ende der 1980er Jahre nicht mehr wasserführend. Seit dem Jahr 2016 ist er vollständig verfüllt. Der Eingriff ist seit Jahren erfolgt und nicht planbedingt.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Behörden und Fachstellen im Vorfeld zu beteiligen.</p> <p><b>Anlage:</b> <b>Beteiligung des KfV e.V. bei Verfahren und Maßnahmen in Pachtgewässern</b></p> <p>Sehr geehrte [...],</p> <p>nach unserem konstruktiven Gespräch mit allen Beteiligten zum Kiesabbau der ARGE im Forggensee möchten und müssen wir nun leider zwei aktuelle Themen anschneiden, bei denen wir zum wiederholten Male nicht beteiligt wurden.</p> <p>Forggensee - Segelclub Osterreinen (OSC) - Wellenschutzdamm</p> <p>Hierzu müssen wir kurz auf die Historie des Kiesabbaus in diesem Bereich zurückkommen, da dieser bis dato bereits in 3 Abschnitten erfolgte:</p> <p>2007 für den Bau der Inseln am Badeplatz 2014 für den Bau des Wellenbrechers OSC 2016 für die Ertüchtigung des Wellenbrechers OSC</p> <p>Bei sämtlichen Verfahren wurde der KfV e.V. als Pächter des Gewässers nicht beteiligt.</p> <p>Das Prekäre an dieser Situation: Der betroffene Bereich um das Cafe Maria stellt ein äußerst wertvolles Gebiet im Forggensee dar. Der Boden ist reich an Mikroorganismen und Fischnährtieren, was sich ab Sommer durch starkes Unterwasserpflanzenwachstum bemerkbar macht. Das Areal dient als Laichgebiet, Jungfischhabitat und Nahrungsgebiet für Wasservögel. Der Forggensee kämpft bekanntlich gegen eine ständige Verarmung der Gewässerstruktur, Gebiete wie in diesem Bereich sind elementar wichtig für die Reproduktion des Sees. Beim diesjährigen Abbau wurden zwar alle Mulden und Fischfallen mustergültig beseitigt, dennoch wurden aber wertvolle Bereich bauaufschlagt und unwiederbringlich zerstört – siehe Fotos laut Anhang. Wir dürfen deshalb anmerken, dass wir weitere Maßnahmen in diesem Bereich – z.B. für eine erneute Ertüchtigung des Wellendamms des OSC – verhindern werden und bitten hierfür um Verständnis.</p> <p>Lech – Hanfwerke – Verrohrung Mühlbach</p> <p>Nach unserer Kenntnis besteht das LRA OAL auf einem Rückbau des Mühlbachs. Dieser Forderung schließen wir uns vehement an! Aktuell muss davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahme eigenmächtig durch den Eigentümer der Hanfwerke durchgeführt wurde, ohne die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Vorfeld. Diese wäre</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Forggensees durch den Bebauungsplan Magnus Park ist nicht nachvollziehbar,</p> <p>Auf die bisherige Abwägung wird verwiesen: „Der Mühlbach wurde im Zuge der Errichtung des ehem. Faserzentrums – einem Förder- und Kooperationsprojekt von Bund, Freistaat Bayern und Land Baden-Württemberg – vor über 30 Jahren endgültig stillgelegt. Seitdem ist kein Fließgewässer mehr vorhanden. Lediglich im Falle eines Hochwassers, wurde der stillgelegte Mühlgraben geflutet. Seit dem letzten</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>sicherlich auch nicht erteilt worden, da der 230 Jahre alte Mühlkanal als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche eingetragen ist. Hier gilt es auch zu überprüfen, inwieweit die ursprünglich vorhandene Durchgängigkeit des Gewässers über den alten Stollen – sprich Wasserzulauf von oben – als Auflage für die Aufrechterhaltung des alten Triebwasserkanals vermerkt war. Dieser Zulauf wurde beim Bau des neuen Kraftwerks am Lechfall nämlich ersatzlos still- und der Mühlbach somit teilweise trockengelegt. Auch hier bitten wir – als Pächter des Gewässers – um Information zur Sachlage und zum Verfahrensstand.</p> <p>Der Mühlbach diente seit jeher als Rückzugsgebiet für Fische bei Hochwasser sowie als Laichgebiet und Jungfischhabitat. Ein Verlust dieser Strecke wirkt sich nachteilig auf die Fischbestände aus, wir als Pächter werden wiederum geschädigt. Wir behalten uns deshalb vorsorglich Schadenersatzforderungen vor und werden diese auch rechtlich verfolgen.</p> <p>Tätigkeiten und Ziele des KfV e.V.</p> <p>Als Pächter der Gewässer sind wir zur Bewirtschaftung dieser verpflichtet und betreiben dies mit enormem finanziellen Aufwand (Pacht und Besatz) und leidenschaftlichem, ehrenamtlichem Engagement. So wurden am Samstag, 23.04.2016 erneut 150 Zandernester im Forggensee gebaut – siehe Fotos. Dies betreiben wir nun schon seit einigen Jahren, um die Gewässerstruktur des Sees zu verbessern und Laichmöglichkeiten zu schaffen, die auf dem zunehmend verschlammten Seegrund nicht mehr anzutreffen sind. Dieser Einsatz wurde durch den Kiessabbau vor dem Cafe Maria nun um ein Vielfaches vernichtet.</p> <p>Wir stellen daher die inständige Bitte, dass wir an sämtlichen, von uns gepachteten Gewässern im Vorfeld über geplante Maßnahmen und Eingriffe informiert werden. Gerne bemühen wir uns, hierbei praktikable Lösungen für alle Beteiligten zu finden. Aufgrund der Tatsache, dass wir stets vor Ort sind und die örtlichen Gegebenheiten kennen,</p>	<p><i>Hochwasser war der Mühlgraben nur noch eine Schmutzlache.</i></p> <p><i>Über die letzten Jahre hinweg wurde der Mühlgraben zunehmend von Passanten auf der Tiroler Straße zugemüllt. Unerlaubt wurde von der Straße aus immer wieder Unrat hinunter in den Graben geworfen, was zur Folge hatte, dass sich Ratten und Mäuse ansiedelten. Diese waren bereits Gegenstand von Beschwerden der Nutzer und Mieter des Magnus Parks. Weiterhin sind hochwertige potenzielle Mieter (z. B. eine Dialysepraxis) aufgrund des Rattenbefall abgesprungen.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Denkmalschutzes kommt dem Mühlgraben durchaus eine denkmalfachliche Bedeutung zu. Das Landratsamt hat vor diesem Hintergrund eine Wiederöffnung des Mühlgrabens angeordnet. Der Vollzug dieser Rückbauanordnung ist im Einvernehmen mit dem LRA und dem BLfD seiner Zeit ausgesetzt worden, 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. Es wird zudem auf die auf die vorausgehenden Ausführungen verwiesen.“</i></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht das gegenständliche Bauleitplanverfahren.</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
entspricht dies auch dem ausdrücklichen Wunsch der Fischereifachberatung und des Verpächters. Beide wollen und werden sich auf unsere Einschätzungen stützen. Leider ist es bei den o.g. Vorfällen wieder einmal zu spät, Natur- und Lebensräume wurden zerstört und wir müssen dies erneut schlucken. Zukünftige Vorfälle werden wir deshalb konsequent verfolgen, auch durch Stellung von Schadensersatzansprüchen gegen die Verantwortlichen. Wir bauen deshalb auf eine Abstimmung im Vorfeld.	
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	







