

KLING CONSULT



INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUWESEN MBH
BURGAUER STRASSE 30
86381 KRUMBACH

Tel. (0 82 82) 9 94-0
Fax (0 82 82) 9 94-1 90



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

"N 37 - BEI DER ACHMÜHLE"

STADT FÜSSEN



BEGRÜNDUNG

STAND: 28.04.1998

PROJEKT-NR. 01/5274/05

Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsverfahren	1
1.1 Hinweise zum Verfahren	1
1.2 Verfahrensvermerke	1
2 Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
3 Lage und Geländebeschaffenheit	3
4 Planungsrechtliche Grundlagen	4
4.1 Landesplanung und Regionalplan	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungsplan	6
5 Grundlagen für die bauliche Nutzung und Gestaltung	7
6 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	7
7 Art und Maß der baulichen Nutzung · Bauweise	8
8 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
9 Erschließung	9
10 Aufschüttungen und Abgrabungen	11
11 Grünordnung / Naturschutz	12
12 Denkmalschutz	15
13 Ver- und Entsorgung / Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz	15
14 Brandschutz	16
15 Planungsstatistik	17
16 Beteiligte Träger öffentlicher Belange	18
17 Bestandteile des Bebauungsplanes	19
18 Anlage der Begründung	19
19 Verfasser	19

Anlage der Begründung:

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Kling Consult GmbH, Krumbach
- Gutachten Professor Robert Haussmann, Zürich, Juni 1998

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in seiner Sitzung vom 15.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "N 37 - Bei der Achmühle" beschlossen und am 04.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach dem Aufstellungsbeschuß wurde vom Ingenieurbüro Dieter Greif, Kempten ein Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "N 37 - Bei der Achmühle" (Plan Nr. 0950.01) erstellt. Dieser Bebauungsplanentwurf umfaßte einen wesentlich größeren Geltungsbereich. Er sah südlich der Bundesstraße 16 umfangreiche Parkplatzflächen für das Festspieltheater vor und bezog ebenfalls die Fläche der B 310 einschließlich Grünflächen und Lärmschutzmaßnahmen mit ein.

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 24.06.1997 beschlossen mit diesem Entwurf des Ingenieurbüros Greif ein Anhörungsverfahren der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

In seiner Sitzung am 30.09.1997 beschloß der Stadtrat der Stadt Füssen zur weiteren Bearbeitung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach zu beauftragen und den Geltungsbereich zu verkleinern. Die Parkplätze einschließlich weiterer für den Festspielbetrieb erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen wie Hotel, Minigolf etc. werden südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Achmühle" im Bereich zwischen der B 16 und dem Forggensee im Stadtteil Weidach geplant. Hierzu wird ein eigener Bebauungsplan "N 35 - Bootshafen" durch Cochet Consult GmbH, München erarbeitet (vgl. Lageplan Deckblatt).

Die beiden Bebauungspläne werden gemäß Stadtratsbeschuß inhaltlich aufeinander abgestimmt und beide Verfahren zeitgleich durchgeführt. Aus diesem Grund fand am 06.11.1997 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Anhörung für beide Bebauungspläne statt.

1.2 Verfahrensvermerke

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 15.04.1997 |
| 2. | ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .. | 04.07.1997 |
| 3. | Billigung und Beschuß des Stadtrates zur Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Anhörung | 24.06.1997 |
| 4. | ortsübliche Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Anhörung | 04.07.1997 |
| 5. | frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Anhörung | 10.07.1997 |
| 6. | Billigungs- und Auslegungsbeschuß des Stadtrates zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 29.07.1997 |
| 7. | ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 14.08.1998 |

öffentliche Auslegung	vom 22.08. bis 22.09.1997
9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	vom 22.08. bis 22.09.1997
10. Behandlung von Eingaben im Stadtrat	30.09.1997
11. Billigungs- und Auslegungsbeschuß des Stadtrates zur Durchführung einer erneuten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.11.1997
12. ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12.12.1997
13. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 22.12.1997 bis 22.01.1998
14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	vom 22.12.1997 bis 22.01.1998
15. Billigungs- und Auslegungsbeschuß des Stadtrates zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.01.1998
16. ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	27.02.1998
17. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 09.03.1998 bis 23.03.1998
18. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	vom 27.02.1998 bis 31.03.1998
19. Behandlung von Eingaben im Stadtrat	31.03.1998
20. Billigung und Beschuß zur Vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB	28.04.1998
21. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	vom 04.05. bis 18.05.1998
22. Satzungsbeschuß des Stadtrates gemäß § 10 BauGB	30.06.1998

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Bereich Füssen - Schwangau soll ein Musicaltheater entstehen. Inhalt und Thema des Stückes stehen in engem Zusammenhang mit König Ludwig II. Die Ludwig-Musical-Projekt GmbH, München suchte hierfür einen geeigneten Theaterstandort in der Nähe der Königsschlösser. Die Stadt Füssen kann eine geeignete Fläche anbieten und ist daran interessiert, das Projekt zu verwirklichen.

