



BEBAUUNGSPLAN S 55

„Mühlbachgasse“

D) VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

gem. Anlage 2 BauGB

Fassung vom 25.06.2024

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20026
Bearbeitung: MG, WD

D) VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. ANLAGE 2 BAUGB

1.1.1 Einleitung

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt aber auch in den §§ 13 und 13a Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ soll gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung, Aufwertung und Transformation von einer innerörtlichen Gewerbe- und Industriebrache handelt.

Im § 13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung anwendbar. Der § 13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² ist die Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB notwendig. Die Stadt Füssen hat im Rahmen dieser Vorprüfung überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

1.1.2 Überprüfung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB

Die Anlage 2 des Baugesetzbuches gibt eine Reihe von Kriterien vor, die im Folgenden geprüft bzw. angewendet werden.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	unerheblich (-) bzw. erheblich (+)
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt;	Das Plangebiet liegt südwestlich der Füssener Altstadt, angrenzend an die äußere Lechvorstadt. Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Gewerbehallen und –gebäuden bebaut. Der	(-)

		planbedingte Eingriff ist bereits erfolgt. Der Bebauungsplan setzt im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da in diesem Bebauungsplan mit der Festsetzung einer GRZ eine Festlegung mit einer Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen getroffen wird. Das Ausmaß wird nicht als erheblich eingestuft.	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Ziele des LEP Bayern sind u.a. das Flächensparen und die Innenentwicklung. Diese Ziele werden im Bebauungsplan beachtet und umgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Füssen stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Aktuell befinden sich u. a. verschiedene kleinere Gewerbebetriebe, Dienstleister und Künstler auf dem Gelände. Diese Zielstellung wird nicht grundlegend in Frage gestellt, sondern lediglich weiter spezifiziert. Im Rahmen des geplanten Urbanen Gebiets werden heutige Gewerbebrachfläche zwar auch für andere Nutzungen, zugleich aber auch für weitere handwerkliche und gewerbliche Nutzungen zugänglich gemacht werden. Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet festgesetzt werden, wobei die gewerbliche Nutzung weiterhin im Vordergrund stehen wird.	(-)
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht eine Planung innerhalb eines bebauten Bereiches im Innenbereich der Stadt Füssen vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung	(-)

		tung und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, entsprochen. Der Plan trägt somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung.	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan wird es gegenüber dem Bestand voraussichtlich zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung (Nachverdichtung) kommen. Es werden trotz zweier Neubauten sogar Flächen entsiegelt (ca. 34 % mehr Grünflächen, ca. 16 % weniger baulicher Anlagen, ca. 6 % weniger Erschließungsflächen). Ein Ausgleich ist rechtlich nicht vorgegeben, da der planbedingte Eingriff bereits erfolgt ist (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Ebenso ist eine Entsiegelung vorhanden und damit grünordnerische Aufwertung des Quartiers. Mit dem Bebauungsplan sind keine umwelt- bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.	(-)
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Den Belangen des Artenschutzes kann im Hinblick auf ein potentiell Fledermausvorkommen auf der Ebene des Planvollzugs Rechnung getragen werden. Zu Natura-2000-Gebieten siehe Ziff. 2.6.	(-)
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Überwiegend handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Transformation einer Gewerbe-/Industriebrache in ein innovatives, nachhaltiges und zukunftsfähiges Urbanes Stadtquartier. Dabei wird es trotz zweier Neubauten, durch den Rückbau einzelner Gebäudeteile zu einer	(-)

		Entsiegelung auf dem Areal kommen. Nachverdichtungen führen dauerhaft zu einer Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Ein Wechsel und teilweiser Verlust bestehender Grünstrukturen ist ebenfalls möglich. Dies ist allerdings auf dem Magnus Park nicht gegeben, da es wie vorausgehen erläutert, eine Entsiegelung und Aufwertung der Außenanlagen geben wird (ca. +34 % Grünflächen) Im Bebauungsplangebiet sind trotz der Nachverdichtung keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten, zumal bestehende Flächenversiegelungen in Teilen rückgebaut und entsiegelt sowie hochwertige Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und einer Stärkung der Biodiversität geschaffen werden. Die Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, werden in Folge der Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vorhandene Siedlungsflächen. Es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art.	(-)
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);	Da der Bebauungsplan eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Kultur, Handwerk, Medizin, Sport- und Freizeit sowie Wohnen vorsieht, sind keine besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar. Es sind weder besondere Anlagen noch der Einsatz besonderer Stoffe und Materialien mit erhöhtem Gefährdungspotenzial für Mensch und Natur vorgesehen.	(-)

		Es sind auch keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder angrenzend bekannt. Nach Umsetzung des Vorhabens fallen im Gebiet nur haushaltstypische bzw. haushaltsähnliche Abfälle an. Eine Sanierung wurde bereits durch den Grundstückseigentümer durchgeführt. Die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms sind untersucht worden. Es sind aktuell keine lärmintensiven Nutzungen im Nachtzeitraum bekannt. 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. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Geltungsbereichs eingehalten. Im Übrigen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 und zur Grundrissorientierung von Schlaf- und Kinderzimmer ergänzt Mit dem Bebauungsplan sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	(-)
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der	Es besteht keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Einzelbaudenkmäler und Teilbereiche eines Bodendenkmals. Angrenzend und in der näheren Umgebung das das Plangebiet befinden	(-)