## 29 Landratsamt Ostallgäu

### 29-1 LRA - Denkmalschutz / Bauplanungsrecht / Städtebau

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Auf die Stellungnahme vom 15.12.2023 wird vollinhaltlich verwiesen. In der Abwägung sind die im Rahmen des Verfahrens von den Fachstellen vorgebrachten Stellungnahmen (Landesamt für Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt) zu beachten und der Abwägung zu Grunde zu legen, nicht Auszüge aus Gesprächsnotizen vorangegangener Vorabstimmungen. Ebenfalls kann der Verweis auf bereits bestehende Beeinträchtigungen oder Fehlentwicklungen in der Abwägung nicht dazu dienen die Beibehaltung oder weitere Verschlechterung des aktuellen Zustands zu begründen.</p> <p>Als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung wären insbesondere nachfolgende Unterlagen und Angaben in die Begründung bzw. Festsetzungen mit aufzunehmen;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maßstäbliche Geländeschnitte für den städtebaulich schwierigen Bereich von der östlichen Zufahrt bis zum westlichen Ende des Parkhauses. In der Darstellung ist das Straßenniveau der Tiroler Straße, das Bestandsgelände, die baulichen Anlagen Bestand und Neubau, die Verkehrsanlagen, und möglichen Pflanzräume bis zum Ufer des Lechs darzustellen. Nur so lassen sich die Veränderungen, insbesondere im Zufahrtsbereich, fachlich und städtebaulich beurteilen. Ein maßstabloses 3d Massenmodell ist aufgrund der geringen Aussagekraft für eine fachliche Beurteilung ungenügend.</li><li>• Die offensichtlich erkannten Probleme sind ebenso wie die getroffenen Kompensationsmaßnahmen (Fassaden- / Dachgestaltung, Bauraum, usw.) in die Abwägung einzustellen. Die zur Sicherung des Planungsziels erforderlichen Festsetzungen fehlen und sind im Textteil noch zu ergänzen.</li><li>• In der fachlichen Bearbeitung der Blickbeziehungen wird auf eine nicht aktuelle Datengrundlage abgestellt. Unabhängig davon ist auf die zukünftige, zweifellos in Erscheinung tretende,</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vorabstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange dienen selbstredend dazu, die Abwägungsbelange zu ermitteln und sachgerechten Lösungen zuzuführen.</p> <p>Die Stadt Füssen erachtet ein 3D-Modell als wesentlich aussagekräftiger als einen 2D Schnitt. 3D-Modelle ermöglichen eine realistische Darstellung des städtischen Raums und bilden ein umfassendes Bild der Höhen, Tiefen und Volumina ab, was in 2D-Plänen oft schwer vorstellbar ist. 3D-Modelle sind daher zugänglicher und ansprechender für die breite Öffentlichkeit, was die Beteiligung und Akzeptanz von städtebaulichen Projekten erhöht.</p> <p>Das 3D Modell basiert auf einem digitalen Geländemodell, das von der Bayer. Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellt wurde. Der dargestellte Mobilitätshub entspricht dem baurechtlich zulässigen Maß der Nutzung und ist maßstabsgetreu erstellt. Das 3D Modell bildet die Proportionen und die tatsächlichen Höhen des geplanten Mobilitätshubs auch unabhängig vom Darstellungsmaßstab ab. Eine Vermaßung des Modells wird nunmehr in der Begründung ergänzend abgebildet.</p> <p>In einem Angebotsbebauungsplan können – abgesehen von einer Fassadenbegrünung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) – keine detaillierten Fassadengestaltungen festgesetzt werden. Die Stadt Füssen wird in einem städtebaulichen Durchführungsvertrag regeln, dass eine qualifizierte Fassadenplanung (ggf. Begrünung) das Mobilitätshub in die nähere Umgebung einfügt.</p> <p>Eine aktuelle Aufnahme (Aufnahmetag: 12.06.2024) zeigt die (sehr eingeschränkt vorhandenen) Blickbeziehung von der Brücke (Stadt Füssen) zum Magnus Park und dem Denkmal „Unserer Lieben Frau am Berg“:</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Situation des Parkhauses im Zusammenspiel mit den angrenzenden Denkmälern einzugehen. Hierbei sind auch die Möglichkeiten zur Reduktion der Längenentwicklung des Parkhauses nach Osten zu prüfen und als Grundlage für die Abwägungsentscheidung darzulegen.</p>	 <p><i>Abb.: Blick von der Brücke Füssens (Lechhalde) in Richtung Magnus Park, Standort südlicher Brückenabschnitt, 12.06.2024, eigene Aufnahme</i></p>  <p><i>Abb.: Blick von der Brücke Füssens (Lechhalde) in Richtung Magnus Park, Standort südlich-mittlerer Brückenabschnitt, 12.06.2024, eigene Aufnahme</i></p>  <p><i>Abb.: Blick von der Brücke Füssens (Lechhalde) in Richtung Magnus Park, Standort nördlich-mittlerer Brückenabschnitt, 12.06.2024, eigene Aufnahme</i></p>  <p><i>Abb.: Blick von der Brücke Füssens (Lechhalde) in Richtung Magnus Park, Standort nördlicher Brückenabschnitt, 12.06.2024, eigene Aufnahme</i></p> <p>Der Wunsch des LRA, den Baukörper des Parkhauses merklich einzukürzen, wurde wiederholt geprüft. Soll das Konzept eines</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>weitgehend autofreien Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität (die letztlich auch die Baudenkmäler in ihrem Erscheinungsbild stärkt) verwirklicht werden, ist das Mobilitätshub in seinen aktuellen Ausmaßen zwingend erforderlich.</p> <p>Das LRA setzt sich nicht mit den bisherigen Abwägungen auseinander, die weiterhin Gültigkeit beanspruchen:</p> <p><i>Die Konsequenz aus den oben genannten städtebaulichen Zielen ist die Bündelung der Stellplätze in einem Mobilitätshub. Für diesen wurden unter Berücksichtigung der oben angeführten städtebaulichen, landschaftlichen und denkmalschutzfachlichen Leitziele verschiedene Standortvarianten untersucht.</i></p> <p><i>Bei dieser Alternativenprüfung wurden folgende Kriterien beachtet:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• denkmalgeschützte Gebäude mit vorgegebenem Raster und beschränkter Statik</li><li>• Sicherung von bestehendem Gewerbe (Faserzentrum als Ankermieter des Magnus Parks)</li><li>• Einbindung in das historische Ensemble und Landschaft</li><li>• hohe Grundwasserstände und schwierige Bodenbeschaffenheit.</li></ul> <p><i>Eine Integration des Mobilitätshubs in die historischen Gebäude scheidet aus mehreren Gründen aus. Die historische Bausubstanz weist keine hinreichende Tragkraft auf. Eine statische Ertüchtigung lässt sich weder wirtschaftlich noch denkmalschutzrechtlich darstellen. Darüber hinaus lässt die baukonstruktive Rasterung keine effiziente Parkraumverteilung zu. Die erforderlichen Erschließungsanlagen würden grob verunstaltend wirken und dem Leitziel eines autofreien Quartiers widersprechen.</i></p> <p><i>Konsequenz hieraus ist, dass nur der Neubau eines Mobilitätshubs diesen städtebaulichen Zielen Rechnung tragen kann. Für den Neubau wurden verschiedene Varianten geprüft.</i></p> <p><i>Eine Verortung an der Stelle der südlichen Gewerbehalle scheidet aus. Das ehem. Faserzentrum ist Ende der 1980er Jahre aus Mitteln der Wirtschaftsförderung von Bund und Länder unter Einsatz des damaligen bayrischen Ministerpräsidenten gefördert worden und war Bestandteil einer Kooperation des Freistaats Bayern mit dem Land Baden-Württemberg. Das Faserzentrum sollte in Kooperation mit dem wissenschaftlichen Transferzentrum für nachwachsende Faserrohstoffe in Reutlingen Prozesse der Aufbereitung, der Spinnerei, des Webens, des Färbens und der Ausstattung</i></p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"><li>Im vorliegenden Planentwurf fehlt für den Bereich der neuen Zufahrt zum Areal nach wie vor die Darlegung wie hier zwischen Lech und Parkhaus, neben der Einhaltung verkehrsrechtlicher Vorschriften, eine städtebaulich hochwertige Zugangssituation geschaffen und gesichert werden soll. In diesem Zusammenhang ist auch die Brückensituation über den ehem. Triebwerkskanal ebenso wie die Festlegung des Bereichs in dem dieser wieder anschaulich hergestellt werden</li></ul>	<p><i>untersuchen sowie Forschungs- und Entwicklungsarbeiten mit praktischem Bezug für die industrielle Weiterverarbeitung der Flachsfaser im textilen und nichttextilen Bereich leisten (siehe etwa LT-Drs. Baden-Württemberg 10/2488, S. 7). Das Faserzentrum ist damit – wie der Magnus-Park insgesamt – ein Zeugnis bayrischer und baden-württembergischer Industriepolitik und des Niedergangs der deutschen Textilindustrie. Zugleich ist das ehem. Faserzentrum auch heute noch mit dem wichtigsten Ankermieter (Erhart GmbH, Werkzeug- und Gerätebau) des Magnus Park belegt. Eine nachhaltige und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung des Quartiers kann nur mit Rücksicht auf die bestehenden Mieter gelingen. Ein Bestandschutz der bestehenden Mieter ist für den Stadtrat neben der Revitalisierung des Gesamtquartiers vorrangiges Planungsziel.</i></p> <p><i>Eine Überbauung der Halle wurde vom Eigentümer geprüft, ist aber aus bautechnischen und statischen Gründen nicht wirtschaftlich darstellbar und wäre auch denkmalfachlich nicht adäquat. Die Anregung, den Mobilitätshub weitestgehend als Verlängerung an die südliche Gewerbehalle zu rücken, nähme der Gewerbehalle ihre zentrale Zufahrt sowie Aufstell- und Wendeflächen, die auch weiterhin jedenfalls für LKW von 7,5 bis jedenfalls 40 t gewährleistet bleiben müssen. Die vorgeschlagene Verortung würden zwar denkmalfachliche Belange noch weiter stärken, zugleich jedoch die Existenz bestandsgeschützter gewerblicher Nutzungen und einen Gewerbebetrieb mit über 50 Arbeitsplätzen, der aktuell Investitionen in Millionenhöhe tätigt, gefährden. Sie scheidet vor diesem Hintergrund aus.</i></p> <p><i>Ergebnis dieser städtebaulichen Ziele und Variantenuntersuchung ist, dass eine Neuerrichtung eines Mobilitätshubs nur an der geplanten Stelle städtebaulich sinnvoll ist und den denkmalschutzfachlichen Ansprüchen des Industrieareals Rechnung trägt</i></p> <p>Der Bebauungsplan schafft das Baurecht, das erst auf der Ebene der Ausführungsplanung detailliert werden kann. Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass in zahlreichen Abstimmungen mit dem Baulastträger der B17 (Staatliches Bauamt) sowie mit Behördenvertretern des Landratsamtes und dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege geklärt worden ist, dass eine verkehrsgerechte und verkehrssichere Zufahrt (kein spitzer Einmündungswinkel) aufgrund der topografischen Anforderung nur im äußersten Nordosten geboten ist. Darüber hinaus liegt für diesen neuen Erschließungsbereich eine</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>kann, zu betrachten. Hierbei kommt es darauf an, dass der spätere Betrachter die vorgefundene Situation noch anschaulich erleben und verstehen kann. Insoweit ist nicht nachvollziehbar wie die aktuell angegebene Breite der Wiederherstellung von 2- 3 m ermittelt wurde? Bei einem längsorientierten Bauwerk wie dem Kanal wäre für die anschauliche Erlebbarkeit desselben eher ein Vielfaches der Breite von ca. 10 m erforderlich. In der weiteren Planung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu prüfen wie weit der Kanal geöffnet werden muss und kann um das städtebauliche Planungsziele einer anschaulichen und nachvollziehbaren Zugangssituation zu sichern. Diese Herleitung ist fachlich in die Begründung aufzunehmen und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.</p>	<p>Vorentwurfsplanung zum Straßenbau vor (Steinbacher Consult), die belegt, dass eine gute Verkehrsfunktionalität gegeben ist. Die nach Nordosten verlagerte Zufahrt und Einmündung in die B17 entspricht somit den Forderungen des LRA sowie des StBA KE und ermöglicht eine reduzierte Höhe des Bauwerks.</p> <p>Die neue Zufahrt hat im südlichen Bereich der Einmündungstrompete (Höhe Mühlgraben) eine Breite von ca. 28 m. Diese zu überbrücken, ist insbesondere angesichts des kurz anschließenden Mobilitätshubs weder wirtschaftlich noch planerisch sinnvoll. Bei einem Brückenbauwerk würde dies bedeuten, dass eine Fläche von ca. 1060 m<sup>2</sup> auf einer Tiefe von 72 m (zur derzeit bestehenden B17) überbrückt werden müsste, damit der Mühlgraben in seinem historischen Verlauf wieder hergestellt werden könnte. Die ist zum einen wirtschaftlich nicht darstellbar, zum anderem würde das Brückenbauwerk einen wesentlichen Teil des ehemaligen Mühlgrabens überbrücken und somit nicht erlebbar machen. Letztendlich wären auch bei einem Brückenbauwerk nur zwei marginale Öffnungen erlebbar. Einmal direkt an der Lechseite, wie bisher vorgesehen, und zum anderen nordöstlich des Mobilitätshubs von ca. 14 Meter. Diese kleinteilige Erlebbarkeit steht in keinem Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand.</p> <p>Aufgrund dieser Fakten sieht die Stadt Füssen von einer Überbrückung ab und wird die Einmündungstrompete als klassisches Bauwerk mit Aufschüttungen und Böschungen herstellen. Die im Bebauungsplan festgesetzte neue Erschließung des Magnus Parks beruht auf einer Vorentwurfsingenieurplanung der Steinbacher Consult. Diese wurde wie bereits öfter angeführt, nicht nur mit dem staatlichen Bauamt, sondern auch mit Vertretern vom LRA und BLfD abgestimmt und aufgrund der topografischen und verkehrsfunktionalen Anforderungen weiter nach Nordosten verlegt worden. Dieses Bauwerk hat zur Folge, dass eine Wiederherstellung des historischen Mühlbachgrabens nur noch im Nordosten der Lechseite wie bisher angedacht möglich ist, da die Einmündungstrompete zum Mobilitätshub abgebösch werden muss.</p> <p>Die neue Zufahrt hat im südlichen Bereich der Einmündungstrompete (Höhe Mühlgraben) eine Breite von ca. 28 m. Diese zu überbrücken, ist insbesondere angesichts des kurz anschließenden Mobilitätshubs weder wirtschaftlich noch planerisch sinnvoll.</p> <p>Die städtebauliche Qualität wird mit der Entwicklung des Magnus Park ein Vielfaches</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Belange des Denkmalschutzes unterliegen in der planerischen Abwägung einer sog. „Abwägungsdirektive“, können also nicht ohne weiteres weggewogen werden. Denkmalrechtliche Belange müssen sich gegen andere, auch wirtschaftliche Belange, soweit wie möglich durchsetzen, es sei denn es handelt sich um einen atypischen Ausnahmefall, in dem auch die gegenläufigen Belange ein ganz besonderes Gewicht besitzen (vgl. Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Teil H, Rd.Nr. 92).</p>	<p>gegenüber dem status quo der Industriebranche erhöht werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehen Rechnung getragen, dass der Triebwerkskanal im Nordwesten des Plangebiets teilweise topografisch sichtbar gemacht wird und an weiteren fünf Erinnerungspunkten in einer nachfolgenden Freianlagengestaltung eingebunden wird und für die Besucher des Magnus Park erlebbar gemacht wird. Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierdurch kann den berechtigten Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden, ohne die bauliche Nutzung und den erschließungsfachlich kritischen Einmündungsbereich zur B17 funktional einzuschränken.</p> <p>Das Zitat von Martin/Krautzberger unterschlägt, dass hier lediglich eine Meinung einzelner Auffassungen im Schrifttum wiedergegeben wird. Ein Beleg aus der baurechtlichen Kommentarliteratur und insbesondere der Rechtsprechung existiert nicht. Eine Abwägungsdirektive bedürfte einer normativen Grundlage. Der Denkmalschutz wird in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als ein zweifellos wichtiger, aber eben auch nur als einer unter mehreren Abwägungsbelangen genannt. Der BayVGh hat hierzu erst jüngst wieder entschieden, dass mit der ausdrücklichen Erwägung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege keine im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Prioritäten eingeführt worden sind (BayVGh, Beschl. v. 20.07.2023, 2 NE 23.1159, Rn. 22 unter Verweis auf BayVGh Urt. v. 19.12.1983, 8 B 81 A.2459; siehe auch <i>Battis</i>, in: <i>Battis/Krautzberger/Löhr</i>, BauGB. 15. Aufl., § 1 Rn. 62).</p> <p>Es ist Aufgabe der Gemeinden, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen. Hierzu sind nicht nur Einzelbaudenkmäler und denkmalgeschützte Ensembles, sondern ist auch eine angemessene Gestaltung zur Umgebung dieser Denkmäler einzubeziehen. Eine Gemeinde ist freilich nicht bloß berechtigt, sondern nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 BauGB auch verpflichtet, sich mit diesen Belangen im Wege der Abwägung auseinander zu setzen und diese Belange in Verfolgung städtebaulicher Ziele mit dem Gewicht, das sie ihnen aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten beimessen darf, in die Abwägungsentscheidung einzustellen.</p> <p>Dies ist hier erfolgt: Die Stadt Füssen stellt die denkmalfachlichen Belange mit hohem Gewicht in die Abwägung ein und mutet dem Eigentümer des</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><b>Einzelne Festsetzungen</b></p> <p>-</p> <p><u>rt der baulichen Nutzung</u></p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei Ausschluss der im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe eine spätere Zulassung mittels einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist, da in diesem Fall die Grundzüge der Planung betroffen sind, vgl. BVerwG v 01.11.1999 – 4 B 3/88 RdNr. 4 oder Brügelmann/Dürr BauGB § 31 Rd.Nr. 48. Eine Zulassung wäre somit nur nach entsprechender Änderung des Bebauungsplanes möglich.</p> <p>Möchte die Stadt Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulassen, so kann eine solche Regelung im Rahmen von § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden.</p> <p><u>Gestaltungsregelungen:</u></p> <p>Es wurde bei der Behandlung der Stellungnahme vom 15.12.2023 verkannt, dass bereits auf Ebene des Bebauungsplanes in Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind. Deshalb sind entsprechende Gestaltungsregelungen für Fassaden,</p>	<p>Areals erhebliche Anstrengungen zu, das Industriedenkmal in seiner ursprünglichen Gestalt der Zeilenbauten wiederherzustellen und für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Auch auf die umliegenden Baudenkmäler, etwa der Filialkirche „Unserer Lieben Frau am Berg“, wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zweck: Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen) Rechnung getragen. Die denkmalgeschützte Substanz auf dem Areal des Magnus-Park wird durch den Rückbau der Zwischenbauten und die Freistellung der Baudenkmäler, ergänzend aber auch über vertragliche Regelungen zur Fassadengestaltung, angemessen Rechnung getragen. Weiterhin wird der Mühlgraben im Nordwesten des Plangebiets wiedergeöffnet und angemessen gewürdigt.</p> <p>Erst die vorliegende Planung ermöglicht es, die bislang durch die Zwischenbauten zwischen den Historischen Zeilen, die nahezu Vollversiegelung der Freianlagen und den desolaten Zustand der Bausubstanz (u. a. ist teilweise der Südbau einsturzgefährdet aufgrund der maroden und undichten Dächer) herabgewürdigte Denkmal zu altem Glanz zu verhelfen und erlebbar zu machen. Hierzu trägt auch das autofreie Konzept im Quartier bei.</p> <p>Die Stadt Füssen trägt der Anregung Rechnung und weist darauf hin, dass ein Ausschluss von Beherbergungsbetrieben zum damaligen Zeitpunkt bewusst gewählt wurde. Im weiteren Planungsverlauf hat sich nun ein passender Betreiber für ein Nischenhotel gefunden, sodass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, die eine Ergänzung von touristischen Angeboten in der Stadt darstellen wiederaufgenommen wird.</p> <p>Die Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Bebauungsplan regelt bereits jetzt im § 11 Abs. 3 der Satzung enge Grenzen der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Eine noch weitere Reglementierung von Werbeanlagen im bisherigen faktischen Gewerbegebiet, welches zu einem Urbanen Gebiet entwickelt werden soll, ist aus Sicht der Stadt Füssen rechtlich problematisch und wäre von der</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Werbeanlagen und Außenbewirtschaftungsflächen im Bebauungsplan erforderlich, unabhängig davon ob im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren vergleichbare oder weitergehende Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden. Der Bebauungsplan sollte den Rahmen vorgeben, der dann in einer denkmalrechtlichen Erlaubnis oder einem Bauantrag ggf. präzisiert wird. Gerade bei baurechtlich verfahrensfreien Werbeanlage (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g BayBO) wäre eine den Belange des Denkmalschutzes Rechnung tragen Regelung im Bebauungsplan von besonderer Bedeutung.</p> <p><u>Verfahren:</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Es wurde eine Vorprüfung im Einzelfall durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die in diesem Rahmen in Bezug auf die denkmalrechtlich Belange abgegebenen Stellungnahmen wurde bei der Vorprüfung nicht berücksichtigt. Dies zeigt sich bereits darin, dass die Vorprüfung vom 26.09.2023 nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht fortgeschrieben wurde und z.B. das Baudenkmal „Mühlbachgraben“ gar nicht erwähnt wird, obwohl es in den entsprechenden Stellungnahmen thematisiert wurde. Die Auswirkung insbesondere des Parkhauses auf das im Planbereich liegende Baudenkmal „Mühlbachgraben“, die übrigen im Planbereich liegenden Baudenkmäler sowie die im Umfeld vorhandenen Baudenkmäler, z.B. Hohes Schloss, Kloster St. Mang (neben dem Schloss Neuschwanstein das einzige landschaftsprägende Denkmal im südlichen Landkreis), Kirche „Unserer Lieben Frau am Berg“) wird nur mit einem pauschalen Satz abgehandelt. Das Ergebnis der Vorprüfung ist damit nicht nachvollziehbar und somit mit einem beachtlichen Fehler behaftet. Bei entsprechender Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange hätte die Vorprüfung zum Ergebnis kommen müssen,</p>	<p>Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 BayBO womöglich nicht mehr gedeckt. Die Stadt geht im Rahmen ihrer Abwägung davon aus, einen Sachgerechten Kompromiss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und dem Gebietscharakter des heutigen GE und künftigen MU, in dem gewerbliche Nutzungen zu den generell zulässigen Nutzungen gehören, gefunden zu haben. Eine Kommune unterliegt bei der Reglementierung von Werbeanlagen in einem MU-Gebiet einem erhöhten Rechtfertigungsdruck. Der Einwendung wird aber dahingehend Rechnung getragen, dass Fremdwerbeanlagen ergänzend ausgeschlossen, d.h. Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) zugelassen werden. Zudem sind ausnahmsweise Werbeanlagen an denkmalgeschützten Anlagen an der Stätte der Leistung je Gewerbe mit einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Die Stadt dankt dem LRA seiner kritischen Anregung. Der Bebauungsplan wird auch im Hinblick auf den Denkmalschutz keine erheblichen (Umwelt-) Auswirkungen haben. Die Entwicklung des Plangebiets wird zu einer erheblichen Aufwertung der heutigen Industriebrache beitragen, indem die denkmalgeschützte Substanz durch Rückbauten freigestellt wird und die historischen Zeilenbauten sukzessive aufwändig saniert werden. Der Bebauungsplan wird daher positive Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes haben. Die denkmalverträgliche Entwicklung wird im Übrigen über Festsetzungen und dem städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Dass abwägungsbeachtliche Umweltbelange als solche berührt sind, führt entgegen der Auffassung des LRA gerade nicht dazu, dass das beschleunigte Verfahren nicht durchgeführt werden dürfte. Entscheidend kommt es darauf an, dass der Bebauungsplan keine <u>erheblichen</u> Umweltauswirkungen hat. Ob dies der Fall ist, ist von der Stadt Füssen als Trägerin der Planungshoheit in einer wertenden Entscheidung zu beurteilen.</p> <p>Die Vorprüfung des Einzelfalls ist zwischenzeitlich fortgeschrieben. Aufgrund der zwischenzeitlichen Fortschreibung der Planung erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Mit der Bekanntmachung werden die Hinweise nach § 13a Abs. 3 BauGB erteilt.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
dass erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Denkmäler nicht ausgeschlossen werden können. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist dann nicht möglich. Im Übrigen 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. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung fehlt zudem der Hinweis, dass eine Vorprüfung nach Anlage 2 des BauGB im Rahmen von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt wurde und nach dieser keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, vgl. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB.	
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung dahingehen geändert, dass die Planbegründung und die Vorprüfung des Einzelfalls fortgeschrieben werden und die Werbeanlagenregelungen in den textlichen Festsetzungen geändert werden. Ergänzende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	

## 29-2 LRA - Untere Wasserrechtsbehörde

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die Stellungnahme, die die Untere Wasserrechtsbehörde am 14.12.2023 abgegeben hat, wird dahingehend modifiziert, dass eine Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Lechs einer Ausnahmegenehmigung im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 5 WHG bedarf, wobei die dort genannten Voraussetzungen vorliegen müssen. Zutreffend stellt die Stadt Füssen in der Fachlichen Würdigung/Abwägung lt. Beschlussvorlage vom 07.03.2024 fest, dass kein neues Baugebiet ausgewiesen wird; somit bedarf es keiner Ausnahmegenehmigung für die Bauleitplanung gem. § 78 Abs. 2 WHG. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahmen des WWA Kempten vom 15.12.2023 bzw. 05.02.2024.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ist kein Vollzugshindernis des Bebauungsplans erkennbar.
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	

