



AELF-KF • Am Grünen Zentrum 1 • 87600 Kaufbeuren

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
30.07.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
F2/L2-4612-10-36

Name
Bereich Forsten:
Bereich Landwirtschaft:

Telefon

Kaufbeuren, 06.08.2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Baugesetzbuch)

1.	<table><tr><td>Gemeinde</td><td>Füssen, Landkreis Ostallgäu</td></tr><tr><td>☐</td><td>Flächennutzungsplan</td><td>☐</td><td>mit Landschaftsplan</td></tr><tr><td>☒</td><td>Bebauungsplan</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="4">Bebauungsplan S 55 „ Mühlbachgasse“</td></tr><tr><td>☐</td><td>mit Umweltbericht</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2">dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs</td><td>ja ☐</td><td>nein ☐</td></tr><tr><td>☐</td><td>Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>☐</td><td>Sonstige Satzung</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>☒</td><td>Frist für die Stellungnahme:</td><td colspan="2">16.09.2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB)</td></tr><tr><td>☐</td><td>Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)</td><td colspan="2"></td></tr></table>	Gemeinde	Füssen, Landkreis Ostallgäu	☐	Flächennutzungsplan	☐	mit Landschaftsplan	☒	Bebauungsplan			Bebauungsplan S 55 „ Mühlbachgasse“				☐	mit Umweltbericht			dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs		ja ☐	nein ☐	☐	Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan			☐	Sonstige Satzung			☒	Frist für die Stellungnahme:	16.09.2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB)		☐	Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)		
Gemeinde	Füssen, Landkreis Ostallgäu																																						
☐	Flächennutzungsplan	☐	mit Landschaftsplan																																				
☒	Bebauungsplan																																						
Bebauungsplan S 55 „ Mühlbachgasse“																																							
☐	mit Umweltbericht																																						
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs		ja ☐	nein ☐																																				
☐	Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan																																						
☐	Sonstige Satzung																																						
☒	Frist für die Stellungnahme:	16.09.2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB)																																					
☐	Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)																																						

2. Träger öffentlicher Belange

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren Am Grünen Zentrum 1 87600 Kaufbeuren Tel. 08341 9002-0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren - Bereich Forsten - Außenstelle Füssen - Tiroler Str. 71 87629 Füssen Tel. 08341 9002-0
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)	
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Bereich Forsten:</u> Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht betroffen. Da sich die neu zu pflanzenden Baumarten im genetischen Austausch mit benachbarten Individuen befinden werden, ist beim Pflanzen von Waldbaumarten das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten. Im §8 Grünordnung sind die Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen mit einem * zu kennzeichnen. Zudem ist auf die Beachtung des Forstvermehrungsgutgesetzes hinzuweisen. Die Erlaubnispflicht im Sinne von Art. 17 BayWaldG wurde aufgenommen. <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Es bestehen keine Einwände.
2.6	Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69 ☐ ja ☐ nein Füssen, 05.08.2024 Ort, Datum gez. Kaufbeuren, 31.07.2024 Ort, Datum gez.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

IHR ZEICHEN
Projektnummer: 22047

IHRE NACHRICHT VOM
30.07.2024

UNSERE ZEICHEN
P-2023-5293-1_S6

DATUM
20.08.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Füssen, Lkr. Ostallgäu: Bebauungsplan S 55 "Mühlbachgasse"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und hat Kenntnis von den im Anschreiben vom 30.07.2024 mitgeteilten Ergebnissen genommen.

Als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz weist das Landesamt auf den bereits im Schreiben vom 22.05.2024 mitgeteilten Änderungsbedarf hin und bekräftigt diesen nochmals.

Aus baudenkmalfachlicher Sicht gilt daher weiterhin, den Baukörper des sog. Mobilitätshubs in Richtung der Altstadt von Füssen merklich einzukürzen, um die drohende Beeinträchtigung der prägenden Stadtansicht auf der gegenüberliegenden Flussseite und auf die darin zentral gelegene Klosteranlage St. Mang – eine Denkmalanlage von nationaler Bedeutung – zu minimieren. Auch die bereits vorgebrachten Bedenken gegen eine zusätzliche Nutzung der Dachebenen des sog. Mobilitätshubs als Parkflächen werden nochmals bekräftigt. Dies gilt auch für die stadtbildprägende barocke Filialkirche Unserer Lieben Frau mit der zugehörigen historischen Zeilenbebauung. Das Landesamt für Denkmalpflege weist daher nunmehr abschließend nochmals darauf hin: Auch eine zusätzliche Nutzung der Dachflächen des sog. Mobilitätshubs als Parkplatzzone würde die zum Lech abfallende Geländetopografie stark verändern und die Erlebbarkeit der städtebaulichen Denkmalwerte der historischen Stadtopografie empfindlich beeinträchtigen.

In Bezug auf den ohne eine seinerzeitige denkmalpflegerische Zustimmung verfüllten denkmalgeschützten Mühlbachgraben wird in den mitgeteilten Ergebnissen positiv erkannt, dass der historische Einlaufbereich zwischen Lechufer und der neuen Straßenzuwegung nun wieder geöffnet werden soll. Im Sinne einer verständlicheren räumlichen Erlebbarkeit des Mühlbachgrabens als ein integraler technischer Bestandteil des ehemaligen Hanfwerkeareals ist es denkmalpflegerisch weiterhin notwendig, zumindest auch den Bereich zwischen der neuen Straßenzuführung und dem sog. Mobilitätshub wieder zu öffnen und in das Freiflächenkonzept aktiv miteinzubeziehen. Eine dauerhafte Teilüberbauung des Mühlbachgrabens durch den sog. Mobilitätshub kann nur dadurch angemessen kompensiert werden.

Seitens der Baudenkmalpflege wird folglich nochmals dringend angeregt, auf den genannten Änderungsbedarf planerisch substantiell einzugehen, um den noch bestehenden denkmalpflegerischen Bedenken angemessen Rechnung zu tragen und diese schlussendlich auszuräumen.

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. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung
& Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str 15
86153 Augsburg

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

TELEFONNUMMER

DATUM

BETRIFFT

05.09.2024

Stadt Füssen / Lkr Ostallgäu

B-Plan Nr. 55 Mühlbachgasse

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorgang 2024498 ID 1011999

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 2024262 vom 07.05.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190

Sitz der Gesellschaft: Bonn

USt-IdNr.: DE 814645262

Wichtiger Hinweis:

1.