Für das Vorhaben wurden mit folgenden Trägern öffentlicher Belange im Vorfeld Abstimmungsgespräche geführt:

v Bayerische Staatsregierung

v Bayernwerk Wasserkraft AG als Bewirtschafter des Forggensees

- v Kreisfischereiverein Füssen
- v Landratsamt Ostallgäu
- v Schloßverwaltung Neuschwanstein
- v Straßenbauamt Kempten
- v Wasserwirtschaftsamt Kempten.

Darüber hinaus fanden Abstimmungsgespräche mit den Grundbesitzern und den künftigen Nutzern unter Leitung des städtischen Hochbauamtes statt.

Für das neue Ludwig-Musical-Theater wird mit ca. 370.000 Besuchern pro Jahr gerechnet.

Bei derzeit allgemein stark rückläufigen Übernachtungszahlen und Einbrüchen auch im Kurbereich entsteht durch das neue Festspieltheater eine im bayerischen Raum einzigartige Fremdenverkehrsattraktion. Hierdurch erhofft sich die gesamte Region eine Belebung des Tourismus mit zusätzlichen Einnahmen im Groß- und Einzelhandel sowie auch privater Anbieter.

Die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur mit den Bundesstraßen B 16 und B 310 ist am geplanten Standort außerordentlich günstig.

3 Lage und Geländebeschaffenheit

Das ca. 8,7 ha große Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Füssen. Es umfaßt das Gelände für das neue Festspieltheater mit Zufahrt von der B 16 über die bestehenden Erschließungsstraßen des Ortsteiles Achmühle.

Das Sondergebiet für das Festspieltheater weist folgende Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen in Füssen auf:

v Bahnhof Füssen:	2.200 m
v nächste Bushaltestelle nach Füssen:	750 m
v Rathaus und Stadtverwaltung:	2.300 m
v Stadtzentrum Innenstadtbereich:	2.100 m
v Bootshafen:	800 m
v Kreiskrankenhaus:	2.200 m.

Das Gelände umfaßt den Uferbereich und die Wasserfläche des Forggensees mit Böschungen und dem Mündungsbereich der Füssener Ach. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenaufnahme zugrunde. Sie wurde durch das Ingenieurbüro Dieter Greif, Kempten durchgeführt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über NN.

Es wird empfohlen, vor Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen zu stellen und nach Abschluß der Baumaßnahmen die Wiederherstellung der Grenzmarken zu beantragen.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Landesplanung und Regionalplan

Die Stadt Füssen ist gemäß Regionalplan Allgäu als Mittelzentrum ausgewiesen. Für das Mittelzentrum Füssen sind dabei gemäß RP Allgäu A VI 2.3 folgende regionalplanerische Funktionen festgelegt: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus, Kultur. Unter diesen regionalplanerischen Vorgaben kommt der Errichtung des geplanten Festspieltheaters eine besondere Rolle zu. Die Attraktivität des Kur- und Tourismusortes Füssen als Erholungsraum kann somit erhalten und insbesondere in qualitativer Hinsicht verbessert werden (vgl. Ziel A I 2 RP Allgäu).

Der Tourismus als bedeutender Wirtschaftszweig der Region soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden (Ziel RP Allgäu B IV 3.2.1); dieses soll jedoch vorrangig qualitativ, in begründeten Einzelfällen auch quantitativ geschehen (RP Allgäu B IV 3.2.2). Ebenfalls soll entsprechend dem Ziel B IV 3.2.7 in der gesamten Region Allgäu der Tagungstourismus weiter ausgebaut und belebt werden. Hinsichtlich des Tourismus kann das geplante Festspieltheater dazu beitragen, die rückläufige Entwicklung des Tourismus im Ostallgäu aufzufangen.

Das geplante Festspieltheater samt Nebeneinrichtungen im Kontext mit der hochrangigen touristischen Attraktion der Königsschlösser besitzt eine regionalwirtschaftliche Bedeutung, die auch den Bezirk Teutte/Österreich betrifft. Dort sind durch das Festspieltheater ebenfalls attraktivitätssteigernde, belebende Wirkungen zu erwarten. Durch das Projekt wird die grenzüberschreitende Zusammenarbeit auf regionaler Ebene, die auch in der Gründung der Euregio-Allgäu-Außerfern-Kleinwalsertal zum Ausdruck kommt, gefördert. Das Projekt ist als wertvoller Baustein zur weiteren Entwicklung des touristischen Gesamtangebotes des Raumes Füssen-Reutte anzusehen.

Darüber hinaus kann der Bau des Festspieltheaters dazu beitragen, das Arbeitsplatzangebot im Dienstleistungssektor im Mittelzentrum Füssen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu verbessern (vgl. RP Allgäu Ziel B IV 2.2).

Jedoch konkurrieren im Planungsgebiet die Belange des Tourismus als bedeutenden Wirtschaftszweig bzw. die kulturellen Belange mit den naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belangen des Regionalplanes.