## 29-3 LRA - Untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde nun ein Gutachten zu den Belangen des Schallschutzes vorgelegt. In diesem wurden sowohl die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Auswirkungen des Verkehrslärms der B17, als auch die des Gewerbelärms durch das örtliche Kraftwerk im Süd-Westen des Plangebiets auf die geplante schützenswerte Bebauung untersucht. Eine eingehende Untersuchung des Parkverkehrs (siehe SN der UIB vom 12.12.2023 zum Mobilitätshub) erfolgte aufgrund der unzureichend fortgeschrittenen Planungen nicht.</p> <p><b>Verkehrslärm:</b> Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das aufgrund des Verkehrslärms in größeren Teilen des Plangebiets entlang der B17 die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein urbanes Gebiet für die Nachtzeit überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Tagzeit werden eingehalten. Die daraus resultierenden passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden in die gegenständliche Planung übernommen. Mit diesen besteht weitestgehend Einverständnis.</p> <p><b>Gewerbelärm:</b> Der durch den Kraftwerksbetrieb verursachte Gewerbelärm wurde im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und die sich daraus ergebenden Einschränkungen (Schutzabstand für schutzbedürftige Nutzung zur Nachtzeit) in der gegenständlichen Satzung berücksichtigt. Dem Gewerbelärm durch den Kraftwerksbetrieb wurde damit ausreichend Rechnung getragen. Weitere ansässige Gewerbebetriebe waren nicht Gegenstand der Untersuchung. Auf die diesbezüglichen Ausführungen aus der Stellungnahme der UIB vom 12.12.2023 wird hiermit verwiesen.</p>	<p>Die Stadt begrüßt das weitestgehende Einverständnis.</p> <p>In der Stellungnahme vom 12.12.2023 wird angemerkt, dass weitere bestehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ansässig sind und ob diese einer späteren zukünftigen Wohnnutzung entgegenstehen. Das aktuell Mieterverzeichnis des Magnusparks weist unter anderem folgende Nutzungen auf: Lagerflächen, Schreinerei, Schlosserei, Werkstätten, Werkzeug- und Gerätebau, Reptilienzoo, Büros, Verkaufsflächen. Es sind aktuell keine lärmintensiven Nutzungen im Nachtzeitraum bekannt. Des Weiteren ist auf Grund des aktuellen Planungsstandes noch nicht final bekannt, an welchen Fassaden, im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzungen, Nutzungen mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit nachts, z.B. Wohnen, vorliegen werden. Durch die Ausweisung der Schutzwürdigkeit eines MU werden die Immissionsrichtwerte tagsüber um 2 dB, im Vergleich zu einem GE, gesenkt. Die aufgezählten gewerblichen Nutzungen sind grundsätzlich auch in einem MU möglich. Durch die Absenkung der Immissionsrichtwerte um 2 dB im Tagzeitraum ist nicht davon auszugehen, dass die ansässigen Gewerbebetriebe im Plangebiet relevant eingeschränkt werden. bzw. dass ein Lärmkonflikt hervorgerufen wird. Die sich durch die Planungen ergebende Lärmsituation wird als zumutbar angesehen.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<b>Beschlussvorschlag</b>	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	

## 29-4 LRA - Untere Bodenschutzbehörde

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><b>Altlasten:</b> Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Magnuspark - ehem. Hanfwerke“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der industriellen Vornutzung des beplanten Geländes (ehemalige Hanfwerke) und den ggf. vorhandenen Kontaminationen von Gebäuden und Untergrund der grundsätzliche Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung besteht. Sämtliche notwendige Erdarbeiten sind durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren. Dem Landratsamt Ostallgäu sind die Untersuchungsergebnisse bzw. die gutachterliche Stellungnahme vorzulegen.</p> <p><b>Schutzgut Boden:</b> Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Sämtlicher 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachfolgende Ausführungsplanung und damit die Ebene der Baugenehmigung. Ein Hinweis auf den nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Der Bebauungsplan führt zu einer erheblichen Entsiegelung der Freiflächen. Ein Hinweis auf die ordnungsgemäße Beseitigung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	

## 29-5 LRA - Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Satzung:</u> In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.“</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Maßnahmen</u> In der Relevanzprüfung ist die Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien klar dargelegt. Hierfür ist jeweils <b>2 Jahre VOR</b> Abriss / Neubau eines Gebäudes im Geltungsbereich eine saP mit entsprechenden CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht Rechnung getragen. Nach der Rechtsprechung des BayVGH (Urteil vom 12.12.2022, 9 N 19.600) gibt es keine Ermächtigungsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan, mit der Gutachten, Berechnungen oder sonstige Unterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren verlangt werden. Das LRA kann einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anfordern.</p> <p>Es wurde eine saP vom Biologen Herrn Dr. Stickroth erstellt. Diese liegt dem Bebauungsplan bei und zeigt mögliche Betroffenheiten der angeführten Arten auf. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen und die hierzu erforderlichen Fachbeiträge werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>sind mit der UNB abzustimmen. Je nach Fallkonstellation ist auch eine Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde notwendig.</p> <p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2.1 Beschleunigtes Verfahren 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.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 6.1 Schutzgebiete Bei dem widerrechtlich verfüllten Kanal handelt es sich um einen erheblichen Eingriff gem. §14 Abs. 2 BNatSchG. Zumal es einen Lebensraum für Makrozoobenthos, Insekten und temporär auch für Fische darstellt. Eine temporäre Wasserführung wurde durch Inaugenscheinnahme bestätigt. Für die Säuberung von Verunreinigungen ist der Betreiber verantwortlich. Nach § 39 Abs. 1 Ziff .3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten zu zerstören. Deshalb ist das wasserrechtlich bestätigte Gewässer wieder herzustellen und zu öffnen. Die Planung ist entsprechend abzuändern und anzupassen.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 7.2 Verkehrskonzept Im Hinblick auf übergeordnete Konzepte wie ein Mobilitätskonzept oder die Problematik der Zunahme des Individualverkehrs ist es äußerst zweifelhaft ein Parkhaus in dieser Dimension zu errichten. Dies entschärft sicherlich nicht den immer währenden Stau durch die Innenstadt. Vielmehr wäre es zielführend, den ÖPNV auszubauen und entsprechende Haltestellen für Busse, Sammeltaxis u.ä. zu errichten.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 7.3 Grünordnungskonzept Der Magnuspark liegt außerhalb des Stadtkerns und stellt den Übergang zum Hutlers- und Kalvarienberg dar, getrennt durch die B17. Deshalb stellt - wie bereits am 14.12.23 dargelegt - eine rasterförmige Bepflanzung keinesfalls eine qualifizierte Grünordnung dar. Industriebrachen sind oftmals geprägt von aufkommenden Gehölzen, nicht von strenger urbaner Symmetrie. Es ist sehr bedauerlich, dass dies vom Planungsbüro nicht erkannt wird.</li></ul>	<p>Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar aufgrund der Fiktion des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.</p> <p>Der Eingriff ist vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt, da eine nahezu vollversiegelte Industriebrache überplant wird und der Eingriff <u>tatsächlich</u> bereits erfolgt ist (§ 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB). Abgesehen davon sind die Umweltbelange ausführlich ermittelt und bewertet worden (s. Kapitel 6.1 bis 6.8 der Planbegründung). Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Kapitel 2.1 behandelt.</p> <p>Der südliche Mühlgraben ist seit Errichtung der Erharthalle Ende der 1980er Jahre nicht mehr wasserführend. Der Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme ist nicht nachvollziehbar. Der Mühlgraben war allenfalls bei Starkregen und Überschwemmungsereignissen kurzzeitig wasserführend. Die längste Zeit war der Mühlgraben trockengefallen und kein Lebensraum. Der Eingriff ist vor vielen Jahren erfolgt und nicht planbedingt.</p> <p>Der Anregung zum Ausbau des ÖPNV wird gedankt. Dieser entbindet jedoch nicht von der Aufgabe der Bauleitplanung, das Baurecht auch für die notwendigen Stellplätze nach der BayBO zu schaffen.</p> <p>Der Magnus Park liegt in einer denkmalgeschützten Industriebrache, die insbesondere aufgrund er markanten Zeilenstruktur der Industriebauten unter Schutz gestellt worden ist.</p> <p>Die Stadt plant bewusst zur Unterstützung der denkmalfachlichen Qualitäten im Inneren des Quartiers, den Nord- und Süd-Passagen sowie dem neuen Eingangsbereich eine strenge Freiflächengestaltung, während in den Randbereichen des Quartiers eine aufgelockerte Grünordnung als Übergang zum natürlich bewachsenen Berghang und dem Uferbereich des Lechs geplant ist. Das</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	Planungsbüro hat mehr Belange erkannt und gewürdigt, als die Untere Naturschutzbehörde wahrnimmt.
Beschlussvorschlag	
Dem Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung eine saP beigefügt. Ergänzende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	



## 30 Regierung von Schwaben

Az.: Gz.: 24-4622.8095-41/2

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>zu o.g. Bauleitplanvorhaben der Stadt Füssen teilen wir aus landesplanerischer Sicht Folgendes mit. Die Stadt Füssen hat gemäß § 1 Abs. 1 Punkt 3 e der Satzung "Einzelhandelsbetriebe die nahversorgungs- oder innenstadtrelevante Sortimente führen" als nicht zulässig festgesetzt. Nicht innenstadtrelevante Sortimente können jedoch auch eine Agglomeration begründen. Vor diesem Hintergrund geben wir erneut folgenden Hinweis: Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z)). Dies gilt analog für Urbane Gebiete.</p> <p>Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Zuordnung der Sortimente in Bedarfsgruppen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gemäß Anlage 1 "Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente - Füssener Liste" nicht der Einteilung gemäß Anlage 2 zur Begründung des LEP entspricht. Bei etwaigen landesplanerischen Stellungnahmen oder Beurteilungen wird auf die Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen gemäß Anlage 2 des LEP abgestellt werden.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehen Rechnung getragen, dass im Plangebiet ausschließlich im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder innenstadtrelevante Sortimente zulässig sind. Den Zielen der Raumordnung wird damit Rechnung getragen. Nach Ziff. 5.3.1 (Z) LEP dürfen Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO und für Agglomerationen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Die Stadt Füssen ist ein Mittelzentrum. Eine Agglomeration würde damit nicht gegen Ziff. 5.3.1 (Z) verstoßen. Ziff. 5.3.2 (Z) LEP wird Rechnung getragen. Das Plangebiet stellt jedenfalls eine städtebauliche Randlage dar, in der Flächenausweisungen auch für Einzelhandelsgroßprojekt für Waren des sonstigen Bedarfs erfolgen können.</p> <p>Die Stad Füssen verweist auf das städtische Einzelhandelskonzept (das spezifiziert für das integrierte Ortsentwicklungskonzept erarbeitet wurde und damit konkreter und fachbezogener die Belange bewertet als die Anlage 2 des LEP), in welcher die „Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente - Füssener Liste“ definiert wird.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung dahingehen geändert, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind.</p> <p>- <i>Beschluss siehe nachstehend</i></p>	



## 32 Regionaler Planungsverband

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir weisen 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.</p> <p>Den Planungsunterlagen zufolge können im Plangebiet infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten. Zudem ist teilweise ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet berührt. Darüber hinaus befinden sich laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt am südöstlichen Rand des Plangebietes Gefahrenbereiche für Steinschlag/Blockschlag.</p> <p>Deshalb bitten wir den (im Rahmen der o.g. Fortschreibung neu festgelegten) Grundsatz des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 zu berücksichtigen. Gemäß diesem Grundsatz sollen Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Durch die Freihaltung von Gefährdungsbereichen von Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen kann das Gefährdungspotenzial erheblich reduziert werden (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.1 (G)).</p>	<p>Die Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Es wird auf die bisherige Abwägung verwiesen:</p> <p><i>Die Stadt Füssen bedankt sich für die vorgebrachte Stellungnahme sowie den darin enthaltenen Informationen aus der Gefahrenhinweiskarte.</i></p> <p><i>Wie der Stellungnahme und der Gefahrenhinweiskarte zu entnehmen ist, wird im Süd- und Südostteil des Planungsgebiets Bereiche mit Steinschlag/Blockschlag (ohne und mit Wald) ausgewiesen. Der überwiegend bereits bebaute Gebäudebestand befindet sich außerhalb dieses potenziellen Gefahrenbereichs. Lediglich das ehem. Faserzentrum als bestandsgeschützte Gewerbehalle im Süden ist im Bestand davon betroffen.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan sieht im Übrigen im potentiellen Gefahrenbereich nur den Neubau des Mobilitätshubs dar. Dieses Gebäude soll bestimmungsgemäß dem ruhenden Verkehr dienen. In ihm werden sich keine Personen dauerhaft, sondern nur vorübergehend aufhalten. Eine längere Aufenthaltsdauer von Personen ist nicht zu erwarten. Dem Ziel des Regionalplans RP 16 in B I 3.4.3 ist damit Rechnung getragen. Es kann dahinstehen, ob es sich hierbei um ein echtes Ziel der Raumordnung als abschließend abgewogene, verbindliche Vorgabe zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (§ 3 Abs 1 Nr. 2 ROG) und nicht nur um einen Grundsatz der Raumordnung als Vorgabe für nachfolgende Abwägungsentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) handelt. Für letzteres spricht die offene Formulierung in B I.3.4.3, wonach die (nicht näher bestimmten) Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muhren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden sollen. Auch die Begründung, wonach in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zukommt, spricht gegen ein abwägungsfestes, abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet besteht für die</i></p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Des Weiteren bitten wir die Stadt Füssen, in Bezug auf die geplante Bebauungsplanänderung geeignete Maßnahmen zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.</p>	<p><i>Überplanung des Innenbereichs nach dem WHG kein Planungsverbot. Hier sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Retentionsraumausgleich ist von einem Fachplaner ausgearbeitet und mit dem WWA Kempten abgestimmt worden. Das WWA Kempten hat den geplanten Retentionsraumausgleich mit E-Mail vom 05.02.2024 wasserrechtlich als genehmigungsfähig angesehen. Die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) werden damit angemessen berücksichtigt.</i></p> <p><i>Darüber hinaus weist die Stadt Füssen darauf hin, dass der Bebauungsplan den Uferbereich des Lechs nicht beinhaltet. Die Stadt Füssen erlaubt sich darauf hinzuweisen, dass es sich beim Magnus Park um eine Industriebrache handelt, deren bestandsgeschützte Bebauung bereits zu Teilen wieder mit Nutzungen belegt werden konnte. Die Planung wird dazu führen, dass die im Bestand überwiegend versiegelten Flächen erheblich entsiegelt werden. Durch den Rückbau der Zwischenbauten und die festgesetzte Grünordnung werden die Freiflächen erheblich ökologisch und landschaftsästhetisch entsprechend aufgewertet. Durch die geplanten Maßnahmen werden im Vergleich zum Bestand voraussichtlich ca. 6.523 m<sup>2</sup> mehr an Grünflächen geschaffen. Dies entspricht einer Entsiegelung von ca. 47 %. Damit wird der Abfluss bei Starkregenniederschlägen erheblich verbessert.</i></p> <p>Es wird auf die bisherige Abwägung verwiesen:</p> <p><i>Die Stadt Füssen schließt in dem Bebauungsplan Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO, die nach ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, aus. Ein Ausschluss von gewerblich vermieteten Ferienwohnungen als Unterart einer gewerblichen Nutzung ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO möglich.</i></p> <p><i>Demgegenüber gibt es für einen Ausschluss von Zweitwohnungen aus der Sicht der Stadt Füssen keine Festsetzungsgrundlage. Entscheidend für eine Wohnnutzung ist, dass diese im Sinne einer „auf Dauer angelegten Häuslichkeit“ genutzt wird, also nach Ausstattung und Bestimmung das dauerhafte</i></p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Wohnen ermöglicht (ohne dass der Eigentümer auch tatsächlich dauerhaft dort Wohnen muss). Liegt diese „Häuslichkeit“ vor, ist auch eine Zweitwohnung Wohnen i.S.d. § 3 und § 4 BauNVO (siehe etwa Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl., § 3 Rn. 27; Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 3 Rn. 1.2; König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl., § 3 Rn. 17a; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Der Erwerb von Zweitwohnungen, S. 9). Die Nutzung von Wohnungen als Erstwohnsitz kann in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> <p>Auch bei der Regelung in B V 2.3 dürfte es sich aufgrund ihrer Formulierung („es soll darauf hingewirkt werden“ um kein abschließend abgewogenes Ziel der Raumordnung handeln.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	