2. Träger öffentlicher Belange

2.1

2.2

2.3

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Unsere Stellungnahme vom 27.11.2023 hat weiterhin Gültigkeit !
Füssen, 06.08.2024 Ort, Datum _____ Unterschrift, Dienstbezeichnung	

Zurück an

OPLA
 Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung
 Otto-Lindenmeyer-Str. 15
 86153 Augsburg

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Füssen die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Füssen den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt Füssen.

1.

Stadt Füssen	
☒ Bebauungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ (Erneute Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	
☐ mit integriertem Grünordnungsplan	
☐ Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☐ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
☐ Frist bis Montag, 16. September 2024	

2. Träger öffentlicher Belange

GEMEINDE PFRONTEN Allgäuer Straße 6 87459 Pfronten-Ried Telefon 0 83 63 / 698-0	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift, E-mail-Adresse und Tel. Nr.)	
2.1	☒ Keine Äußerung.
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage, insbesondere Informationen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemeinde Pfaffen 07. Aug. 2024

Ort, Datum

Un

Zurück an

Erster Bürgermeister

OPLA
Büro für Ortsentwicklung und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Von:

Gesendet:

Dienstag, 10. September 2024 11:19

An:

Cc:

Betreff:

AW: 22047 - STADT FÜSSEN - ERNEUTE BETEILIGUNG gem. 4 (2) BauGB -
BP S55 "Mühlbachgasse"

Sehr geehrter

der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 9. September 2024 beschlossen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes S 55 „Mühlbachgasse“ in der Fassung vom 25 Juni 2024 **keine Anregungen** vorzubringen, da die Belange der Gemeinde Schwangau nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

--

Gemeinde Schwangau

Münchener Str. 2

87645 Schwangau

Internet <https://gemeinde.schwangau.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit dürfen wir Sie im Auftrag der Stadt Füssen am erneuten Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum im Betreff genannten Bauleitplan beteiligen, und sofern von Ihnen in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben wurde, das Ergebnis entsprechend mitteilen. Bitte beachten Sie hierzu beigefügtes Anschreiben sowie gegebenenfalls weitere im Anschreiben genannte Anlagen.

Die Verfahrensunterlagen können spätestens mit Beginn der Auslegungsfrist unter dem im Anschreiben genannten Link abgerufen werden.

Hinweis:

Wir bitten ggf. um entsprechende Weiterleitung an die Fachstellen in Ihrem Haus. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen Sie diese Mail.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. der Verwaltung der Stadt Füssen

OPLA

Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Internet: www.opla-d.de

Von:

Gesendet:

Dienstag, 6. August 2024 08:38

An:

Betreff:

WG: 22047 - STADT FÜSSEN - ERNEUTE BETEILIGUNG gem. 4 (2) BauGB - BP S55 "Mühlbachgasse"

Anlagen:

2024-07-30_Anschreiben_TöB_22047_MG.pdf; 2024-06-25_P-Änderungsmodus_22047_MG.pdf; 2024-06-25_TF-Änderungsmodus_22047_MG.pdf; 2024-06-25_Vorprüfung_Einzelfall-Änderungsmodus_22047_MG.pdf; 2024-06-25_B-Änderungsmodus_22047_MG.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Nachricht und die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Aus unserer Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Bezirksgeschäftsführer



Handelsverband Bayern e.V.

Schießgrabenstraße 24
86150 Augsburg

www.hv-bayern.de

gesetzlich vertreten durch den Präsidenten Ernst Läger
Vereinsregister des Amtsgerichts München, VR4300

Betreff: 22047 - STADT FÜSSEN - ERNEUTE BETEILIGUNG gem. 4 (2) BauGB - BP S55 "Mühlbachgasse"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit dürfen wir Sie im Auftrag der Stadt Füssen am erneuten Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum im Betreff genannten Bauleitplan beteiligen, und sofern von Ihnen in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben wurde, das Ergebnis entsprechend mitteilen. Bitte beachten Sie hierzu beigefügtes Anschreiben sowie gegebenenfalls weitere im Anschreiben genannte Anlagen.

Die Verfahrensunterlagen können spätestens mit Beginn der Auslegungsfrist unter dem im Anschreiben genannten Link abgerufen werden.

Hinweis:

Wir bitten ggf. um entsprechende Weiterleitung an die Fachstellen in Ihrem Haus. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen Sie diese Mail.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. der Verwaltung der Stadt Füssen

OPLA

Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Internet: www.opla-d.de

Von:

Gesendet:

Donnerstag, 29. August 2024 08:37

An:

Cc:

Betreff:

WG: 22047 - STADT FÜSSEN - ERNEUTE BETEILIGUNG gem. 4 (2) BauGB -
BP S55 "Mühlbachgasse" XRM:0023233

Anlagen:

2024-07-30_Anschreiben_TöB_22047_MG.pdf; 2024-06-25_P-
Änderungsmodus_22047_MG.pdf; 2024-06-25_TF-Änderungsmodus_22047
_MG.pdf; 2024-06-25_Vorprüfung_Einzelfall-Änderungsmodus_22047
_MG.pdf; 2024-06-25_B-Änderungsmodus_22047_MG.pdf

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB

sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kaufbeuren - Ostallgäu zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer für Schwaben
Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT
Siebentischstraße 52-58
86161 Augsburg
Tel.
Fax:
web: www.hwk-schwaben.de
www.bildungschwaben.de

Unsere Bildungszentren sind zertifiziert nach DIN EN ISO 9001



*Gefördert durch:

- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages
- Bayerische Staatsregierung für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit dürfen wir Sie im Auftrag der Stadt Füssen am erneuten Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum im Betreff genannten Bauleitplan beteiligen, und sofern von Ihnen in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben wurde, das Ergebnis entsprechend mitteilen. Bitte beachten Sie hierzu beigefügtes Anschreiben sowie gegebenenfalls weitere im Anschreiben genannte Anlagen.

Die Verfahrensunterlagen können spätestens mit Beginn der Auslegungsfrist unter dem im Anschreiben genannten Link abgerufen werden.

Hinweis:

Wir bitten ggf. um entsprechende Weiterleitung an die Fachstellen in Ihrem Haus. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen Sie diese Mail.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. der Verwaltung der Stadt Füssen

OPLA

Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Internet: www.opla-d.de

Von:

Gesendet:

Freitag, 6. September 2024 11:47

An:

Betreff:

Stellungnahme zur Stadt Füssen, Bebauungsplan S55 "Mühlbachgasse"



Stadt Füssen

Bebauungsplan S55 "Mühlbachgasse"

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren. Die farbliche Kennzeichnung vorgenommener Anpassungen hat die Beurteilung der Unterlagen stark erleichtert.