	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	sich weitere Bau- und Bodendenkmäler sowie das Füssener Altstadt Ensemble. Die Baudenkmäler im Plangebiet befinden sich zum Teil in einem desaströsen Zustand. Die Dächer sind mittlerweile undicht. Die Bausubstanz wird von Jahr zu Jahr weiter in Mitleidenschaft gezogen. Die Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes wurden bereits zu Teilen aufwendig und kostenintensiv vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die noch unsanierten denkmalgeschützten Gebäude sollen zudem saniert und erhalten werden. Der ehemalige Mühlgraben ist im Osten des Plangebietes in Teilbereichen durch eine Behelfszufahrt überbaut, da die alte Zufahrt mit PKW und LKW auf das Grundstück über die alte Brücke statisch nicht mehr gewährleistet werden konnte. Im Gesamtkonzept wird auch hierfür eine adäquate historische Würdigung geschaffen. Es wird auf dem Gelände sechs verschiedene Bereiche geben, welche die Denkmäler „Triebwerkskanal“ und „Mühlgraben“ entsprechend würdigt und für die Öffentlichkeit wieder erlebbar macht. Die Standorte sind auf dem gesamten Areal verteilt. Teilweise werden Abschnitte wieder offengelegt, historische Tafeln aufgestellt und bestehende bauliche Anlagen erhalten und saniert. Die Entwicklung des Plangebiets wird daher zu einer <u>erheblichen Aufwertung</u> der heutigen Industriebranche beitragen, indem die denkmalgeschützte Substanz durch Rückbauten freigestellt wird und die historischen Zeilenbauten sukzessive aufwändig saniert werden. Ebenso wird es an bis zu sechs Stellen unterschiedliche	
--	---	--	--

		historische Würdigungen zu den Kanälen geben. Der Bebauungsplan wird daher <u>positive</u> Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes haben. Das Bodendenkmal ist bereits durch eine öffentliche Verkehrsfläche überbaut. Mit der Planung sind daher keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Durch die Planung ist sogar mit einer enormen historischen Aufwertung zu rechnen. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	
2.6	folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Natura 2000-Gebiete sind nicht relevant betroffen. Die südlich angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiete werden schon heute durch die stark befahrene Bundesstraße B 17 vom Plangebiet abgetrennt; seit vielen Jahrzehnten finden im südlichen Bereich des Plangebiets industriell-gewerbliche Nutzungen statt. Durch die grünordnerischen Aufwertungen ist mit einer besseren Vernetzung der Grünstrukturen zu rechnen.	(-)
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	(-)
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	(-)

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	(-)
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,	Biotope sind nicht betroffen.	(-)
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Überschwemmungsgebiete sind teilweise betroffen. Eine Planung zum Retentionsausgleich ist vorhanden und mit dem WWA-Kempton im Grundsatz abgestimmt und somit unerheblich.	(-)
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbe- und Industriestandort, welcher bereits teilweise saniert und einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Das Gelände ist vollständig bebaut. Der Bebauungsplan dient der Regelung der Transformation, Entsiegelung und Nachverdichtung, somit bestehen keine Auswirkungen auf das Plangebiet.	(-)
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG,	Raumstrukturell liegt die Stadt Füssen im ländlichen Raum und Alpengebiet. Die Stadt Füssen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt zudem auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte bestehen nicht.	(-)
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-	Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im östlichen Teilbereich ein Teil des Bodendenkmals (D-7-8430-0051) und im Süden ein Teil des Bodendenkmals (D-7-8430-0066), welches bereits durch die bestehende Tiroler Straße (B17) sowie	(-)

	schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	dem Vorplatz der Lechbrücke überbaut ist und somit keine Beeinträchtigung erfährt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Einzelbaudenkmäler der ehem. mechanische Seilerwarenfabrik Füssen, später Hanfwerke Füssen-Immenstadt AG (D-7-77-129-124 & D-7-77-129-216). Ziel der Planung ist es allerdings diese Baudenkmäler zu sichern und zu sanieren sowie städtebaulich in das Stadtbild der Stadt Füssen zu integrieren. Die Entwicklung des Plangebiets wird daher zu einer <u>erheblichen Aufwertung</u> der heutigen Industriebranche beitragen, indem die Substanz durch Rückbauten freigestellt wird und die historischen Zeilenbauten sukzessive aufwändig saniert werden. Ebenso wird es an bis zu sechs Stellen unterschiedliche historische Würdigungen zu den Kanälen geben. Der Bebauungsplan wird daher <u>positive</u> Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes haben. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben, da durch die Planung das kulturelle Erbe erhalten und erlebbar gemacht wird (Rückbau der Zwischenbauten, Stärkung und Aufwertung der historischen Zeilenstruktur und des gesamten ehemaligen Hanfwerke-Areals). Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich zudem weitere Baudenkmäler sowie das Ensemble „Altstadt Füssen“ (E-7-77-129-1). Eine Integration der Neubauten wird durch eine im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmende Fassadengestaltung sowie der Sanierung der Denkmäler auf dem Plangebiet gewährleistet. Eine	
--	--	---	--

		Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben.	
--	--	---	--

1.1.3 Fazit

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Planungsgebietes kann abgeleitet werden, dass durch die hier zu prüfende Maßnahme keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Entwicklung des Plangebiets wird zu einer erheblichen Aufwertung der heutigen Industriebrache beitragen, indem u. a. die denkmalgeschützte Substanz durch Rückbauten freigestellt wird und die historischen Zeilenbauten sukzessive aufwändig saniert werden. Ebenso wird es an bis zu sechs Stellen unterschiedliche historische Würdigungen zu den Kanälen geben. Der Rückbau trägt ebenso dazu bei, dass es durch die Freiflächengestaltung zu einer Vergrößerung und Aufwertung der Grünflächen kommen wird. Der Bebauungsplan wird daher positive Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes, des Stadtbildes und dem Natur- und Artenschutz haben.

Die Stadt Füssen verzichtet aufgrund dieser überschlägigen Prüfung und der nicht vorhandenen nachteiligen Umweltauswirkungen auf eine weitergehende Umweltprüfung und stellt den Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.