## 34 Staatliches Bauamt Kempten

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Vorgang. von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten hat die Stellungnahme vom 23.11.2023 weiterhin Bestand.</p> <p>Bei etwaigen Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Stn. vom 23.11.2023:</b></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 <b>Niederschlagswasser</b> 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><i>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</i></p>	<p>Es wird auf die bisherige Abwägung verwiesen:</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 dargestellt und werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</i></p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	



## 37 Wasserwirtschaftsamt Kempten

2-4622-OAL 129-12542/2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>herzlichen Dank für die erneute Beteiligung. Aus unserer Sicht bestehen weiterhin Einwände zu der oben genannten Bauleitplanung.</p> <p>Die Einwendungen aus unserer Stellungnahme vom 15.12.2023 (Az.: 2-4622-OAL 129-28358/2023) sind aus unserer Sicht nicht ausreichend abgewogen bzw. geklärt worden und behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Auf ein nochmaliges Aufführen der Einwände wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die o. g. Stellungnahme verwiesen.</p> <p>In unserer jetzigen Stellungnahme gehen wir nur auf die fachliche Würdigung/Abwägung des Büros bzw. der Stadt Füssen ein.</p> <p><u>Retentionsraumverlust durch die Auffüllung des alten Mühlkanals</u></p> <p>Die aus unserer Sicht rechtskräftige Rückbauanordnung wurde seinerseits im Jahre 2016 nicht nur aufgrund des Denkmalschutzes, sondern auch aufgrund von Einwendungen anderer Träger öffentlicher Belange erlassen. U. a. hat auch das WWA Kempten mit Stellungnahme vom 13.04.2016 an das Landratsamt Ostallgäu folgende Feststellungen getätigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1. Bei Hochwasser staut der Lech in den Mühlkanal zurück. Durch die Auffüllung wird der Retentionsraum in diesem Bereich nun zerstört.</li><li>• 2. Durch die Auffüllung werden Rückzugsbereiche für Fische im Hochwasserfall zerstört, die sich bisher in den Mühlkanal zurückziehen konnten.</li><li>• 3. Das Erdmaterial ist eventuell belastet (Bauschutt). Im Hochwasserfall könnten hier Stoffe in den Lech ausgetragen werden.</li></ul> <p>Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass im landschaftspflegerischen Begleitplan für den Neubau des Kraftwerkes Füssen am Lechfall beschrieben ist, dass die „alten“ Mühlkanäle erhalten werden sollen. Zudem wurde im Verfahren zum Kraftwerksneubau auch auf die Denkmalschutzwürdigkeit der alten Kraftwerksteile eingegangen.</p> <p>Aus Sicht des WWA Kemptens war zum damaligen und ist auch zum jetzigen Zeitpunkt ein Rückbau der Auffüllung, also der Vollzug der Rückbauanordnung, das wasserwirtschaftlich sinnvollste. Wird der Rückbau der Auffüllung nicht durchgeführt, dann sind vor der Bauleitplanung die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, damit die überplante Fläche lastenfrei wird. Dafür ist aus unserer Sicht die Rückbauanordnung rückabzuwickeln und für die Auffüllung des</p>	<p>Die Stellungnahme vom 15.12.2023 wird nachfolgend samt Abwägung wiedergegeben.</p> <p>Wie das WWA Kempten im Rahmen dieser Stellungnahme feststellt, wurde der Retentionsraumausgleich mit dem WWA als wasserwirtschaftlicher Fachbehörde abgestimmt. Es ist nicht Aufgabe des WWA, denkmalfachliche Belange zu erörtern. Die nun erstmalig eingebrachten Einwendungen sind vor dem Hintergrund der E-Mail vom 05.02.2024 (Sachgebietsleitung Wasserbau und Gewässerentwicklung) nicht nachvollziehbar. Darin heißt es: „Falls die Rückbauanordnung nicht vollzogen wird, dann sehen wir immer noch die im Mai 2021 abgestimmte Planung für den Retentionsraumausgleich unter der Erharthalle als aus wasserwirtschaftlicher Sicht genehmigungsfähig an.“</p> <p>Der Bebauungsplan plant damit zulässig in eine Genehmigungslage hinein. Ein Vollzugshindernis ist daher nicht ersichtlich. Der Mühlgraben ist seit dem Bau der Erharthalle Ende der 1980er Jahre nicht mehr wasserführend. Seit dem Jahr 2016 ist er vollständig verfüllt. Der Eingriff ist bereits vor Jahren erfolgt und nicht planbedingt. Die Besorgnis, dass Bauschutt in den Mühlgraben einbracht worden ist, ist unbegründet. Im Gegenteil hat der aktuelle Eigentümer mit Aufwendungen im Millionenbereich frühere Altlasten aus der vormaligen industriellen Nutzung aufwändig saniert.</p> <p>Der landschaftspflegerischen Begleitplan für den Neubau des Kraftwerkes Füssen am Lechfall hat keine Bindungswirkung für diesen Bebauungsplan. Wie bereits mehrfach eingeführt ist der Eingriff bereits vor Jahren erfolgt und nicht planbedingt. Die Entwicklung des Magnus Park wird zu einer</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Mühlkanals das notwendige rechtliche Verfahren, in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde am LRA OAL, zu klären und durchzuführen. Aus unserer Sicht ist die in der Beschlussvorlage vom 19.03.2024 durchgeführte fachliche Würdigung/Abwägung deshalb fehlerhaft. Des Weiteren ist auch der Punkt des Retentionsraumausgleiches nicht ausreichend in der Beschlussvorlage gewürdigt. Die Aussage, dass der Retentionsraumausgleich abgestimmt wurde, ist richtig. Jedoch fand unseres Wissens nach nur eine Abstimmung mit dem WWA Kempten statt, andere Träger öffentlicher Belange sind nicht beteiligt worden. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 15.12.2023 geschrieben, ist auch hier erst das Wasserrecht und erst im Anschluss das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Andernfalls besteht keine Rechtssicherheit, ob die Bauleitplanung in der vorgelegten Form umsetzbar ist.</p> <p><u>Hundertjährliches Hochwasser</u> In der fachlichen Würdigung/Abwägung wird der Einwand der funktionsfähigen Ufermauer mit der Aussage, dass die Anwendungshinweise vom Grundstückseigentümer zu beachten sind, abgehandelt. Jedoch wurde der Hinweis nicht in die Bauleitplanung mit aufgenommen. Wir bitten darum, dies nachzuholen.</p>	<p>erheblichen Aufwertung auch der Freiflächengestaltung im Vergleich zum status quo der Industriebrache führen. Der Mühlkanal und Triebwerkskanal werden denkmalfachlich an sechs Erinnerungsorten gewürdigt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die qualifizierte Freiflächengestaltung auf Genehmigungsebene umzusetzen sein. Die Stadt Füssen nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des WWA ein Rückbau als wasserwirtschaftlicher sinnvollster Weg angesehen wird, zugleich hält das WWA wie dargestellt, die Retentionsausgleichs-Lösung für genehmigungsfähig. Zweifel an der Planerforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB bestehen nicht.</p> <p>Die untere Wasserrechtsbehörde im LRA Ostallgäu hat inzwischen zutreffend erkannt, dass die Überplanung einer bebauten Innenbereichslage nicht an § 78 Abs. 2 WHG zu messen ist. Die Genehmigung im Einzelfall nach § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen kann erst im Zuge der Genehmigung der konkreten Bauvorhaben beantragt und geprüft werden.</p> <p>Abgesehen davon geht das WWA selbst von einer wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit aus. Bedenken gegenüber der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans bestehen nicht.</p> <p>Die Stadt Füssen stellt die wasserwirtschaftlichen Belange mit den Ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung ein und gelangt im Hinblick auf die Revitalisierung der Industriebrache, des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Bauflächen, der umfangreichen Entsiegelung der Freiflächen und nicht zuletzt die Belange der Wirtschaft zu dem Ergebnis, die Einwände des WWA zurückzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Extremhochwasser</u></p> <p>Der Aussage, dass dem Hochwasserschutz mit dem abgestimmten Retentionsraumausgleich angemessen Rechnung getragen wird, widersprechen wir.</p> <p>Bei der Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches ist eine Abwägung für das Extremhochwasser durchzuführen. In Ihrer Begründung haben Sie Abwägungen zum hundert-jährlichen Hochwasser eingefügt. Wir bitten Sie darum, die Abwägung für Extremhochwasser nachzuholen und zu ergänzen.</p>	<p>Hochwasserschutzanlagen sind in der Regel für ein Hochwasser ausgelegt, das statistisch gesehen einmal in 100 Jahren (100-jährliches Hochwasser oder HQ100) eintritt. Bei einem Extremhochwasser, das noch seltener vorkommt, können beispielsweise Hochwasserschutzmauern überströmt und die dahinterliegenden Flächen überflutet werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein HQ100 an einem Fluss mindestens einmal in einem Menschenleben von 80 Jahren auftritt, beträgt nach Angaben des LfU 55 %.</p> <p>Der Bebauungsplan überplant keine grüne Wiese, sondern einen aktuell nahezu vollversiegelten Bestand. Durch die Entsiegelung der Freiflächen verbessert sich der status quo und wird eine Versickerung von Oberflächenwasser begünstigt. Der durch die Verfüllung des Mühlgrabens verloren gegangene Retentionsraum wird in Abstimmung mit dem WWA ausgeglichen. Das WWA erklärt den Retentionsraumausgleich zwar nicht zur Wunschlösung, aber aus seiner Sicht für wasserrechtlich genehmigungsfähig. Die verbleibenden Hochwassergefahren werden durch Festsetzungen zu einer hochwasserangepassten Bauweise für Neubauten (Festsetzung Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses und zu wasserdichter Errichtung bis zu dieser Höhe) und Hinweise im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die bestehenden Restrisiken werden in Abwägung mit den oben genannten Belangen für zumutbar gehalten. Auf die Verbleibenden Restrisiken wird hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.</p>
<p><u>Stn. vom 15.12.2023 (Az.: 2-4622-OAL 129-28358/2023)</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>es bestehen Einwände zu o. g. Vorhaben. Zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde bereits mehrfach gegenüber der Stadt Füssen und dem Büro f64 Architekten Stellung genommen. Die Stellungnahmen wurden in der vorliegenden Bauleitplanung nur ansatzweise eingepflegt.</p> <p><b>Retentionsraumverlust durch die Auffüllung des alten Mühlkanals</b></p> <p>Ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes ist nur notwendig, wenn die Rückbauanordnung des LRA Ostallgäu vom 27.12.2016 (Az.40-00659/16) nicht vollzogen wird.</p> <p>Nach unserer Kenntnis wurde der in der Bauleitplanung</p>	<p>Aus Sicht des Denkmalschutzes kommt dem Mühlgraben durchaus eine denkmalfachliche Bedeutung zu. Das Landratsamt hat vor diesem Hintergrund eine Wiederöffnung des Mühlgrabens angeordnet. Der Vollzug dieser Rückbauanordnung ist im Einvernehmen mit dem LRA und dem BLfD seiner Zeit ausgesetzt worden, 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</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Retentionsraumverlust weder genehmigt noch hergestellt.</p> <p>Aus unserer Sicht ist zunächst zu klären, ob die o.g. Rückbauanordnung noch Bestand hat. Ist dies nicht der Fall, ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Herstellung des Retentionsraumausgleiches genehmigen zu lassen. Erst dann sind eine weitere Bebauung bzw. eine Transformation des Gebietes möglich.</p> <p><b>Hundertjährliches Hochwasser</b></p> <p>Das Hanfwerkeareal wird bei Hochwasserereignissen zum großen Teil von der bestehenden Ufermauer geschützt. Das Hanfwerkeareal ist bis auf den Mühlkanal (nachdem er wieder freigelegt wurde) bei einem HQ100 nicht überschwemmt.</p> <p>Grundlage hierfür ist eine funktionsfähige Ufermauer sowie die Anwendung der mobilen Hochwasserschutz Elemente.</p> <p>Um auch in Zukunft die Hochwassersicherheit des Areals zu gewährleisten ist die Ufermauer in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Eventuell vorhandene Lücken in der Ufermauer sind zu schließen und eine einheitliche Höhe der Maueroberkante ist zu schaffen. Für den Einsatz der mobilen Hochwasserelemente an den Durchfahrten in der Ufermauer empfehlen wir einen Alarmplan aufzustellen.</p> <p><b>Extremhochwasser</b></p> <p>In den Unterlagen zur Bauleitplanung wurde das Extremhochwasser nicht behandelt.</p> <p>Das Gebiet ist bei extremen Hochwasserereignissen betroffen und deshalb als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG einzustufen. Dort ist die Ausweisung neuer Baugebiete bzw. Änderungen von Bauleitplänen grundsätzlich möglich. Dabei ist die Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen [Nach § 78 b WHG (1) 1. sind dies insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden].</p> <p>Folgende Ermittlungen und Bewertungen sind hierzu notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gefährdungslage</li><li>• Gefahren für Leben und Gesundheit</li><li>• Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation</li><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</p>	<p>der Situation mit dem verfüllten Mühlbach und der angestrebten Planung erfolgen.</p> <p>Der mögliche Retentionsraumausgleich wurde mit dem WWA Kempten dem Grunde nach abgestimmt und ist mit E-Mail vom 05.02.2024 aktuell nochmals bestätigt worden.</p> <p>Die Stadt bedankt sich für die Hinweise zum HQ 100. Für den verfüllten Mühlbachgraben ist ein Retentionsraumausgleich durch einen Fachgutachter ausgearbeitet und mit dem WWA Kempten abgestimmt worden.</p> <p>Die Anwendungshinweise zu den mobilen Hochwasserschutz Elementen sowie der Funktionsfähigkeit der bestehenden Ufermauer werden zur Kenntnis genommen und sind vom Grundstückseigentümer zu beachten.</p> <p>Ein Alarmplan für den Einsatz der mobilen Hochwasserelemente ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Extremhochwasser werden zur Kenntnis genommen. Ein Baustein wird hierzu in der Begründung mit aufgenommen. Die Stadt Füssen stellt klar, dass eine Gewerbe- und Industriebrache im Bestand überplant, also kein neues Baugebiet erstmals ausgewiesen wird. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird mit dem fachgutachterlich ausgearbeiteten, mit dem WWA Kempten abgestimmten Retentionsraumausgleich angemessen Rechnung getragen.</p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass es sich bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren in erster Linie um eine Revitalisierung einer Gewerbe- und Industriebrache geht. Neben der Sicherung des Bestandes, insbesondere der historischen Zeilenbauten, wird es einen Rückbau der Zwischenbauten geben. Die bestehenden, in Teilen denkmalgeschützten Baukörper bleiben erhalten, eine Tiefgarage wird nicht geplant.</p> <p>Die geplanten Neubauten befinden sich einerseits östlich des „Südbaus“ sowie nördlich der B17. Die Erweiterung des Südbaus wird sich hierbei am Bestand orientieren. Die Stellplätze sollen in einem oberirdischen Mobilitätshub nachgewiesen werden, das im unmittelbaren Anschluss an die südlich angrenzende B17 errichtet werden wird. Dieser Neubau ist nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Abwägung durch die Kommune ob das Risiko vertretbar ist.</p> <p>Das Weiter wird auf Grund der besonders empfindlichen Anlage eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (z. B. Höhe EG Decke deutliche über Höhe des gewachsenen Bodens, weiße Wanne, Verzicht auf eine Tiefgarage, etc.)</p> <p>Die Fläche des Extremhochwassers ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Die Stadt Füssen hat bereits Erfahrung mit der Bauleitplanung im Risikogebiet nach § 78b WHG.</p> <p>Hier ist als Beispiel die Bauleitplanung O 65 "Weidach Nord 2" zu nennen.</p> <p><b>Hinweise:</b></p> <p>Es wird empfohlen auf kritische Nutzungen (wie z.B. Tiefgaragen, Schlafzimmer), sowie Ölheizungen (vergleiche § 78c WHG) zu verzichten. Außerdem sollte keine hochwertige Nutzung und somit Erhöhung des Schadenpotentials unterhalb des HQextrem-Wasserspiegels erfolgen.</p> <p><b>aktuelle Hinweise &amp; Literatur für Gemeinde, Planer &amp; Bauherr</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a></li><li>• Hochwasserschutzfibel des Bundes <a href="https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html">https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html</a></li><li>• Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</li><li>• Planungshilfen für die Bauleitplanung <a href="https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/26_planungshilfen_20-21_ebook.pdf">https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/26_planungshilfen_20-21_ebook.pdf</a></li><li>• Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!</li><li>• Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rück-schlagklappen.</li><li>• Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhande-nen Gelände bzw. über dem</li></ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.</p> <p>Da das Plangebiet bei einem HQextrem fast weitestgehend betroffen ist, wird zur besseren Lesbarkeit die Thematik (Bild und Text) in der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). In diesen Fällen wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst</p> <p>Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zu kritischen Nutzungen und weiterführender Literatur für Gemeinde, Planer und Bauherr werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ grüne &amp; blaue Infrastruktur“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: <a href="https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm">https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm</a> „Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)</li><li>• naturnahe Regenwasserbewirtschaftung <a href="https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf">https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf</a></li></ul> <p><b>weitere Links:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:</li><li>• Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)</li><li>• Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“</li><li>• <a href="https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/kub/kommunen/b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift.pdf">https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/kub/kommunen/b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift.pdf</a>, Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr</li></ul> <p>Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.</p>	
Beschlussvorschlag	
<p>Der Bebauungsplanentwurf wird um weitere Hinweise zur Wasserwirtschaft fortgeschrieben und entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung durch eine Festsetzung zu einer hochwasserangepassten Bauweise geändert.</p> <p>- <i>Beschluss siehe nachstehend</i></p>	