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die überarbeiteten Planunterlagen. Die Regelungen zur Verhinderung einer unzulässigen Handelsagglomeration begrüßen wir ausdrücklich.

Mit freundlichen Grüßen

IHK Schwaben
Stettenstr. 1 + 3
86150 Augsburg

Von:

Gesendet:

Montag, 16. September 2024 11:55

An:

Betreff:

Erneute Stellungnahme KHP zu 22047 - STADT FÜSSEN - ERNEUTE
BETEILIGUNG gem. 4 (2) BauGB - BP S55 "Mühlbachgasse"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung.

Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Bodendenkmalpflege nicht. Daher habe ich keine weiteren Anmerkungen, die über meine erste Stellungnahme vom 15.12.2023 hinausgehen.

Mit freundlichen Grüßen

Kreisheimatpfleger Ostallgäu
(Bereich Bodendenkmalpflege)
Eschenlohstraße 5
86862 Lamerdingen (Ortsteil Dillishausen)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde	STADT FÜSSEN	
	☐	☐	
	☒	Bebauungsplan S55 Mühlbachgasse	
	☐	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
	☐	☐ ja	☐ nein
	☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	☐	Sonstige Satzung	
	☒	Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB) bis MONTAG, den 16. September 2024	
	☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2. Träger öffentlicher Belange

Kreisheimatpfleger – Baudenkmal – Landkreis Ostallgäu

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.)

2.1	☐	keine Äußerung
2.2	☐	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)	
	☐	Einwendungen
	☐	Rechtsgrundlagen
	☐	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

☒	Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Seitens der Kreisheimatpflege ist der Mobilitätshub nach wie vor viel zu massiv und zu dominant und er wirkt sich äußerst negativ auf die historische Umgebung der Stadt Füssen - Filialkirche Unserer Lieben Frau, rückwärtige Zeilenbebauung, Klosteranlage St. Mang - aus. Mit den parkenden Autos auf den Dachflächen wird die ausgeglichene Balance des historischen Umfelds endgültig zerstört. Sollte die Stadt Füssen dennoch an der Planung festhalten ist der Denkmalschutz durch diesen Präzedenzfall zukünftig schwer der Bevölkerung zu vermitteln.
Lengenwang, 10. September 2024	Kreisheimatpfleger
Ort, Datum	Dienstbezeichnung, Unterschrift

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Stadt Füssen	
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Grünordnungsplan integriert
☒ Bebauungsplan	
für das Gebiet BPlan S55 „Mühlbachgasse“	
☐ mit Umweltbericht	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme 16.09.2024 (§ 4 BauGB)	
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB)	

2. Träger öffentlicher Belange

Bauplanungsrecht / Städtebau Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-mail-Adresse und Tel.-Nr.)	
2. 1	☐ Keine Äußerung
2. 2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2. 3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2. 4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). ☒ Einwendungen Siehe „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen“	

☐	Rechtsgrundlagen
☐	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. 5 ☒	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. <u>Bauplanungsrecht/Städtebau und Denkmalschutz:</u> Zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom 25.06.2024 nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Änderungen zum Vorentwurf in der Fassung vom 19.03.2024 a) <u>Beherbergung (§ 1 Nr. 4 der textlichen Festsetzungen)</u> Die vorgesehene Regelung im sog. Angebotsbebauungsplan beschränkt den ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetrieb nicht dauerhaft auf einen bestimmten Hoteltyp. b) <u>Stellplätze (§ 4 Nr. 3 der textlichen Festsetzungen)</u> Die Stadt Füssen kann über den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO) die Stellplatzanforderungen des Art. 47 Abs. 1 – 3 BayBO konkretisieren, aber keine vom Sinn und Zweck dieser Bestimmung völlig abweichende Regelung treffen. Kern der Stellplatzregelung ist, dass der Stellplatzbedarf einen Bezug zu einer konkreten Nutzung aufweist, vgl. Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO. Die Stadt kann somit einen von den gesetzlichen Bestimmungen des Art. 47 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Anlage 1 der GaStellV oder der städtischen Stellplatzsatzung abweichenden Stellplatzbedarf in Bezug auf einzelne Nutzungen festsetzen, aber keine Regelung treffen, die keine Bezug zu einer Nutzung aufweist. Ob Stellplätze doppelt genutzt werden können ist keine Frage der Ermittlung des Bedarfs für die konkrete Nutzung, sondern eine Frage, wo und wie der für die Nutzung bestehende Stellplatzbedarf gedeckt werden kann. c) <u>Dachgärten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)</u> Bisher waren Dachgärten nicht vorgesehen. Nach der geplanten Regelung in § 11 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 sollen im Bereich BF 1.1, BF 2.1 und BF 9 Dachgärten ausnahmsweise zulässig sein. Bei den Bereichen BF 1.1 (Lechbau) und BF 2.1 (Mittelbau) handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude. Der Bebauungsplan enthält keine Regelung unter welchen Voraussetzungen (Größe, Gestaltung, Nutzung) Dachgärten ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzgl. der Anlage von Dachgärten hat bisher nicht stattgefunden. Vielmehr wurde aus denkmalfachlichen

Gründen in der Stellungnahme vom 15.12.2023 auf die erforderlichen Regelungen zur Gestaltung der Dacheindeckung und der Anordnung von Dachaufbauten inkl. Solaranlagen hingewiesen.

Insbesondere geht aus den Planunterlagen nicht hervor, ob im Bereich des ausnahmsweise zulässigen Hotels (Lechbau) hier eine Nutzung des Dachbereichs für den Hotelbetrieb (sog. Rooftop) vorgesehen ist.

Eine solche Nutzung ist nach einer ersten Einschätzung mit den denkmalfachlichen Anforderungen, gerade in Hinblick auf die Sichtbeziehungen zum Hohen Schloss und Kloster St. Mang problematisch.

Die gilt im Übrigen auch für eine Nutzung des Dachbereichs des Mobilitätshubs.

d) Zufahrt

Aus den ergänzenden 3D-Modelldarstellungen geht hervor, dass wohl geplant ist die neu zu errichtende Zufahrt als Damm, ohne Brückenkonstruktion über den Mühlbach, auszubilden.

Festzuhalten bleibt, dass mit der neu geplanten Einfahrtstrompete, welche gegenüber der aktuellen Zufahrt nach Südwesten verschoben liegt, der Zufahrtspunkt zum Areal höher liegt als bisher und damit die notwendige Rampenlänge länger und der Damm, in den 3D-Darstellungen ist kein Damm sondern eine senkrechte Stützwand dargestellt, höher als bisher wird.

Inwieweit sich hieraus weitere Beeinträchtigungen in der städtebaulich relevanten Sichtbeziehung auf das Ensemble Altstadt Füssen, insbesondere auf die Häuserzeile am Fuße des Kalvarienbergs mit dem Einzeldenkmal „Unserer Lieben Frau am Berg“, ergeben kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden.

Als Grundlage für die sachgerechte Bearbeitung dieses Punktes wären entsprechende Schnittdarstellungen, z.B. 2x Quer- 1x Längsschnitt, bzw. die vielfach zitierte aber bisher nie vorgelegte Planung der Verkehrsanlage mit Angabe der jeweiligen Neigungen der Verkehrsflächen, den hieraus resultierenden Rampenlängen, Böschungsausbildungen, eventuell erforderliche Stützkonstruktionen, Absturzsicherungen, fußläufige Wegeführung usw. geeignet. Die Unterlagen sind in die Begründung, als Grundlage für die Abwägungsentscheidungen, einzustellen.

2. Stellungnahmen vom 15.12.2023 und 24.05.2024

Auf die unten stehenden Stellungnahmen wird nochmals verwiesen. Die dort ausgeführten Bedenken und Einwände, insbesondere zu den denkmalfachlichen Belangen wurden bisher nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Begründung und auch die Vorprüfung im Einzelfall befassen sich inhaltlich im Wesentlichen mit den Baudenkmäler im Plangebiet. Die Auswirkungen insbesondere durch den Mobilitätshub und die neue geplante Zufahrt auf das Ensemble Altstadt Füssen, hier die vor allem den Bereich der Lechvorstadt und, auf das Baudenkmal Kirche „Unseren Lieben Frau am Berg“, das Baudenkmal Kloster Sankt Mang und das landschaftsprägende Baudenkmal „Hohes Schloss“ werden hier nicht entsprechend dargestellt.

Es stellt sich die Frage, ob die denkmalfachlichen Belange, auch vor dem Hintergrund des Staatsziels (Art. 141 Abs. 2 BV), von der Stadt Füssen als Trägerin der Planungshoheit entsprechend Ihre Bedeutung bewertet wurden?
Auf das Urteil des BayVerfG vom 22.07.2008-Vf. 11-VII-07.

Stellungnahme vom 15.12.2023

Das Planungsareal wird im Westen und Norden durch den Wildfluss Lech und im Süden durch den Steilhang des Hutlersberg räumlich und topografisch scharf abgegrenzt. Die einzige Erschließungsmöglichkeit befindet sich an der nach Osten spitz zulaufenden Grundstücksecke, welche aufgrund der nachfolgend exemplarisch dargelegten, zahlreichen Einschränkungen eine städtebaulich schwierige und hoch relevante Engstelle darstellt.

Das ehem. Hanfwerkeareal wird sowohl südöstlich als auch nordöstlich vom Ensemble „Altstadt Füssen“ umschlossen, was die vielfachen und wichtigen wechselseitigen Sichtbeziehungen unterstreicht.

Mit dem Hohen Schloss, dem ehem. Benediktiner Kloster St. Mang, einem Baudenkmal von nationaler Bedeutung, und dem südlichen Abschluss des Ensembles „Altstadt Füssen“, am Fuße des Hutlersberg, nach Westen durch die Fialkirche „unserer Lieben Frau am Berg“ samt Kreuzweg auf den Kalvarienberg begrenzt, dürfte es sich hier um eine der relevantesten Sichtbeziehungen für die Altstadt von Füssen handeln!

Insbesondere die stark bewegte Topografie mit Blickbeziehungen auch von höher gelegenen Standorten wie z.B. Baumgarten, Hohes Schloss, Kloster St. Mang, Lechhalde, Hutlers- und Kalvarienberg erfordert eine sehr differenzierte und fachlich fundierte Betrachtung und Bearbeitung der wichtigen wechselseitigen Beziehungen.

Zudem stellt das Areal der ehem. Hanfwerke Füssen AG mit der zugehörigen, nördlich der historischen Altstadt gelegenen, Arbeiterwohnsiedlung einen wichtigen und anschaulich erhaltenen Baustein in der Stadtentwicklung von Füssen dar, der sowohl in wirtschaftlicher als auch sozialer Hinsicht richtungsweisend war und ist.

Die Engstelle, in ausgesprochen sensibler und exponierter Lage, muss damit eine Vielzahl an Funktionen erfüllen und auch mit dem Thema der sackgassenartigen Erschließung des mit ca. 5,6 ha doch beachtlich großen Areals umgehen.

Ziel der Planung muss damit, unter Berücksichtigung der nachfolgend exemplarisch aufgezeigten Rahmenbedingungen, die qualitative Sicherung der städtebaulich hochwertigen Situation sein.

Orts- und Landschaftsbild:

Der südliche Teil des Ensembles Altstadt Füssen ist bzw. war mit seiner einzeiligen Hangbebauung am Fuß des Hutlersbergs sowohl topografisch als auch durch die vorhandenen Grünstrukturen organisch in den Landschaftsraum eingebettet.

Mit der nicht genehmigten Veränderung der Zufahrtssituation im Jahr 2016 wurden u.a. die nördlich der Straße vorhandenen Gehölzstrukturen ebenso wie die in Teilbereichen vorhandenen Anböschungen ersatzlos, zugunsten der neuen Erschließungsstraße samt Parkflächen, von der Zufahrt bis auf die Höhe des Mittelbaus nach Westen, entfernt.

Damit wurde die mehrere Meter hohe, nach Westen ansteigende, Stützwandkonstruktion der Tiroler Straße freigelegt und der südliche Abschluss des Ensembles mit seinen zahlreichen Einzeldenkmälern optisch aus dem Landschaftskontext herausgerissen. Gerade in der Fernwirkung, von der gegenüberliegenden Lechseite und der Lechbrücke wurde die organische Einbindung durch den grünen Hangfuß gleichsam abgeschnitten und durch den technoiden Sockel eines Verkehrsbauwerks ersetzt.

Trotz der zahlreichen Vorabstimmungen in denen dieser Punkt mehrfach thematisiert wurde befasst sich die vorliegende Planung weiterhin nicht mit dem bekannten Problem und zeigt auch keinerlei Lösungsansätze auf.

Ganz im Gegenteil sieht der vorliegende Entwurf nach wie vor ein sehr groß dimensioniertes Parkhaus bis unmittelbar zur Engstelle vor. Damit wird der bestehende Missstand verschärft, die ohnehin schon stark beengte Zufahrtssituation noch weiter eingeengt und somit die optische Anbindung ebenso wie die Fernwirkung von der gegenüberliegenden Lechseite weiter massiv verschlechtert.