## 2. Öffentlichkeit

### 01 BürgerIn

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><b>1) 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 Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 12. Dez. 2023 (vorgelegt in der Stadtratssitzung vom 19. März 2024).</p> <p>a) Der östliche Teil (einschließlich Einmündung in den Lech) kann dabei mit einer Mauer eingefasst werden. Somit würde sich die ursprüngliche Breite wesentlich verringern und Einfahrten im Süden und Norden oder ebenerdige Parkplätze wären möglich.</p>	<p>Der Mühlbach wurde im Zuge der Errichtung der südlichen Gewerbehalle, endgültig stillgelegt. Somit ist bereits seit über 30 Jahren kein Fließgewässer mehr vorhanden. Lediglich im Falle eines Hochwassers, ist der stillgelegte Mühlgraben vor seiner Verfüllung geflutet worden. Seit dem letzten Hochwasser war der Mühlgraben nur noch eine Schmutzlache.</p> <p>Aus Sicht des Denkmalschutzes kommt dem Mühlgraben durchaus eine denkmalfachliche Bedeutung zu. Das Landratsamt hat vor diesem Hintergrund eine Wiederöffnung des Mühlgrabens angeordnet. Der Vollzug dieser Rückbauanordnung ist im Einvernehmen mit dem LRA und dem BLfD seiner Zeit ausgesetzt worden, 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.</p> <p>Der städtebauliche Masterplan sowie der daraus entwickelte Bebauungsplan haben gemeinsam das Hauptziel, die bestehende historische Bebauung zu sichern und als solche wieder erlebbar zu machen. Als Ergänzung zum Bestand soll zudem der „Südbau“ in seiner Zeilenstruktur bis auf die Höhe des Lechbaus verlängert werden, wodurch die neue Platzgestaltung beim Eingang des Magnus Parks städtebaulich hervorgehoben wird. Eine strenge Grünordnung betont zudem die Zeilenbebauung. Die notwendigen und öffentlichen Stellplätze sollten nach bisheriger Planung in einem zentralen Mobilitätshub untergebracht werden, sodass das historische Ensemble durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt wird und ein weitestgehend autofreies Quartier mit hochwertiger Freianlagen entstehen kann.</p> <p>Die Stadt Füssen erkennt das denkmalfachliche Bestreben, den Mühlgraben wieder zu öffnen, durchaus an, stellt diesen Belang in der Gesamtabwägung mit dem primären Ziel einer Revitalisierung der Industriebrache und Neugestaltung der Freiflächen (Entsiegelung, möglichst</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>b) Angesichts des Klimawandels und neuer städtebaulicher Überlegungen würde ein intakter Mühlbach als fließendes Gewässer das Mikroklima dieses Quartiers erheblich verbessert.</p> <p><b>2) Parkhaus:</b> Ab dem Ensemble Frau-am-Berg-Kirche und den zwei Bürgerhäusern westlich davon sind nach Osten besondere städtebauliche Belange zu berücksichtigen: Ungestörte Sicht auf Schloss, Kloster, Stadt und den Lech. Das geplante Gebäude wird nämlich aufgrund des zur Lechbrücke hin abfallenden Geländes über das Straßenniveau hinausragen.</p> <p>a) Deshalb muss das geplante Parkhaus nach Westen verschoben werden, wie das Bay. Landesamt für Denkmalpflege vom 12. Dez. 2023 (vorgelegt in der Stadtratssitzung vom 19. März 2024) unmissverständlich gefordert hat.</p>	<p>autofreies Quartier) jedoch zurück. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Bau einer Parkgarage zur flächensparenden Bündelung der notwendigen Stellplätze setzten die vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele konsequent um (s. vorbereitende Untersuchungen F64 Kap. 10.4 und 11.2).</p> <p>Alleine durch die Überbauung der Erharthalle kann durch eine Wiederöffnung des südlichen Mühlbachgrabens kein Fließgewässer entstehen. Für das Mikroklima ist die Entsiegelung der Freifläche ein weitaus wichtigerer Beitrag als die Wiederöffnung eines trockengefallenen Grabens.</p> <p>Die Einwendung ist nicht nachvollziehbar. Die Höhenlage des Mobilitätshubs ist an die Oberkante der B17 angepasst. Eine Sichtbeziehung wird dadurch nicht relevant beeinträchtigt.</p> <p>Eines der tragenden Planungsziele ist ein möglichst autofreies Quartier. Konsequenz ist die Bündelung der Stellplätze in einem Mobilitätshub. Für diesen wurden unter Berücksichtigung der oben angeführten städtebaulichen, landschaftlichen und denkmalschutzfachlichen Leitziele verschiedene Standortvarianten untersucht. Bei dieser Alternativenprüfung wurden folgende Kriterien beachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• denkmalgeschützte Gebäude mit vorgegebenem Raster und beschränkter Statik</li><li>• Sicherung von bestehendem Gewerbe (Faserzentrum als Ankermieter des Magnus Parks)</li><li>• Einbindung in das historische Ensemble und Landschaft</li><li>• hohe Grundwasserstände und schwierige Bodenbeschaffenheit.</li></ul> <p>Eine Integration des Mobilitätshubs in die historischen Gebäude scheidet aus mehreren Gründen aus. Die historische Bausubstanz weist keine hinreichende Tragkraft auf. Eine statische Ertüchtigung lässt sich weder wirtschaftlich noch denkmalschutzrechtlich darstellen. Darüber hinaus lässt die baukonstruktive Rasterung keine effiziente Parkraumverteilung zu. Die erforderlichen Erschließungsanlagen würden grob verunstaltend wirken und dem Leitziel eines autofreien Quartiers widersprechen. Konsequenz hieraus ist, dass nur der Neubau eines Mobilitätshubs diesen städtebaulichen Zielen Rechnung tragen</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>kann. Für den Neubau wurden verschiedene Varianten geprüft.</p> <p>Eine Verortung an der Stelle der südlichen Gewerbehalle scheidet aus. Das ehem. Faserzentrum ist Ende der 1980er Jahre aus Mitteln der Wirtschaftsförderung von Bund und Länder unter Einsatz des damaligen bayrischen Ministerpräsidenten gefördert worden und war Bestandteil einer Kooperation des Freistaats Bayern mit dem Land Baden-Württemberg. Das Faserzentrum sollte in Kooperation mit dem wissenschaftlichen Transferzentrum für nachwachsende Faserrohstoffe in Reutlingen Prozesse der Aufbereitung, der Spinnerei, des Webens, des Färbens und der Ausstattung untersuchen sowie Forschungs- und Entwicklungsarbeiten mit praktischem Bezug für die industrielle Weiterverarbeitung der Flachsfaser im textilen und nichttextilen Bereich leisten (siehe etwa LT-Drs. Baden-Württemberg 10/2488, S. 7). Das Faserzentrum ist damit – wie der Magnus-Park insgesamt – ein Zeugnis bayrischer und baden-württembergischer Industriepolitik und des Niedergangs der deutschen Textilindustrie. Zugleich ist das ehem. Faserzentrum auch heute noch mit dem wichtigsten Ankermieter (Erhart GmbH, Werkzeug- und Gerätebau) des Magnus Park belegt. Eine nachhaltige und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung des Quartiers kann nur mit Rücksicht auf die bestehenden Mieter gelingen. Ein Bestandschutz der bestehenden Mieter ist für den Stadtrat neben der Revitalisierung des Gesamtquartiers vorrangiges Planungsziel.</p> <p>Eine Überbauung der Halle wurde vom Eigentümer geprüft, ist aber aus bautechnischen und statischen Gründen nicht wirtschaftlich darstellbar und wäre auch denkmalfachlich nicht adäquat. Die Anregung, den Mobilitätshub weitestgehend als Verlängerung an die südliche Gewerbehalle zu rücken, nähme der Gewerbehalle ihre zentrale Zufahrt sowie Aufstell- und Wendeflächen, die auch weiterhin jedenfalls für LKW von 7,5 bis jedenfalls 40 t gewährleistet bleiben müssen. Die vorgeschlagene Verortung würden zwar denkmalfachliche Belange noch weiter stärken, zugleich jedoch die Existenz bestandsgeschützter gewerblicher Nutzungen und einen Gewerbebetrieb mit über 50 Arbeitsplätzen, der aktuell Investitionen in Millionenhöhe tätigt,</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>b) Eine weitere Möglichkeit wäre die Tieferlegung des Gebäudes um ein oder mehrere Stockwerke in einer Betonwanne. Der aus reinem Lechkies bestehende Untergrund böte hierfür günstige Voraussetzungen. Die Maßnahme muss allerdings durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.</p>	<p>gefährden. Sie scheidet vor diesem Hintergrund aus.</p> <p>Ergebnis dieser städtebaulichen Ziele und Variantenuntersuchung ist, dass eine Neuerrichtung eines Mobilitätshubs nur an der geplanten Stelle städtebaulich sinnvoll ist und den denkmalschutzfachlichen Ansprüchen des Industrieareals Rechnung trägt.</p> <p>Der Vorschlag eines Untergeschosses scheidet leider aus, da hierdurch die Statik der Stützwand zur B17 beeinträchtigt würde und zum anderen der Unterwasserkanal, der zwingend für den Retentionsraumausgleich erforderlich ist, entgegensteht. Der Einwendung wird nicht abgeholfen.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <u>Beschluss siehe nachstehend</u>	



## 02 BürgerIn

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, der Historische Verein Alt Füssen e. V. schließt sich der von den Stadträten [...] verfassten Stellungnahme zum Bebauungsplan S 55 "Mühlbachgasse" in allen Punkten uneingeschränkt an.	<p>Der Mühlbach wurde im Zuge der Errichtung der südlichen Gewerbehalle, endgültig stillgelegt. Somit ist bereits seit über 30 Jahren kein Fließgewässer mehr vorhanden. Lediglich im Falle eines Hochwassers, ist der stillgelegte Mühlgraben vor seiner Verfüllung geflutet worden. Seit dem letzten Hochwasser war der Mühlgraben nur noch eine Schmutzlache.</p> <p>Aus Sicht des Denkmalschutzes kommt dem Mühlgraben durchaus eine denkmalfachliche Bedeutung zu. Das Landratsamt hat vor diesem Hintergrund eine Wiederöffnung des Mühlgrabens angeordnet. Der Vollzug dieser Rückbauanordnung ist im Einvernehmen mit dem LRA und dem BLfD seiner Zeit ausgesetzt worden, 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 Neuurteilung der Situation mit dem verfüllten Mühlbach und der angestrebten Planung erfolgen.</p> <p>Der städtebauliche Masterplan sowie der daraus entwickelte Bebauungsplan haben gemeinsam das Hauptziel, die bestehende historische Bebauung zu sichern und als solche wieder erlebbar zu machen. Als Ergänzung zum Bestand soll zudem der „Südbau“ in seiner Zeilenstruktur bis auf die Höhe des Lechbaus verlängert werden, wodurch die neue Platzgestaltung beim Eingang des Magnus Parks städtebaulich hervorgehoben wird. Eine strenge Grünordnung betont zudem die Zeilenbebauung. Die notwendigen und öffentlichen Stellplätze sollten nach bisheriger Planung in einem zentralen Mobilitätshub untergebracht werden, sodass das historische Ensemble durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt wird und ein weitestgehend autofreies Quartier mit hochwertiger Freianlagen entstehen kann.</p> <p>Die Stadt Füssen erkennt das denkmalfachliche Bestreben, den Mühlgraben wieder zu öffnen, durchaus an, stellt diesen Belang in der Gesamtabwägung mit dem primären Ziel einer Revitalisierung der Industriebrache und Neugestaltung der Freiflächen (Entsiegelung, möglichst autofreies Quartier) jedoch zurück. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Bau einer Parkgarage zur flächensparenden Bündelung der notwendigen Stellplätze setzten die vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele konsequent um (s.</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>vorbereitende Untersuchungen F64 Kap. 10.4 und 11.2).</p> <p>Alleine durch die Überbauung der Erharthalle kann durch eine Wiederöffnung des südlichen Mühlbachgrabens kein Fließgewässer entstehen. Für das Mikroklima ist die Entsiegelung der Freifläche ein weitaus wichtigerer Beitrag als die Wiederöffnung eines trockenengefallenen Grabens.</p> <p>Die Einwendung ist nicht nachvollziehbar. Die Höhenlage des Mobilitätshubs ist an die Oberkante der B17 angepasst. Eine Sichtbeziehung wird dadurch nicht relevant beeinträchtigt.</p> <p>Eines der tragenden Planungsziele ist ein möglichst autofreies Quartier. Konsequenz ist die Bündelung der Stellplätze in einem Mobilitätshub. Für diesen wurden unter Berücksichtigung der oben angeführten städtebaulichen, landschaftlichen und denkmalschutzfachlichen Leitziele verschiedene Standortvarianten untersucht.</p> <p>Bei dieser Alternativenprüfung wurden folgende Kriterien beachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• denkmalgeschützte Gebäude mit vorgegebenem Raster und beschränkter Statik</li><li>• Sicherung von bestehendem Gewerbe (Faserzentrum als Ankermieter des Magnus Parks)</li><li>• Einbindung in das historische Ensemble und Landschaft</li><li>• hohe Grundwasserstände und schwierige Bodenbeschaffenheit.</li></ul> <p>Eine Integration des Mobilitätshubs in die historischen Gebäude scheidet aus mehreren Gründen aus. Die historische Bausubstanz weist keine hinreichende Tragkraft auf. Eine statische Ertüchtigung lässt sich weder wirtschaftlich noch denkmalschutzrechtlich darstellen. Darüber hinaus lässt die baukonstruktive Rasterung keine effiziente Parkraumverteilung zu. Die erforderlichen Erschließungsanlagen würden grob verunstaltend wirken und dem Leitziel eines autofreien Quartiers widersprechen.</p> <p>Konsequenz hieraus ist, dass nur der Neubau eines Mobilitätshubs diesen städtebaulichen Zielen Rechnung tragen kann. Für den Neubau wurden verschiedene Varianten geprüft.</p> <p>Eine Verortung an der Stelle der südlichen Gewerbehalle scheidet aus. Das ehem. Faserzentrum ist Ende der 1980er Jahre aus Mitteln der Wirtschaftsförderung von Bund und Länder unter Einsatz des damaligen bayrischen Ministerpräsidenten gefördert worden und war Bestandteil einer Kooperation des Freistaats</p>



Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	<p>Bayern mit dem Land Baden-Württemberg. Das Faserzentrum sollte in Kooperation mit dem wissenschaftlichen Transferzentrum für nachwachsende Faserrohstoffe in Reutlingen Prozesse der Aufbereitung, der Spinnerei, des Webens, des Färbens und der Ausstattung untersuchen sowie Forschungs- und Entwicklungsarbeiten mit praktischem Bezug für die industrielle Weiterverarbeitung der Flachsfaser im textilen und nichttextilen Bereich leisten (siehe etwa LT-Drs. Baden-Württemberg 10/2488, S. 7). Das Faserzentrum ist damit – wie der Magnus-Park insgesamt – ein Zeugnis bayrischer und baden-württembergischer Industriepolitik und des Niedergangs der deutschen Textilindustrie. Zugleich ist das ehem. Faserzentrum auch heute noch mit dem wichtigsten Ankermieter (Erhart GmbH, Werkzeug- und Gerätebau) des Magnus Park belegt. Eine nachhaltige und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung des Quartiers kann nur mit Rücksicht auf die bestehenden Mieter gelingen. Ein Bestandschutz der bestehenden Mieter ist für den Stadtrat neben der Revitalisierung des Gesamtquartiers vorrangiges Planungsziel.</p> <p>Eine Überbauung der Halle wurde vom Eigentümer geprüft, ist aber aus bautechnischen und statischen Gründen nicht wirtschaftlich darstellbar und wäre auch denkmalfachlich nicht adäquat. Die Anregung, den Mobilitätshub weitestgehend als Verlängerung an die südliche Gewerbehalle zu rücken, nähme der Gewerbehalle ihre zentrale Zufahrt sowie Aufstell- und Wendeflächen, die auch weiterhin jedenfalls für LKW von 7,5 bis jedenfalls 40 t gewährleistet bleiben müssen. Die vorgeschlagene Verortung würden zwar denkmalfachliche Belange noch weiter stärken, zugleich jedoch die Existenz bestandsgeschützter gewerblicher Nutzungen und einen Gewerbebetrieb mit über 50 Arbeitsplätzen, der aktuell Investitionen in Millionenhöhe tätigt, gefährden. Sie scheidet vor diesem Hintergrund aus.</p> <p>Ergebnis dieser städtebaulichen Ziele und Variantenuntersuchung ist, dass eine Neuerrichtung eines Mobilitätshubs nur an der geplanten Stelle städtebaulich sinnvoll ist und den denkmalschutzfachlichen Ansprüchen des Industrieareals Rechnung trägt.</p> <p>Der Vorschlag eines Untergeschosses scheidet leider aus, da hierdurch die Statik der Stützwand zur B17 beeinträchtigt würde und zum anderen der Unterwasserkanal, der zwingend für den Retentionsraumausgleich erforderlich ist,</p>





Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
	entgegensteht. Der Einwendung wird nicht abgeholfen.
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	

## Stellungnahmen mit Hinweisen

### 09 Deutsche Telekom Technik GmbH

Az.: 2024262 ID 1011999

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2023667 vom 11.12.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
- <i>Beschluss siehe nachstehend</i>	



## 33 Schwaben Netz GmbH

Ke-Ri

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.</p>	
<p>- <i>Beschluss siehe nachstehend</i></p>	

Hinweis: Die ausführlichen Stellungnahmen wurden wie nachstehend thematisch zusammengefasst und dazu die Beschlüsse gefasst.