Im Nachgang zur letzten Abstimmungsbesprechung vor Ort am 05.04.2023 wurde Seitens des LRA hierzu folgende Anmerkung zu Protokoll gegeben;

„...Zum Parkhaus habe ich angeregt, dass als mögliche, städtebaulich verträglichere, Standorte z.B. das Faserzentrum bzw. eine Position in Verlängerung der nördlich des Faserzentrums gelegenen Gebäudeachse in Frage kommen könnte.

Hintergrund ist, dass die extrem beengte und topografisch schwierige Zufahrtssituation zum Gesamtareal hier das Thema des grünen Hangfußes zum Hutlers- und Kalvarienberg als ortsbildprägende Geländeformation mitberücksichtigen muss. Dies insbesondere wegen des gegenüberliegenden Einzeldenkmals von nationaler Bedeutung „ehem. Klosteranlage St. Mang“ und der stadträumlich sehr präsenten, wechselseitigen Sichtbeziehungen von den beiden Lechuferseiten und der Brücke.

Entsprechend habe ich aus städtebaulichen Aspekten darauf gedrängt den Hangfußbereich soweit als möglich von einer weiteren Bebauung frei zu halten und den städtebaulichen Missstand, der mit der jüngsten Freilegung der Stützwandkonstruktion entlang der Tiroler Straße und der Entfernung der ursprünglich vorhandenen Eingrünung entstanden ist, bei den weiteren Planungen wieder zu bereinigen! Hieraus leitet sich auch mein Hinweis zur Verschiebung des Parkhauses so weit als möglich nach Südwesten, weg von der problematischen Engstelle, ab. ...“

Eine planerische Bearbeitung der im Frühjahr aufgeworfenen Probleme ist augenscheinlich noch nicht erfolgt. Eine weitgehende Freistellung der Engstelle von unnötigen Funktionen und insbesondere von weiteren baulichen Einengungen wird sowohl in Hinblick auf eine adäquate und attraktive Anbindung des Magnus Park an die Stadt als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten weiterhin als zwingend erforderlich erachtet!

Es ist zwingend eine qualifizierte Freiflächenplanung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Eine Verlagerung auf das Einzelgenehmigungsverfahren ist hier nicht zielführend, da es einer umfassenden Gesamtbetrachtung bedarf.

Hier ist auf eine denkmalverträgliche Rückführung der Missstände zu achten und nicht auf eine Verfestigung derselben!

Erschließung, Verkehr, Wegebeziehungen:

Neben einer attraktiven Sichtbeziehung von der Altstadt in das Hanfwerkeareal sowie der verkehrstechnischen Anbindung ist auch eine attraktive fußläufige Anbindung zwingend mit in die Überlegungen aufzunehmen.

Hierbei erscheint die Betrachtung des natürlichen Landschaftsraums mit Lech, Ufergehölz sowie einer möglichst natürlich in Erscheinung tretenden, begrünten Hangfußausbildung von besonderer Bedeutung.

In der weiteren Planung ist somit der Platzbedarf für eine attraktive fußläufige Erschließung inkl. der erforderlichen, zugehörigen Grundordnungsmaßnahmen mit darzustellen.

Die in der Besprechung vom 05.04.2023 vereinbarte Reduktion bzw. grundsätzliche städtebaulich verträgliche Umstrukturierung der Parkierung ist nicht erfolgt. Aus der angegebenen Stellplatzermittlung, je 260 m² sanierter BGF ein Stellplatz ist weder der rechnerisch ermittelte Bedarf dargelegt noch die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ausgewiesen. Ebenso fehlt die Angabe wie die Parkhausgröße aus dem sich ergebenden Stellplatzbedarf ermittelt wurde und welche dezentralen Parkmöglichkeiten hier mitberücksichtigt wurden.

Die vorgesehene Regelung berücksichtigt nicht, den von der konkreten Nutzung abhängenden stark differenzierenden Stellplatzbedarf. Ein produzierender Gewerbebetrieb mit wenigen Beschäftigten hat bei gleicher Grundfläche einen ganz anderen Stellplatzbedarf, wie z.B. eine Gaststätte mit umfangreicher Außengastronomie.

Im Übrigen fehlt für diese Regelung im Bebauungsplan eine Rechtsgrundlage und ein sachgerechter Vollzug im Baugenehmigungsverfahren wäre nicht möglich. Im Baugenehmigungsverfahren wird bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen nur der zusätzliche Stellplatzbedarf betrachtet. Eine Differenzierung, ob die den Stellplatzbedarf auslösende Maßnahme in einem sanierten, unsanierten, neugebauten oder auf einer Freifläche stattfindet, ist hier ohne Belang.

Denkmalschutz:

Mit Bescheid vom 27.12.2016, Gz. 40-659/16 wird die Wiederöffnung des ohne denkmalrechtlich Erlaubnis verfüllten ehem. Triebkanals angeordnet. Auf die Aspekte wie der Triebkanal wieder anschaulich hergestellt werden kann, vgl. zahlreiche Vorbesprechungen, wird nicht eingegangen. Dieser Punkt ist noch fachlich und inhaltlich nachzuarbeiten.
Vgl. hierzu Ergänzung zum Protokoll der Besprechung vom 05.04.2023;

*„... Von meiner Seite wurde nicht geäußert, dass über eine Überbauung des denkmalgeschützten Mühlgrabens gesprochen werden kann.
Korrekt ist, dass ich mitgeteilt habe, dass der Vollzug der Rückbauanordnung, im Einvernehmen mit Frau Hummel, seiner Zeit ausgesetzt wurde um die Situation anhand eines zeitnah zu erstellenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das auch konkret auf die denkmalfachlichen Aspekte eingeht, ganzheitlich zu beurteilen. Erst auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes und einer entsprechend geänderten Stellungnahme des BLfD kann dann seitens des LRA eine Neubeurteilung der Situation mit dem verfüllten Mühlbach und der angestrebten Planung erfolgen. ...“*

Ohne die Abarbeitung und Klärung der vielfach vorbesprochenen Punkte erscheint die vorliegende Planung derzeit in Frage gestellt.

Zur Beurteilung noch zu ergänzende Unterlagen:

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der vorliegende Planungsentwurf wesentliche Punkte der Vorabstimmung nicht bearbeitet bzw. geklärt hat und auch die zur Verfügung gestellten Unterlagen keine fachlich inhaltliche Beurteilung ermöglichen.