### Beschluss:

#### **1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT (INSB. MOBILITÄTSHUB)**

*Von verschiedenen TöB (Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Ostallgäu, Kreisfischereiverein) wird weiterhin eine Reduktion und Verschiebung des Mobilitätshubs angeregt.*

Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass zum Thema Mobilitätshub keine neuen Erkenntnisse vorliegen, die über den zurückliegenden Abwägungsvorgang hinausgehen, und verweist im Wesentlichen auf die zusammengefasste Abwägung.

Die Stadt Füssen wünscht eine Reaktivierung und Aufwertung der bestehenden Gewerbe- und Industriebrache zu einem attraktiven, urbanen Zentrum mit einem abwechslungsreichen Nutzungsmix, bestehend aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, Indoor-Freizeit-Nutzungen, ergänzendes Wohnen (ggf. ergänzt um ein Nischen-Hotel). Dies löst einen erheblichen Stellplatzmehrbedarf aus. Zudem ist eines der tragenden Planungsziele – im Einklang mit den Sanierungszielen der Vorbereitungen Untersuchungen des Büros f64 – den gesamten Verkehr zu bündeln und in einem Mobilitätshub zu konzentrieren. Das Konzept eines autofreien Quartiers und eine angestrebte attraktive Freiflächengestaltung des Magnus-Parks sollen dazu beitragen, das Industriedenkmal erlebbar zu machen und zugleich die derzeit hohe Flächenversiegelung zu Teilen zurückbauen zu können.

Für den hierzu notwendigen Mobilitätshub wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Bei dieser Alternativenprüfung wurden folgende Kriterien beachtet:

- denkmalgeschützte Gebäude mit vorgegebenem Raster und beschränkter Statik,
- Sicherung von bestehendem Gewerbe (Erhart GmbH als Ankermieter des Magnus Parks),
- Einbindung in das historische Ensemble und die Landschaft sowie
- hohe Grundwasserstände und schwierige Bodenbeschaffenheit.



Ergebnis dieser städtebaulichen Ziele und Variantenuntersuchung ist, dass eine Neuerrichtung eines Mobilitätshubs nur an der geplanten Stelle städtebaulich sinnvoll ist und den denkmalschutzfachlichen Ansprüchen des Industrieareals Rechnung trägt.

Eine Freistellung der Engstelle an der Einmündung zur Bundesstraße (Tiroler Straße) durch eine Verortung des Mobilitätshubs weiter westlich oder sogar an der Stelle der südlichen Gewerbehalle scheidet aus. Das ehem. Faserzentrum ist nicht nur seinerseits ein Zeugnis bayerischer und baden-württembergischer Industriepolitik und des Niedergangs der deutschen Textilindustrie, sondern auch heute noch mit dem wichtigsten Ankermieter des Magnus Park (Erhart GmbH, Werkzeug- und Gerätebau) belegt. Eine nachhaltige und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung des Quartiers kann nur mit Rücksicht auf die bestehenden Mieter gelingen. Ein Bestandsschutz der bestehenden Mieter ist für den Stadtrat neben der Revitalisierung des Gesamtquartiers vorrangiges Planungsziel.

Die Bauleitplanung gewährleistet mit seinen Festsetzungen, dass der Baukörper des Mobilitätshubs nicht über die Fahrbahnkante der Tiroler Straße hinausragt. In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Fassadengestaltung in Varianten untersucht und in einem kontextualen Zusammenhang mit dem Industriedenkmal und dem barocken Ensemble des Hohen Schlosses, des Kloster St. Mang und der Altstadt Füssen gebracht wird.

Die Stadt Füssen ist sich des Eingriffs des geplanten Mobilitätshubs in die denkmalfachliche Ausstrahlung der Einzelbaudenkmäler bewusst. Erst durch die Bauleitplanung und den darin angelegten Rückbau der Zwischenbauten sowie der teilweisen Entsiegelung der Freiflächen werden freilich die denkmalfachlichen Qualitäten der historischen Zeilenstruktur herausgearbeitet und zu neuem Leben erweckt.

Im Ergebnis ist die denkmalfachliche Forderung nach einer Reduktion des Mobilitätshubs aus der isolierten Sicht des Denkmalschutzes durchaus nachvollziehbar; Aufgabe einer Bauleitplanung ist es jedoch, alle miteinander im Widerstreit stehenden öffentlichen und privaten Belange zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Der Planentwurf ist das Ergebnis einer ausgleichenden Planung, die neben dem Denkmalschutz insbesondere auch das städtebauliche Leitziel der Reaktivierung und Attraktivierung einer Gewerbe- und Industriebrache, das Erfordernis eines Stellplatznachweis und gleichzeitig möglichst autofreien Quartiers und eine komplexe Erschließungssituation in den Blick nehmen muss. Selbst ohne Berücksichtigung einer möglichen Indoor-Freizeit-Nutzung (ggf. ergänzt um ein Nischen-Hotel) wird ein notwendiger Bedarf von über 380 Stellplätzen nachzuweisen sein. Hinzu kommen über 100 Stellplätze der bestehenden Nutzungen, die aktuell in der Freifläche des Quartiers liegen und künftig ebenfalls im Mobilitätshub unterzubringen sind.

## Beschluss

Der Stadtrat Füssen beschließt die Abwägung in der vorgetragenen Form.

**Abstimmungsergebnis 14 : 7**

## Beschluss:

### **2. DENKMALSCHUTZ (INSB. MÜHLGRABEN)**

*Von mehreren TöB (Landesamt für Denkmalpflege, Landratsamt Ostallgäu, Kreisfischereiverein) sowie von zwei Bürgern wird eine (zumindest teilweise) Wiederöffnung des ehem. Mühl-kanals gefordert.*

Die Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege haben wiederholt betont, dass die Wiederöffnung des Mühlgrabens nicht im Vordergrund stehe, wenn eine städtebaulich und denkmalfachlich überzeugende Gesamtlösung gefunden wird. Dies ist erfolgt: Die historische Zeilenstruktur des Industrieareals wird wiederhergestellt und das Baurecht für eine attraktive und lebendige Nachfolgenutzung auf der Industriebrache geschaffen.

Der Mühlbach wurde bereits im Zuge der Errichtung der südlichen Gewerbehalle Ende der 1980er, Anfang der 1990er, endgültig stillgelegt. Somit ist bereits seit über 30 Jahren kein



Fließgewässer mehr vorhanden. Lediglich im Falle eines Extremhochwassers, war der stillgelegte Mühlgraben vor seiner Verfüllung zeitweise geflutet worden.

Den Stellungnahmen wird dahingehend Rechnung getragen, dass der historische Triebwerkskanal und der Mühlgraben an sechs Erinnerungsorten – eingebunden in eine Freiflächengestaltung – erlebbar gemacht werden. Neben der Einmündung des Mühlgrabens im Bereich der alten Brücke und seinem erhaltenen Teil am Rückgebäude Kesselhaus, wird an den Triebwerkskanal am ehemaligen Auslassbereich zum Lech, in einem Teilstück zwischen Lech- und Südbbau und innerhalb der Grünfläche im Westen erinnert. Schließlich werden beide Kanäle am ehemaligen Wasserstollen im Südwesten des Plangebiets historisch gewürdigt.

Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierdurch kann den berechtigten Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden, ohne die bauliche Nutzung des Areals und den erschließungsfachlich kritischen Einmündungsbereich zur B17 funktional einzuschränken.

## Beschluss

Der Stadtrat Füssen beschließt die Abwägung in der vorgetragenen Form.

**Abstimmungsergebnis 17 : 4**

## Beschluss:

### **3. ARTENSCHUTZ**

Die untere Naturschutzbehörde erinnert an die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, die freilich nicht durch den Bebauungsplan selbst, sondern erst in dessen Vollzug mit konkreten Bauvorhaben, die ggf. in mehreren Jahren anstehen werden, problematisch sind. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist lediglich sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und schutznormen im Vollzug der Bauleitplanung beachtet und Konflikte bewältigt werden können. Der Plan muss vollzugsfähig sein. Dies ist hier der Fall. Die Stadt hat hierzu ergänzend eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellen lassen. Eine detailliertere spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde erstellt und liegt den Verfahrensunterlagen bei. Im städtebaulichen Vertrag werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die Umsetzung der sich hieraus ergebenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vermeidung-, Ausgleichs- und Kompensation sichergestellt.

Da die vollständige Entwicklung des Magnus-Park mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, kann nur über diese vertragliche Regelung eine Bewältigung der Konflikte zum Zeitpunkt des Eingriffs sichergestellt werden. Aspekte moderner ökologischer und naturverträglicher Bauplanung werden aufgegriffen, etwa die Schaffung von Nistplätzen für Vögel.

## Beschluss

Der Stadtrat Füssen beschließt die Abwägung in der vorgetragenen Form.

**Abstimmungsergebnis 18 : 3**

## Beschluss:

### **4. WASSERRECHT**

Das WWA weist darauf hin, dass das Bebauungsplangebiets teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt (nordöstlicher Teil des ehemaligen Mühlgrabens). Der Retentionsraumausgleich wurde durch ein Fachplanungsbüro geprüft und mit dem WWA Kempten abgestimmt. Das WWA Kempten hat mit E-Mail vom 05.02.2024 nochmals bestätigt, dass der geplante Retentionsraumausgleich unterhalb des ehem. Faserzentrums aus wasserrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig angesehen wird. Die Herstellung des Retentionsraumausgleichs kann im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss sichergestellt werden. Im Übrigen weist die Stadt Füssen darauf hin, dass eine bestehende nahezu vollversiegelte Gewerbe- und



Industriebrache überplant wird und kein neues Baugebiet ausgewiesen wird. Die Flächenversiegelung wird signifikant verringert. Die Belange des Hochwasserschutzes sind damit angemessen berücksichtigt.

## Beschluss

Der Stadtrat Füssen beschließt die Abwägung in der vorgetragenen Form.

## **Abstimmungsergebnis 16 : 4**

bei der Abstimmung war Stadträtin Barbara Henle abwesend.

## Beschluss:

### **5. PLANER- UND VERWALTUNGSANREGUNGEN**

Im Zuge der weiteren Planungen und Abstimmungen haben sich folgende Änderungen ergeben:

#### **Kein Rückbau eines Gebäudeteils beim Mittelbau zwischen Baufenster (BF) 2.3 und 7:**

Bei dem Gebäudeteil handelt sich derzeit um einen Teil des Erschließungstraktes, der auch für die künftige Nutzung benötigt wird.

#### **Überarbeitung der Grünflächen:**

Um eine Feuerwehrumfahrung gewährleisten zu können ist, insbesondere im Westen des Plangebietes, eine geringfügige Anpassung der Grünflächen erforderlich.

#### **Zulässigkeit von Dachgärten auf bestimmten Gebäudeteilen**

Für eine hochwertige Nutzung von Außenanlagen bieten sich ggf. auch Dachgärten an, die bereits mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorabgestimmt waren.

#### **Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Hotelnutzung:**

Im weiteren Planungsverlauf konnte nunmehr vom Vorhabenträger ein möglicher Betreiber gefunden werden, welcher die touristische Angebotslücke schließen könnte und einen Mehrwert für die Stadt- und Tourismusentwicklung bringt. Geplant ist ein Familienhotel, u. a. mit Familienzimmern, Familienrestaurant, Kinderspielzimmer/-anlage und Familien-Wellness. Der Marketing- und Tourismusausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.06.2024 Leitlinien für die Förderung eines Qualitätstourismus in Füssen beschlossen und sich dabei für das geplante Projekt Familienhotel mit seiner spezifischen Ausrichtung auf Familien und einem qualitativ hochwertigen Angebot auf 4\*\*\*\*-Niveau ausgesprochen. Diese Hotelnutzung würde das geplante Indoor-Freizeit Angebot auf dem Areal ideal ergänzen und absichern.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung wird dahingehend empfohlen, dass eine Hotelnutzung ausnahmsweise zugelassen wird. Die Zulassung der Ausnahme wird im Ermessen der Stadt stehen (§ 31 Abs. 1 BauGB). Dass die Ausnahme nur dann in Betracht kommt, wenn das bestehende touristische Angebot nicht verdrängt, sondern ergänzt wird, wird in der Planbegründung klargestellt

## Beschluss

Der Stadtrat Füssen beschließt die Abwägung in der vorgetragenen Form.

## **Abstimmungsergebnis 13 : 8**

## Beschluss:

### Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Füssen billigt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ in der Fassung vom 25.06.2024 mit den heute beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.





## 5. Erweiterung/Umbau Kindergarten Hopfen am See

### Sachverhalt:

#### Einleitung:

Der Kindergarten Hopfen am See „Zwergenburg“ erstreckt sich im Erdgeschoss über das Gesamtgebäude. Im nördlichen Gebäudeteil befindet sich eine Kindergartengruppe im Obergeschoss. Das Gebäude wurde 1973 im Rahmen einer Baugenehmigung zu einem Kindergarten umgenutzt. Die Räumlichkeiten entsprechen der damals genehmigten Nutzung des Gebäudes. Daher kann grundsätzlich für den Kindergarten ein genehmigter Bestand nachgewiesen werden. Um den Personenschutz für den Kindergarten zu verbessern, soll für die Gruppenräume die Rettungswegsituation verbessert werden. Grundsätzlich ist aber im Rahmen des Brandschutznachweises der genehmigte Bestand zu würdigen.

In dem Kindergarten haben 2 Gruppen (Mäuse- und Elefantengruppe) ihren Platz.

Außerdem gibt es einen Intensivraum (wird genutzt zum Turnen, für kleinere Angebote und individuelle Förderung), sowie einen wunderschönen, großen Garten zum Spielen, Toben und Entdecken.

Das Team besteht aus 6 Erzieherinnen und Kinderpflegerinnen.