Neben der Bearbeitung und Klärung der aufgeführten Punkte sind zumindest Geländeschnitte im Bereich der Zufahrt, des östlichen sowie westlichen Endes des geplanten Parkhauses erforderlich. In den Schnitten ist der Ansatz des Steilhangs zum Hutlerberg, inkl. schematischer Darstellung der Ensemblegebäude, die Tirolerstraße inkl. Stützwand, Gehweg und Absturzsicherung, die neuen Zufahrt, das Parkhaus sowie das Planungsareal bis zum Lech darzustellen.

Für die Feinabstimmung der Zufahrtssituation sowie aller weiteren Maßnahmen erscheint ein Geländeeinsatzmodell zur Überprüfung der städtebaulichen Überlegungen und Planungen als sehr geeignet und grundsätzlich erforderlich. Schnitte und 3D Darstellungen lassen eine sichere Beurteilung der schwierigen Zugangssituation nicht bzw. nur sehr bedingt zu. Gerade auch für die Einbindung der Öffentlichkeit in ein solch wichtiges Projekt ist ein Modell, dass der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung präsentiert wird, von Bedeutung.

Einzelne Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans für ein begrenztes Areal in Hand eines Projektträgers, sollte auf jeden Fall eine Feinsteuerung nach Art. 6a Abs. 4 BauNVO erfolgen und sich das angestrebte Mischungsverhältnis der Hauptnutzungen entsprechend niederschlagen. Sofern der Masterplan hier bereits eine entsprechende Differenzierung enthält, sollte diese im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Eine Regelung zu den einzelnen Nutzungsarten in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans ist nicht ausreichend. Dieser ist für Baugenehmigungsverfahren nicht bindend. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich bei einem Angebotsbebauungsplan ausschließlich aus dessen Festsetzungen.

Regelungen auf vertraglicher Basis, die auch für das Baugenehmigungsverfahren bindend sind, können nur über einen Durchführungsvertrag als Teil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen werden.

Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotel) werden ausgeschlossen. Ein Ausschluss einer allgemein zulässigen Nutzung über § 1 Abs. 5 BauNVO stellt einen Grundzug der Planung dar, so dass eine spätere Zulassung im Einzelfall nicht über eine Befreiung im Rahmen von § 31 Abs. 2 BauGB möglich ist, vgl. BVerwG v. 01.11.1999 – 4 B 3/99 Nr. 4.

Ferienwohnung sind im geplanten Urbanen Gebiet zulässig, da diese in der Regel als sonstige Gewerbebetriebe gelten, vgl. § 13 a Satz 1 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Die geplante Regelung zur Höhe des Parkhauses ist unzureichend. Oberer Bezugspunkt für die Höhe des Parkhauses soll die Oberkante der Fahrbahn der Bundesstraße B17 sein. Die Lage des oberen Bezugspunkts auf der Bundesstraße B17 wird aber nicht angegeben. Ist oberer Bezugspunkt für die Höhe des Parkhauses die nördliche Außenwand oder die südliche Außenwand? Die Bundesstraße B17 steigt im Bereich des Baufensters um ca. 4,5 m. Die Gebäudehöhe des Parkhauses sollte entweder wie bei den übrigen Gebäuden über eine Gesamthöhe mit definiertem unterem Bezugspunkt (z.B. OK FB EG üNN) oder eine für das Gesamtgebäude geltende Höhe üNN geregelt werden. **Auf die denkmalrechtlichen und städtebaulichen Belange bzgl. der möglichen Positionierung und Dimensionierung eines Parkhauses wird nochmals hingewiesen.**

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Regelung im letzten Satz von § 3 Abs. 2 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen ist unklar. Auf der Nordseite des Baufelds B 2.1 schließt sich das Baufeld 2.4 an. Es gibt also für das Baufeld 2.1 keine nördlichen Baulinie. Im Übrigen ist auch der Mittelbau ein Baudenkmal, so dass ein Rückbau von Außenwänden grundsätzlich ausscheidet.

Gestaltungsregelungen:

Trotz der Tatsache, dass im Geltungsbereich bedeutende Baudenkmäler vorhanden sind und sich entsprechende Baudenkmäler im unmittelbare Umfeld befinden (siehe oben) enthält der Bebauungsplan wenig konkrete Regelung zur Baugestaltung. Zwar ist für Maßnahmen an Baudenkmäler eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich und wegen der unmittelbaren Denkmalnähe in der Regel auch für die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, dennoch sollte der Bebauungsplan Regelungen enthalten, die die denkmalfachlichen Anforderungen berücksichtigen.

Die Regelung zur Fassadengestaltung sowie zu den Dacheindeckungen ist diesbezüglich zu wenig aussagekräftig. Es handelt sich um Regelungen, die in jedem beliebigen Neubaugebiet üblich sind.

Hier sind auf die denkmalfachlichen Belange abgestimmte Festsetzungen zur Fassadengestaltung, den Materialien und Farben der Dacheindeckung sowie der Anordnung von Dachaufbauten inkl. Solarenergieanlagen zu treffen.

Auch die Regelung zur den Werbeanlagen unter § 11 Abs. 3 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen lässt keine Berücksichtigung von denkmalfachlichen Belangen erkennen.

In den Regelungen zur Baugestaltung und zu den Werbeanlagen sollte in Hinblick auf die Verfahrensfreiheit (vgl. Art. 57 Abs 1 Nr. 11 Buchstabe e, Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe c und Art. 57 Abs. 2 Nr. 6 BayBO) auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht hingewiesen werden.

Es werden neben Flachdächern auch geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen. Auf die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen wird mit dem Hinweis verzichtet, dass sich diese aus der Wandhöhe und Gesamthöhe ergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass z.B. beim Bau Feld 4 die Festsetzung einer Wandhöhe fehlt und es sich bei den festgesetzten Wandhöhen um Maximalhöhen handelt. Wird also ein Gebäude ersetzt und die zulässige Wandhöhe nicht ausgenutzt, können sich vom Bestand erheblich abweichende Dachneigungen ergeben. Die vorhandenen Dachneigungen sind aufzunehmen und entsprechende Regelungen zu treffen.

In den textlichen Festsetzungen ist lediglich die maximal zulässige Fläche für Terrassen, insbesondere auch Außenbewirtschaftungsflächen getroffen. Regelung zur Gestaltung dieser Bereiche enthält der Bebauungsplan nicht. Gerade für die in der Planzeichnung als Außengastronomiefläche A1 bezeichnete Fläche nördlich des Lechbaus sind konkrete Regelungen

erforderlich. Diese Außenbewirtschaftungsfläche befindet sich an exponierte Lage mit direktem Sichtbezug vom und zum Kloster St. Mang etc.