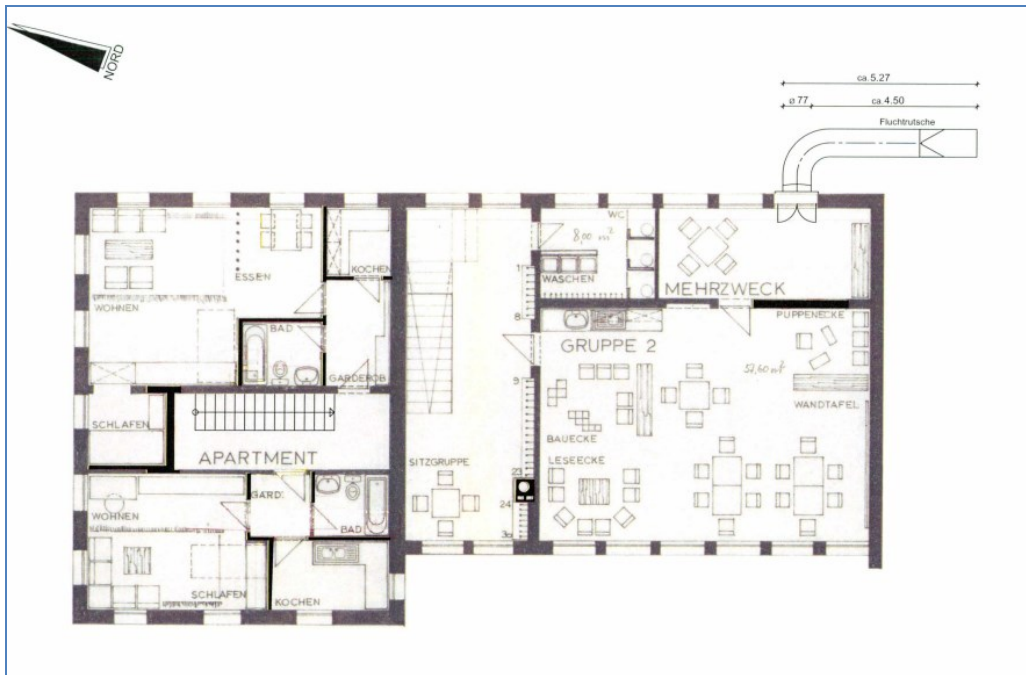
#### Zur Historie:

#### 1954 als Schulhaus errichtet:



#### 1973 Umnutzung zum Kindergarten mit 2 Wohnungen im Obergeschoss.

Ansicht Grundriss OG:



Flächendarstellung neu 1973:



Nach der Nutzungsänderung:

## Nutzflächenberechnung:

### Erdgeschoß:

Gruppe 1	8,90 x 6,40 =	56,96	56,96 ✓
Treppenhaus	7,10 x 2,00 =	14,20	16,93 ✓
	+ 1,30 x 2,10 =	16,93	5,70 ✓
Windfang	3,00 x 1,90 =	5,70	7,44 ✓
Mehrzweckraum	5,70 x 2,50 =	14,25	14,25 ✓
WC/Waschen	3,10 x 2,40 =	7,44	100,68 x 3,35
Küche	2,80 x 3,70 =	10,36	50340
Vorrat	1,80 x 3,70 =	6,66	30204
WC	1,50 x 1,50 =	2,25	30204
Garderobe	1,70 x 1,50 =	2,55	332,2780
Büro/Isolierr.	3,25 x 2,00 =	6,50	
Gang	8,20 x 2,10 =	17,22	
Ruheraum	8,20 x 4,90 =	40,18	= 187,20 m2

### Obergeschoß:

Treppenhaus	9,20 x 2,00 =	18,40	25,70
	+ 5,80 x 1,10 =	25,70	56,96
Gruppe 2	8,90 x 6,40 =	56,96	14,25
Mehrzweckr.	5,70 x 2,50 =	14,25	7,44
WC/Waschen	3,10 x 2,40 =	7,44	= 104,35 m2

Gesamtsumme Nutzfläche: ..... = 291,55 m2  
=====

### Wohnflächenberechnung:

Flur	5,80 x 1,00 =	5,80	
	+ 2,90 x 1,00 =	2,90	8,70 m2

### Apartment Ost:

Garderobe	1,60 x 1,75 =	2,80	
Bad	2,10 x 1,75 =	3,68	6,48 m2
- 2 -	Übertrag:		6,48 m2



Kindergarten Hopfen a. See		- Bl. 2 -	
Übertrag:			6,48 m2
Kochen	1,90 x 3,20 =	6,08	
Wohnen/Schlafen	4,30 x 3,70 =	15,91	
	+ 0,60 x 1,90 =	1,14	= 23,13 m2
Summe Apartment Ost:.....			= 29,61 m2
<u>Apartment West:</u>			
Garderobe	1,75 x 2,90 =	5,07	
Kochen	1,75 x 1,85 =	3,24	
Bad	2,10 x 1,75 =	3,68	
Wohnen	4,00 x 4,90 =		
	+ 3,00 x 2,20 =	26,20	
Schlafen	2,10 x 2,00 =	4,20	=
Summe Apartment West: .....			42,39 m2
Gesamtsumme Wohnfläche: .....			= 80,70 m2
			=====
<u>Gegenüberstellung der Flächen</u>			
<u>vor und nach der Nutzungsänderung:</u>			
Vor der Nutzungsänderung:			
Nutzfläche	205,56 m2		
Wohnfläche	<u>155,17 m2</u>	=	<u>360,73 m2</u>
Summe:		=	<u>360,73 m2</u>
Nach der Nutzungsänderung:			
Nutzfläche	291,55 m2		
Wohnfläche	<u>80,70 m2</u>	=	<u>372,25 m2</u>
			<u>372,25 m2</u>
Nach der Nutzungsänderung ergibt sich eine Anhebung der Nutz/Wohnfläche <u>von 11,52 m2.</u>			
Füssen, den 24.1.1973		Die Architekten:	

**2004 Brandschutzmaßnahmen umgesetzt:**



Durch die Schaffung der neuen Außentreppe/-rutsche und der funkvernetzten Rauchmelder wurde das Schutzziel des Personenschutzes erfüllt. Die Türen zu den Gruppenräumen sind dichtschießend ausgeführt. Der Keller wird mittels einer T30/RS Türe von dem Erdgeschoss und Obergeschoss abgetrennt. Erschließung Wohnung Obergeschoss: Der Gruppenraum/Schlafrum im Erdgeschoss wird gegenüber der Bestandstreppe gemäß den Anforderungen der GK 3 feuerhemmend abgetrennt. Die Türen sind vollwandig, dicht und selbstschließend ausgeführt (siehe Planeintragungen).

\*\*\*\*\*

## **Mai 2024 Auszug der Mieter im Obergeschoss**

Die Jahrzehntelangen Mieter sind im Mai 2024 ausgezogen und die Räume stehen nun dem Kindergarten zur Verfügung.

\*\*\*\*\*

## **2024 Heizung:**

Heizungsdefekt = Dringender Tausch notwendig (45.000€)

Die mittlerweile seit 2004 beanstandete Warmwasserbereitung mit Heizung ist nun ausgefallen, Ersatzteile nicht mehr verfügbar.

(Derzeit nicht im Haushalt abgedeckt / Umplanung der Projekte notwendig) ggf. ein Notbetrieb bis 2025 möglich, wird derzeit mit Fachfirmen geprüft.

\*\*\*\*\*

## **Herbst 2024 / Frühjahr 2025 Umnutzung zu „Mensa & Therapieaum“**

Antrag auf Erweiterung der dringend notwendigen Mensabereich und Therapiebereichs.

Zur Umsetzung/Erweiterung eines **Mensabereichs**, sowie eines **dringend notwendigen Therapieaums** können die beiden Wohnungen mit 29,61 m<sup>2</sup> + 42,39 m<sup>2</sup> (80,70 m<sup>2</sup>) zusammengelegt werden, da diese seit 1973 bereits zusammengelegt wurden und an einen Mieter vermietet waren.

Unabhängig davon, dass die Mieter zum Zugang der Wohnungen **durch** den Flur des Kindergartens gehen müssen (auch Gäste), was in einem ordentlichen Betriebsablauf absolut keine tragbare Situation ist. Dieser Zustand war in den letzten Jahrzehnten nur aufgrund des gleichbleibenden Mieterpaar „geduldet“ worden. Dieser Altzustand wird nun begradigt, eine Nachvermietung wird seitens der Verwaltung nicht zugelassen.



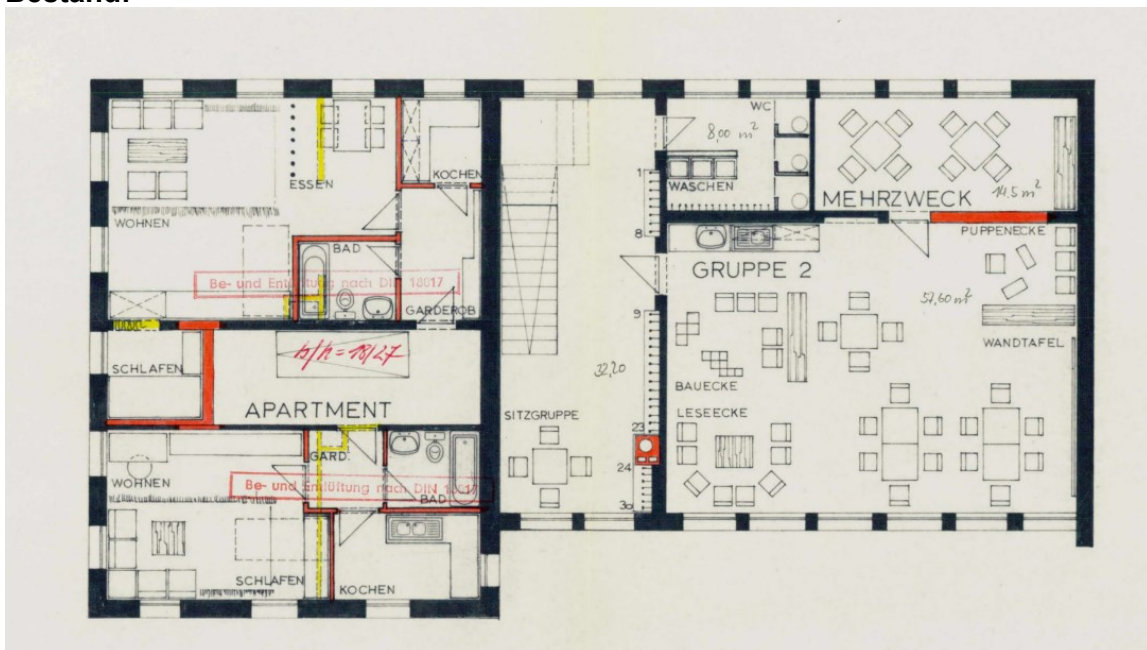


Somit ist eine weitere Nutzung als Wohneinheiten nicht zulässig und auch nicht durch „einfache“ bauliche Maßnahmen abzuändern. Aus diesem Grund ist die Erweiterung des Kindergarten absolut gegeben und die Räume absolut notwendig, um ein pädagogisch korrektes Arbeiten zu ermöglichen, auch im Hinblick auf die Betreuung ab 2026, wonach noch mehr Bedarf an Mittagessen prognostiziert wird.

Im aktuellen Betrieb muss die Mensa in den Mehrzweckräumen jeden Tag auf und wieder abgebaut werden, was unbeschreiblichen Mehraufwand mit sich bringt.

Zusätzlich könnte/soll im Flur der Durchbruch in den bestehenden Kindergarten (Flur OG) erstellt werden, sodass eine direkte Verbindung zwischen Mehrzweckräumen zu Mensa, Bibliothek und Therapieraum sichergestellt werden kann.

## Bestand:



## Skizze Erweiterung/Umbau:



## Tabellarische Aufstellung Flächen:

Raumbezeichnung	Größe in m²	Förderfähig in m²
Mensa	26,2	Zu klären
Küche	3,24	Zu klären
Flur Mensa/Bad	3	Zu klären
Lager Mensa	2,2	Zu klären
Flur Bibliothek	2	Zu klären
Bibliothek	2,2	Zu klären
Dusche/WC/Waschmaschine	3,68	Zu klären
Lager Therapie	3,5	Zu klären
Therapie	23,13	Zu klären
Büro Personal	5,5	Zu klären
	74,65m²	Zu klären

Werte = +/- 0,5m²

Die konkreten/genauen Masse muss der Architekt im Zuge des Bauantrags messen.  
Die Förderfähigkeit ist derzeit in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben und dem Landratsamt Ostallgäu.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

Kostenschätzung abzgl. freiwilliger Leistungen durch Eltern/Handwerker vor Ort:

Bezeichnung	Kostenschätzung
Fenster	0,00 €
Durchbruch OG	10.000,00 €
Entrümpelung	2.000,00 €
Böden	8.000,00 €
Tapeten	4.500,00 €
Elektro/Leuchten	2.500,00 €



Küche (Geräte vorhanden)	5.000,00 €
Bad/WC/Waschmaschine	10.000,00 €
Einrichtung	9.000,00 €
Gesamtkosten netto	51.000,00 €
Gesamtkosten brutto	60.690,00 €

Zzgl. der Heizungsanlage liegen wir bei einer Kostenschätzung von rund 90.000 Euro.

## **Beschluss:**

Der Stadtrat befürwortet die Renovierung der Räume und Umnutzung zu einer Mensa und einem Therapieraum im Obergeschoss der Höhenstrasse 15 „Kita Zwergenburg“ in Hopfen am See.

Die Verwaltung wird beauftragt die im o.g. Sachverhalt vorgetragenen Maßnahmen im Haushalt einzuplanen, Fördermittel wenn möglich abzugreifen und die Maßnahme nach bewilligtem Haushalt umzusetzen. Falls sich Mittelreste auf der HHST. im Haushalt 2024 herausstellen, können auch Teile der Maßnahme bereits auf 2024 vorgezogen werden.

## **Abstimmungsergebnis 17 : 1**

die Stadträte Dr. Böhm, Dr. Derday und Deckwerth waren bei der Abstimmung nicht anwesend

## **6. Gebührenkalkulation 2024; Tierschutzverein Füssen und Umgebung e.V. (Pflichtaufgabe)**

### **Sachverhalt:**

Der Zweckverband Allgäuer Land hat sich in seinen letzten Sitzungen mehrmals mit dem Thema finanzielle Beteiligung der Kommunen an den Kosten des Tierschutzvereins Füssen und Umgebung e.V. für die Fundtiere aus ihren Gemeinden befasst und in seiner letzten Sitzung am 03.06.2024 einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss an die Mitgliedsgemeinden gefasst.

Bei den Fundtieren handelt es sich um eine Pflichtaufgabe nach den Bestimmungen des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG).

Die Stadt Füssen hat diesbezüglich bereits im Jahre 1993 mit dem Tierschutzverein eine Vereinbarung über die Verwahrung und Versorgung herrenloser Tiere aus ihrem Stadtgebiet abgeschlossen.

In Ziffer 3 dieser Vereinbarung trägt die Stadt Füssen die durch die Übertragung dieser Aufgaben an den Tierschutzverein entstandenen tatsächlichen Kosten. Zu den Aufwendungen gehören auch die anteiligen Kosten für den Unterhalt des Tierheims, nicht jedoch für Investitionen. Der Tierschutzverein legt alljährlich eine Abrechnung über die im abgelaufenen Kalenderjahr angefallenen Einnahmen und Ausgaben vor (s. auch haushaltsrechtliche Auswirkungen).

Die Verwaltung schlägt vor, sich dem Empfehlungsbeschluss des Zweckverbandes Allgäuer Land anzuschließen und künftig – zumindest erstmal für die Jahre 2024, 2025 und 2026 eine Einwohnerpauschale in Höhe von 1,80 € pro Einwohner zu begleichen.

Der Tierschutzverein Füssen und Umgebung e.V. wurde mit Mail vom 04.06.2024 über den Empfehlungsbeschluss und die weitere Behandlung in den Gremien der Mitgliedsgemeinden in Kenntnis gesetzt.



Die Ziffer 3 der Vereinbarung vom 19.11.1993 ist entsprechend abzuändern.

## **Beschluss:**

Der Stadtrat gewährt dem Tierschutzverein Füssen und Umgebung e.V. in den Jahren 2024, 2025 und 2026 eine Einwohnerpauschale in Höhe von 1,80 Euro pro Einwohner.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vereinbarung mit dem Tierschutzverein vom 19.11.1993 abzuändern und dem Stadtrat zur gegebenen Zeit zur weiteren Beschlussfassung über 2026 hinaus vorzulegen.

## **Abstimmungsergebnis 18 : 0**

die Stadträte Dr. Böhm, Dr. Derday und Deckwerth waren bei der Abstimmung nicht anwesend

## **7. Gebührenkalkulation 2024; Volkshochschule Füssen e.V. (Fusion) (Pflichtaufgabe Erwachsenenbildung)**

### **Sachverhalt:**

### **Sachverhalt:**

### **\*Pflichtaufgabe\***

Der Zweckverband Allgäuer Land hat sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 03.06.2024 mit dieser Angelegenheit befasst (Volkshochschule und Kommune: eine besondere Partnerschaft) (mit Empfehlungsbeschluss an die Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes).

### **ZIEL:**

**Die VHS soll schlanker, wirtschaftlicher, (noch) attraktiver und insgesamt zukunftsorientiert aufgestellt werden.**

*Hierzu sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um dieses Ziel zu erreichen.*

*Fokusthema muss Fusion zu einer „VHS Ostallgäu“ mit drei Niederlassungen (wie bisher) sein.*

### **Einführung:**

Erwachsenenbildung ist Pflichtaufgabe einer Kommune.