In diesem Bereich ist die ehemals vorhandene Eingrünung wieder herzustellen und für die Außengastronomiefläche sind Gestaltungsregelungen (z.B. Bodenbelag, keine festen Überdachungen, keine Nebengebäude zur Bewirtung etc.) zu treffen, die den denkmalfachlichen Belangen Rechnung tragen.

Regelung zum Abstandsflächenrecht:

Nach § 3 Abs. 3 sollen die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung finden. Bestimmt werden sollen die Abstandsflächen durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen sowie die Regelungen zu den Wand- und Gebäudehöhen.

Auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird verwiesen. Werden Regelungen getroffen, die zu einer Unterschreitung der gesetzlichen Regelabstandsflächen führen, bedarf es hier im Bebauungsplan einer dezidierten Auseinandersetzung mit der Thematik Brandschutz, Belichtung, Besonnung, Teilhabe am sozialen Umfeld. Eine sachgerechte Abarbeitung setzt auch voraus, dass die zulässige Art der baulichen Nutzung berücksichtigt wird. So stellt ein gewerblicher Lagerraum andere Anforderung, als ein Aufenthaltsraum einer Wohnung.

Begründung zum Bebauungsplan

In der Begründung sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, sowie seine Auswirkungen darzulegen. Mit der Begründungspflicht soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden.

In der Fortschreibung der Begründung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen und es sind folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. ist die Auseinandersetzung mit folgenden Fragestellungen angezeigt:

- Welche grünordnerischen Maßnahmen wurden getroffen um eine Stärkung der städtebaulichen und denkmalfachlichen Qualität zu erhalten?
Bisher ist das aus dem Vorentwurf der Begründung und dem Vorentwurf der Planung nicht ersichtlich.
Es muss eine dezidierte Abarbeitung der augenscheinlichen Problemfelder, Zufahrt, Straßenführung, Landschaftsraum, Sichtbeziehungen und Topografie erfolgen.
- Es ist darzulegen wie durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung das Ensemble und das Kloster St. Mang, der Landschaftsraum Lech und der Kalvarienberg gestärkt werden. Hierzu findet sich im Vorentwurf noch keine konkrete Aussage. Im Gegenteil ist eine weitere und weitreichende Verunstaltung der vorgefundenen Strukturen durch das Parkhaus zu befürchten.
- Insbesondere bei den gestalterischen Festsetzungen ist darauf einzugehen, wie hier die denkmalfachlichen Anforderungen berücksichtigt wurden.
- Es ist darzulegen, welche Bauabschnitte in welchem zeitlichen Rahmen (Inhalt Masterplan?) vorgesehen sind.

Art des Bebauungsplans:

Für das Projekt, das in der Hand eines Projektträgers liegt, würde sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB anbieten. Sollten einzelne (Teil-)Vorhaben des Projekts noch keinen solchen Verfahrensstand erreicht haben, das hierzu schon umfassende Vorhabenspläne erstellt werden können, wäre es möglich im Rahmen von § 12 Abs. 3a BauGB wie beim derzeit vorgesehenen Angebotsbebauungsplan ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Der Projekt-/Vorhabenträger müsste sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung der darin beschriebenen Vorhaben verpflichten. Dies hätte den Vorteil, dass die Stadt für einzelne Teilbereiche bestimmte Nutzungen zuweisen könnte und z.B. auch Regelungen zum Parkhaus, sowie der Bau- und Freiraumgestaltung getroffen werden könnten. Die Realisierungszeiträume könnten festgelegt und der Bebauungsplan bei Nichtrealisierung ohne die Gefahr eines Planungsschadens aufgehoben werden, vgl. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB.

Der Durchführungsvertrag hätte diesbezüglich auch Regelungscharakter im Baugenehmigungsverfahren. Zulässig wären demnach Vorhaben, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen und zusätzlich der im Durchführungsvertrag vereinbarten Regelungen.

Sollte sich im Rahmen der Realisierung zeigen, dass einzelne Vorhaben nicht wie geplant realisiert werden sollen oder können, bedarf es, sofern die Bestimmung des Bebauungsplans eingehalten werden, keiner Bebauungsplanänderung, sondern lediglich einer Änderung der Realisierungsverpflichtung im Durchführungsvertrag. Dies würde für die Stadt Rechtssicherheit (die Stadt bekommt das, was im Durchführungsvertrag steht) schaffen und dennoch eine Flexibilität zur Projektanpassung ermöglichen.

Stellungnahme vom 24.05.2024

SG 40 – Denkmalschutz / Bauplanungsrecht / Städtebau:

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.

Als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung wären insbesondere nachfolgende Unterlagen und Angaben in die Begründung bzw. Festsetzungen mit aufzunehmen;

- 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.
- 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.
- In der fachlichen Bearbeitung der Blickbeziehungen wird auf eine nicht aktuelle Datengrundlage abgestellt. Unabhängig davon ist auf die zukünftige, zweifellos in Erscheinung tretende, 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.
- 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 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.

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).

Einzelne Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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.

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.

Gestaltungsregelungen:

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, 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 tragende Regelung im Bebauungsplan von besonderer Bedeutung.

Verfahren:

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 denkmalschutzrechtlichen 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, 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.

Marktoberdorf, 16.09.2024

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Füssen die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Füssen den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt Füssen.

1.

Stadt Füssen			
☐	Flächennutzungsplan	☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan S 55 "Mühlbachgasse		
☒	mit integriertem Grünordnungsplan		
☐	Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan		
☐	Sonstige Satzung		
☐	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)		
☒	Frist: bis spätestens 16.09.2024		

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Ostallgäu
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift, E-mail-Adresse und Tel. Nr.)

Untere Wasserrechtsbehörde

2.1

☐

Keine Äußerung.

2.2

☐

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.

2.3

☐

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. 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 05.09.2024.
	16.09.2024 _____ Ort, Datum _____

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt	Füssen
	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Bebauungsplan S55	
	für das Gebiet „Mühlbachgasse“	
	☒ mit integriertem Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja ☐ nein
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	☐ Sonstige Satzung	
	☒ Frist für die Stellungnahme 30.09.2024 (§ 4 BauGB)	
	☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB)	

2. Träger öffentlicher Belange

	Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf - Untere Naturschutzbehörde -
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.)
2.1	☐ Keine Äußerung.
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

- 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

☒ Einwendungen

Begründung

➤ 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. Der Eingriff bezieht sich auf die Überbauung des Mühlkanal, welche illegal durchgeführt wurde. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist bisher nicht erfolgt, auch nicht in der Vorprüfung des Einzelfalls. Deshalb ist diese vorzulegen.

➤ 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. Die Aussage der Mühlgraben sei seit Ende 1980er Jahre nicht mehr wasserführend ist nicht korrekt. Im Zweifelsfall ist die Fachbehörde das WWA Kempten zu befragen. 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.

➤ 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.

➤ 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. Aus hiesiger Sicht wird eine strenge Freiflächengestaltung nicht befürwortet.

Satzung

➤ §8 Grünordnung Ziff. (1) 4

Die geplante Fläche für ein Schwimmbecken muss einen Mindestabstand von 10m zum Lechufer einhalten. Die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten. In diesem Uferstreifen dürfen weder Abgrabungen, Aufschüttungen, sonstige Nutzungen noch Versiegelungen jeglicher Art stattfinden.

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- 2.5 ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

- 2.6 Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69

☐ ja ☐ nein

Marktoberdorf, 29.09.24

Ort, Datum

Von:
Gesendet: Dienstag, 17. September 2024 09:29
An:
Cc: Füssen, poststelle (st-fuessen)
Betreff: AW. STADT FÜSSEN - ERNEUTE BETEILIGUNG gem. 4 (2) BauGB - BP S55
"Mühlbachgasse" - landesplanerische Stellungnahme

Geschäftszeichen: 24-4622.8095-42/3

Zum Schreiben vom 30.07.2024 (E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o.a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Wir weisen rein vorsorglich erneut 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.

Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln ist, dass den Belangen der Denkmalpflege Rechnung getragen wird. Entsprechend schließt sich das Sachgebiet Städtebauförderung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 22.05.2024 vollumfänglich an

Mit freundlichen Grüßen

Gesendet: Dienstag, 30. Juli 2024 15:15

Betreff: 22047 - STADT FÜSSEN - ERNEUTE BETEILIGUNG gem. 4 (2) BauGB - BP S55 "Mühlbachgasse"

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit dürfen wir Sie im Auftrag der Stadt Füssen am erneuten Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum im Betreff genannten Bauleitplan beteiligen, und sofern von Ihnen in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben wurde, das Ergebnis entsprechend mitteilen. Bitte beachten Sie hierzu beigefügtes Anschreiben sowie gegebenenfalls weitere im Anschreiben genannte Anlagen.
Die Verfahrensunterlagen können spätestens mit Beginn der Auslegungsfrist unter dem im Anschreiben genannten Link abgerufen werden.

Hinweis:

Wir bitten ggf. um entsprechende Weiterleitung an die Fachstellen in Ihrem Haus. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen Sie diese Mail.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. der Verwaltung der Stadt Füssen

OPLA

Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Internet: www.opla-d.de

Von:

Gesendet:

Dienstag, 10. September 2024 09:17

An:

Betreff:

Stadt Füssen, Bebauungsplan S 55 "Mühlbachgasse"; erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; T: 16.09.2024

Sehr geehrter ,

wir verweisen auf das Schreiben vom 27.05.2024 hin. Dessen Inhalte gelten nach wie vor.

„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.

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.

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.

Durch die Freihaltung von Gefährdungsbereichen von Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen das Gefährdungspotenziale erheblich reduziert werden (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.1 (G)).

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 Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.“

Mit freundlichen Grüßen

Regionaler Planungsverband Allgäu
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren
E-Mail: rpv.allgaeu@kaufbeuren.de
www.region.allgaeu.org

schwaben netz gmbh Postfach 10 24 12 86014 Augsburg

OPLA Büro für
Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Straße 15
86153 Augsburg

Postanschrift:
Bayerstr. 45, 86199 Augsburg

Besucheradresse:
Dieselstr. 23, 87437 Kempten

www.schwaben-netz.de

Ihr Zeichen: MG 22047

Ihre Nachricht vom: 30.07.2024

07.08.2024

**Stadt Füssen;
Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keine Einwände erheben.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: „<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“

Mit freundlichen Grüßen

schwaben netz gmbh
Betriebsstelle Kempten

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs 1 BauGB)

1. Bauleitplan

☐ Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan S 55 der Stadt FÜSSEN für das Gebiet Bebauungsplan „Mühlbachgasse“ der Fassung vom 25.06.2024	
☐ mit Grünordnungsplan	
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung	
☒ Frist für die Stellungnahme BauGB) 16.09.2024	
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 BauGB – MaßnahmenG)	

2. Öffentliche Belange

2.1	☐ Keine Anregungen
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Einwendungen Das geplante Baugebiet ist straßenrechtlich in der Ortsdurchfahrt von Füssen unmittelbar an die Bundesstraße 17 angeschlossen. Bei den Abbauarbeiten darf keine übermäßige, den Verkehr beeinträchtigende, Staubentwicklung entstehen. Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. 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. Des Weiteren sind gemäß der RAST 06 beidseits Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 m, gemessen 3 m von Mitte des Geh- & Radweges, gewährleistet werden.
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

3. Verfahren

3.1	☐ Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt außerhalb des von uns verwalteten Straßennetzes. Die Vorlage des Bauleitplanes im weiteren Verfahren ist somit entbehrlich.
3.2	☒ Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Kempton, den 05.08.2024
Staatliches Bauamt



WWA Kempten – Rottachstraße 15 - 87439 Kempten

Ihre Nachricht
30.07.2024

Unser Zeichen
2-4622-OAL 129-
20555/2024

Bearbeitung

Datum
05.09.2024

**BP S55 "Mühlbachgasse" STADT FÜSSEN, erneute Beteiligung gem. 4 (2)
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Aufnahme der Textteile zum HQ100 und zum HQextrem im Teil A textliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

Wie auch schon in den bereits vergangenen Stellungnahmen vorgebracht, fehlt aus unserer Sicht immer noch eine Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches für das Extremhochwasser. Wir verweisen hierzu nochmals auf die Bauleitplanungen im Weidach, bei denen diese Abwägung vorbildlich durchgeführt wurde (siehe z. B. Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2, Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf, Stand 11.01.2022, Beschluss bei Stadtrats-sitzung am: 28.03.2023, vom Architekt BDA

Bzgl. des Retentionsraumverlustes durch die widerrechtlich durchgeführte Auffüllung des alten Mühlkanals behält unsere Stellungnahme vom 29.05.2024 ihre Gültigkeit.



Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Abteilungsleiterin Landkreis Ostallgäu und Stadt Kaufbeuren