### **Art. 83 Pflichtaufgabe der Kommune**

(1) In den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden (Art. 11 Abs. 2) fallen insbesondere die Verwaltung des Gemeindevermögens und der Gemeindebetriebe; der örtliche Verkehr nebst Straßen- und Wegebau; die Versorgung der Bevölkerung mit Wasser, Licht, Gas und elektrischer Kraft; Einrichtungen zur Sicherung der Ernährung; Ortsplanung, Wohnungsbau und Wohnungsaufsicht; örtliche Polizei, Feuerschutz; örtliche Kulturpflege; Volks- und Berufsschulwesen und **Erwachsenenbildung**; Vormundschaftswesen und Wohlfahrtspflege; örtliches Gesundheitswesen; Ehe- und Mütterberatung sowie Säuglingspflege; Schulhygiene und körperliche Ertüchtigung der Jugend; öffentliche Bäder; Totenbestattung; Erhaltung ortsgeschichtlicher Denkmäler und Bauten.

Bildung – nicht nur für Kinder und Jugendliche: Lernen ist ein lebenslanger Prozess, der über die schulische und berufliche Ausbildung hinausgeht.



Die allgemeine Erwachsenenbildung ist daher ein wichtiger Bestandteil der bayerischen Bildungslandschaft und steht allen Bürgerinnen und Bürgern offen. Jährlich besuchen über 4,1 Millionen Teilnehmende die rund 237.000 Veranstaltungen. Etwa 360 Einrichtungen mit einigen Tausend Nebenstellen garantieren ein bayernweites Netzwerk an Weiterbildungsangeboten. Zwei zentrale Bereiche der Erwachsenenbildung sind die politische Bildung und die Grundbildung.

## Aktuelle Problemstellung:

Die VHS läuft Gefahr, mit ihren rund 20.000 Doppelstunden aus der BVV-Förderung mit aktueller Forderung 30.000 Doppelstunden zu fallen.

Unabhängig dieser prekären Situation, muss das Ziel sein, eine starke und leistungsfähige Volkshochschule Ostallgäu umzusetzen, die ggf. 3 Standorte hat (Füssen, MOD, Buchloe), jedoch unter einer Marke „VHS OAL“ geführt wird.

Um diese Konstellation herbeizuführen, fordern die Nachbar VHS, sowie der Landkreis, dass wir grundlegend die gleichen Voraussetzungen haben, um nicht eine aktuell „ungesunde“ mit „gesunden“ VHS zu fusionieren.

Aktuelle Aufarbeitung:

### Daten, Zahlen, Fakten

(Siehe Excel im Anhang)

433 Veranstaltungen

4390 Teilnehmer

<b>Zur</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Durchlaufende</b>	<b>Posten</b>
Bei den Durchlaufenden	Posten haben wir ausschließlich Kosten, die die Fahrten bzw. Reisen von Karin Ried verursachen. Hier werden die Einnahmen, d.h. die Teilnahmegebühren, mit den Ausgaben, also Bus, Eintritte, Führungsgelder, Trinkgelder etc. über die Durchlaufenden Posten gleichgesetzt. Das geht nicht immer auf 0 auf, sondern wie 2023 mit einer Differenz von 3,77 Euro		

Eine detaillierte Aufstellung kann Ihnen von Birgit Hörmann nachgereicht werden, sofern Sie das wirklich möchten. Bitte melden Sie sich dann direkt bei Ihr, da ich bis Ende der Woche auf der Mitgliederversammlung und Konferenz des BVV bin. E-Mail: [info@vhs-fuessen.de](mailto:info@vhs-fuessen.de)

## Kontostand

Der aktuelle Kontostand liegt bei 78.349,16 € mit Rücklage.

Darin enthalten ist bereits der Zuschuss vom Landkreis.

An Ausgaben bis Ende dieses Semesters (Juli 2024) fehlen noch (größere Ausgaben) der Druck der AZ, die Löhne ab diesem Monat, Kufer mit ca. 900,- € pro Quartal, ausstehende Honorare der Lehrkräfte von ca. 40.000 €, externe Raumkosten in Höhe von ca. 5.000 € u.a.

Die Fehlenden Zuschüsse dieses Jahr: Staatszuschuss in Höhe von ca. 13.000 € und die Zuschüsse der Gemeinden





## **Stellungnahme der VHS Leitung Schwartz auf Nachfrage von Bürgermeister Eichstetter zur aktuellen Finanzsituation der VHS Füssen, da er diese in Gefahr sieht.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Eichstetter, sehr geehrter Herr Bürgermeister Rinke, vielen Dank für Ihre E-Mail und die darin enthaltenen Anregungen und Bedenken zur Zukunft der vhs Füssen. Wir nehmen Ihre Punkte sehr ernst und möchten Ihnen im Folgenden unsere Stellungnahme dazu erläutern.

Zunächst möchten wir klarstellen, dass wir Ihre Sorge um die finanzielle Situation der vhs Füssen teilen. Die derzeitigen geringen Zuschüsse und perspektivisch der Verlust des Ebfög und der Zugehörigkeit zum BVV stellen uns vor eine große Herausforderung, die wir gemeinsam bewältigen müssen.

Zu Ihren konkreten Punkten:

### **1. Detailauswertung zu den Kosten/Ausgaben:**

Sie fordern eine Detailauswertung zu den Kosten/Ausgaben der 91 "Durchlaufende Ausgaben" sowie den aktuellen Kontostand der Konten inkl. Rücklagen. Diese Informationen finden Sie beiliegend. Der Kontostand ist aber nicht aussagekräftig, weil darin die Zuschüsse des Landratsamtes bereits enthalten sind, die für das gesamte Jahr reichen müssen und permanent Ausgaben auf uns zu kommen. Erst zum Ende des Jahres wissen wir, wie das Jahr wirklich gelaufen ist.

### **2. Alternative Lösungen zur Erhöhung der Kommunen:**

Sie fordern die Erarbeitung weiterer Lösungen zur Sicherung der vhs Füssen, die nicht nur auf eine Erhöhung der Beiträge der Kommunen abzielen.

Wir werden verschiedene Maßnahmen zur Kosteneinsparung und Steigerung der Einnahmen in die Wege leiten, darunter:

**Reduzierung des Angebotsspektrums:** Wir werden unser Angebot an Kursen und Veranstaltungen reduzieren und Kurse mit geringer Teilnehmerzahl streichen.

**Optimierung der Raumnutzung:** Wir werden die Nutzung unserer Räume optimieren und in Absprache mit dem Vorstand ggf. auf einige Räume verzichten.

**Ausbau digitaler Angebote:** Wir werden prüfen, inwiefern es sinnvoll ist, unsere digitalen Angebote weiter ausbauen, um neue Zielgruppen zu erreichen.

**Kooperationen mit anderen Bildungseinrichtungen:** Wir werden Kooperationen mit anderen Bildungseinrichtungen in der Region eingehen, um Synergien zu nutzen und Kosten zu sparen.

### **3. Notwendigkeit einer zusätzlichen Stelle in TVÖD 10b:**

Sie hinterfragen die Notwendigkeit einer zusätzlichen Stelle in TVÖD 10b. Da das derzeitige Personal deutlich überlastet ist und Überstd. angehäuft hat und die vom BVV geforderten Teilnehmerdoppelstunden (TDStd.) nicht erreichen kann, ist eine 3. Person dringend erforderlich.

Die Stelle sollte im Bereich Integration angesiedelt werden und soll uns helfen, die TDStd. zu erreichen. Die Förderung durch das Bundesministerium für Migration und Flüchtlinge (BAMF) ist meist gut und führt langfristig zur Selbstfinanzierung der Stelle. Noch viel wichtiger ist aber, dass ein Modul des Integrationskurses bei einem Teilnehmenden 50 TDStd. generiert, d.h. bei 6 Modulen plus Orientierungskurs mit 2 Modulen wären es 400 TDST pro Kurs und Teilnehmer.

Wir sind der Ansicht, dass diese Stelle für die Zukunft der VHS unverzichtbar ist. Sollte diese Stelle allerdings geschaffen werden, macht es ggf. keinen Sinn, auf Räume zu verzichten.



**Was passiert, wenn wir (mittelfristig) nicht fusionieren?**



## Szenario „Keine Verbundbildung“ Bayerischer Volkshochschulverband e.V.

- Ausschluss aus dem Bayerischen Volkshochschulverband (BVV) und auch dem DVV
- Wegfall des Staatszuschusses nach dem Gesetz zur Förderung der Erwachsenenbildung in Bayern
- Wegfall der Unterstützung durch den BVV in inhaltlich/fachlichen, rechtlichen und verwaltungstechnischen Fragen
- Wegfall der Schnittstelle BVV zu den kommunalen Spitzenverbänden, zu Behörden (Staatsministerien, Landesämter etc.), Krankenkassen und Landesbeirat der Erwachsenenbildung
- Wegfall des Versicherungsschutzes über den BVV-Rahmenvertrag (Haftpflichtversicherung, Unfallversicherung Vorstände und Mitarbeiter)
- VHS-Logo (Corporate Design) darf nicht mehr verwendet werden – Folgen: Webseiten müssen je nach verwendeter Software ggf. aufwändig überarbeitet und z.T. neu erstellt werden
- Wegfall der Rahmenverträge für:
  - VG WORT,
  - BILD/KUNST,
  - VG Musikedition,
  - VFF Film- und Fernsehen,
  - GEMA,
  - Künstlersozialkasse→ Wegfall der von BVV/Deutschem Volkshochschulverband (DVV) ausgehandelten Rabatten/Konditionen/Abrechnungen  
→ Einzelverträge und Einzelabrechnungen notwendig
- Ausschluss der Dozenten an der Mitarbeiterfortbildung des BVV
- Ausschluss aus dem BVV-Management-Programm für die VHS-Mitarbeiter (Leitung/Verwaltung)
- Keinerlei bayernweite/bundesweite Informationen mehr über das BVV-Rundschreiben
- Keine Möglichkeit mehr an den Landes-, Bundes- und EU-Förderprogrammen über den BVV teilzunehmen
- Keine Möglichkeit mehr an den von BVV/DVV ausgehandelten Verträgen mit dem BAMF, der Bundesagentur für Arbeit u.s.w. teilzunehmen



## Weiteres Vorgehen:

Die Kommunen müssen gemeinsam handeln und ein klares Signal auch ggü. Landkreis und anderen Kreis VHS senden.

Im ersten Schritt müssen in 2025 die aktuellen Beteiligungen auf 1,50 Euro pro Einwohner erhöht und ab 2026 auf 2,00 Euro pro Einwohner angehoben werden.

VHS Füssen Kommunaler Zuschuss	Stand 31.12.2022	Zuschuss früher	Zuschuss bis 2024	Zuschuss 2025	Zuschuss ab 2026
Gemeinde	Einwohner	0,80 €	0,96 €	1,50 €	2,00 €
Eisenberg	1.251	1.000,80 €	1.200,96 €	1.876,50 €	2.502,00 €
Halblech	3.588	2.870,40 €	3.444,48 €	5.382,00 €	7.176,00 €
Hopferau	1.259	1.007,20 €	1.208,64 €	1.888,50 €	2.518,00 €
Lechbruck	2.832	2.265,60 €	2.718,72 €	4.248,00 €	5.664,00 €
Nesselwang	3.882	3.105,60 €	3.726,72 €	5.823,00 €	7.764,00 €
Pfronten	8.443	6.754,40 €	8.105,28 €	12.664,50 €	16.886,00 €
Rieden	1.363	1.090,40 €	1.308,48 €	2.044,50 €	2.726,00 €
Roßhaupten	2.250	1.800,00 €	2.160,00 €	3.375,00 €	4.500,00 €
Rückholz	967	773,60 €	928,32 €	1.450,50 €	1.934,00 €
Schwangau	3.481	2.784,80 €	3.341,76 €	5.221,50 €	6.962,00 €
Seeg	3.078	2.462,40 €	2.954,88 €	4.617,00 €	6.156,00 €
Füssen	15.985	12.788,00 €	15.345,60 €	23.977,50 €	31.970,00 €
<b>Summe</b>	<b>48.379</b>	<b>38.703,20 €</b>	<b>46.443,84 €</b>	<b>72.568,50 €</b>	<b>96.758,00 €</b>

**Der Zweckverband Allgäuer Land hat am 03.06.2024 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst (=Empfehlungsbeschluss an die Gremien der Mitgliedsgemeinden):**

*„Die Verbandsversammlung beschließt, den jeweiligen Gremien (Gemeinderäten) einen Erwachsenenbildungszuschuss (Pflichtaufgabe) zur VHS Füssen e.V. in Höhe von 1,50 Euro pro Einwohner im Jahr 2025 und ab dem Jahr 2026 mit 2,00 Euro pro Einwohner zu gewähren.“*

## **Auflagen zur Erhöhung auf 2 Euro pro Einwohner sind:**

- 1. Grundlage zur Erhöhung ist die Fusion zu einer VHS Ostallgäu voranzutreiben und diese zukunftsorientiert aufzustellen.**
- 2. Falls die Fusion der VHS Füssen zu einer VHS Ostallgäu bereits zum 01.01.2025 stattfinden kann, entfällt der Zwischenschritt der 1,50 Euro und man gewährt bereits in 2025 einen Zuschuss in Höhe von 2,00 Euro, um hier kein Jahr zu verlieren und die Zweckverbandskommunen keine „Fusionsbremse“ darstellen könnten.**



3. Wie von der VHS-Leitung vorgeschlagen - **Reduzierung des Angebotsspektrums vorantreiben:** Angebot an Kursen und Veranstaltungen reduzieren und Kurse mit geringer Teilnehmerzahl streichen.
4. Wie von der VHS-Leitung vorgeschlagen - **Ausbau digitaler Angebote vorantreiben:** Es ist zu prüfen, inwiefern es sinnvoll ist, digitale Angebote weiter ausbauen, um neue Zielgruppen zu erreichen.
5. Wie von der VHS-Leitung vorgeschlagen - **Kooperationen mit anderen Bildungseinrichtungen vorantreiben:** Kooperationen mit anderen Bildungseinrichtungen in der Region eingehen, um Synergien zu nutzen und Kosten zu sparen.

### Fazit:

**Die VHS soll schlanker, wirtschaftlicher, attraktiver und insgesamt zukunftsorientiert aufgestellt werden.**

*Hierzu sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um dieses Ziel zu erreichen. Fokusthema muss Fusion „VHS Ostallgäu“ sein.*

### Beschluss:

Der Stadtrat schließt sich dem Empfehlungsbeschluss des Zweckverbandes Allgäuer Land an.

Es wird ein Erwachsenenzuschuss (Pflichtaufgabe) zur VHS Füssen e.V. in Höhe von 1,50 Euro pro Einwohner im Jahr 2025 und ab dem Jahr 2026 mit 2,00 Euro pro Einwohner gewährt.

Den Auflagen zur Erhöhung auf 2,00 Euro pro Einwohner, wie oben unter den Ziffern 1-7 aufgeführt, wird zugestimmt. Die Volkshochschule soll schlanker, wirtschaftlicher, attraktiver und insgesamt zukunftsorientiert aufgestellt werden. Hierzu sind alle Maßnahme zu ergreifen, um dieses Ziel zu erreichen. Fokusthema muss Fusion „Volkshochschule Ostallgäu“ sein.

**Abstimmungsergebnis 20 : 1**

8. **Vollzug der Geschäftsordnung - Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.05.2024**

**Abstimmungsergebnis 21 : 0**

9. **Anträge, Anfragen**

### **Sachverhalt:**

Frau Fröhlich wundert sich, dass die Zeitschrift „Blickpunkt Rathaus“ noch gedruckt wird. Der Stadtrat hatte dies per Beschluss aus Kostengründen gekündigt.





Herr Eichstetter erklärt, dass dies auch richtig sei, die Allgäuer Zeitung jedoch das „Blickpunkt Rathaus“ mit Kostenübernahme weiterführt.

Stadtrat Adam schlägt vor, am Freybergkreisel Findlinge einzubauen, da der Grünstreifen regelmäßig überfahren werde.

Dies kann leider nicht umgesetzt werden, da im Winter der Schneeräumdienst den Schnee nicht verteilen kann, berichtet Herr Eichstetter.

Frau Henle weist darauf hin, dass die Ampelanlage an der Luitpoldstraße für Blinde und Gehandicapte nicht richtig funktioniert.

Herr Eichstetter verspricht, den Punkt sofort an die Fachstelle weiterzuleiten.

Der Vorsitzende schließt um 19:11 Uhr die Sitzung, nachdem keine weitere Wortmeldung mehr vorliegt.

Füssen, 08.07.2024  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

Claudia Gaiotti  
Protokollführerin