Im Regionalplan ist der Bereich des Festspielgeländes als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 13 ausgewiesen. Die Errichtung des Festspieltheaters im Forggensee entspricht demzufolge nicht den Vorgaben des Regionalplanes. Das großflächig festgesetzte Landschaftsschutzgebiet "Forggensee und benachbarte Seen" umfaßt dagegen nicht den Bereich des Festspielgeländes, sondern verläuft östlich und nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des Festspieltheaters entlang.

Um die Stadt Füssen als Mittelzentrum zu stärken sind Maßnahmen zur Ankurbelung des Tourismus und im Kulturbetrieb notwendig, da im Fremdenverkehr und Kurbereich z.Z. eine stark rückläufige Tendenz festzustellen ist. Die Verwirklichung dieses Musicals entspricht der wirtschaftlichen Zielsetzung des Regionalplanes, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftszweig langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln und auf saisonverlängernde Maßnahmen hinzuwirken.

Für die Stadt Füssen ergibt sich durch das Theater eine Möglichkeit zur Sicherung der Arbeitsplätze in Tourismus und Handel. Darüber hinaus lassen sich sogar neue Arbeitsplätze in dieser Branche durch das Theater schaffen.

Im vorliegenden Planungsfall stellt die Stadt Füssen den besonders zu gewichtenden Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Vorbehaltsgebiet die Belange von Wirtschaft und Tourismus entgegen. Gemäß den o.g. umfangreichen Zielen gewichtet die Stadt Füssen die positiven Auswirkungen im Zusammenhang mit der Mittelpunktfunktion der Stadt Füssen und seiner besonderen Bedeutung in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht in höherem Maße als die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange des genannten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Aus diesem Grunde wird das andere regionalplanerisch bedeutende Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" zurückgestellt. Gleiches gilt auch für die Belange der Hochwasserrückhaltung des Förgensees.

Nach Prüfung alternativer Standorte läßt sich sagen, daß der Geltungsbereich aufgrund folgender Merkmale im besonderen Maße für die Nutzung als Festspielgelände eignet ist:

- v landschaftsoptisch verträgliche Lage mit Blickbeziehung zu den Königsschlössern
- v sehr günstige Verkehrsanbindung (Lage direkt an der B 16 in unmittelbarer Nähe zur Umgehungsstraße B 310, Nähe zur St 2008)
- v Vermeidbarkeit von Nutzungskonflikten
- v günstige Stadtrandlage (Immissionsschutz)
- v Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Sport- und Freizeiteinrichtungen (Parkplätze im Bereich der Bootshafenanlage bzw. Bootsanlegestelle) sowie zu Standorten der Hotellerie und Gastronomie.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid der Regierung von Schwaben vom 06.10.1987, AZ: 420.4621/201.4, Bekanntmachung vom 02.01.1989).

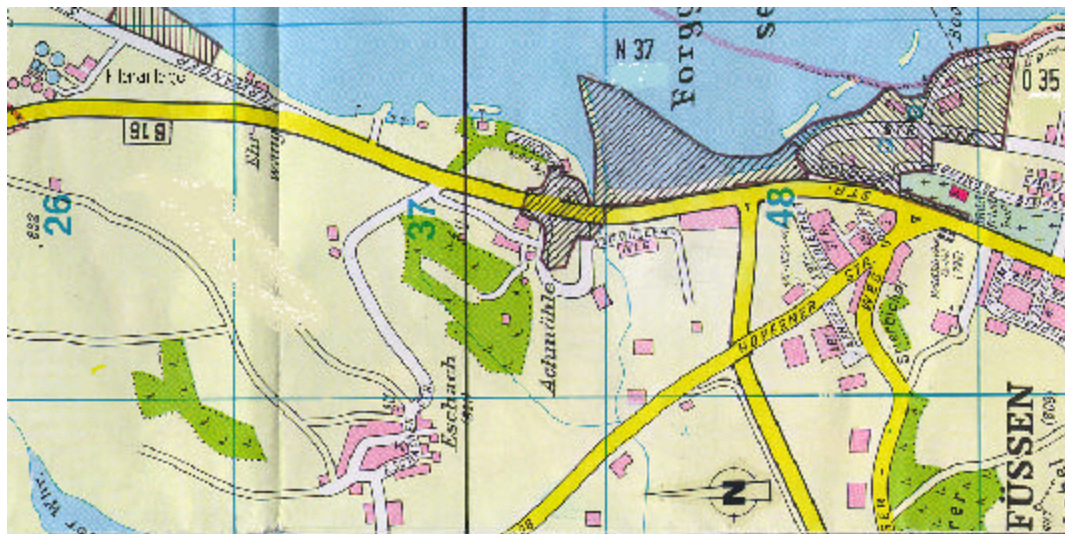
Im Flächennutzungsplan ist das Gelände für das Festspieltheater als "geplante Aufschüttung für Sport und Erholung" dargestellt. Weiterhin enthält der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Darstellung der geplanten Straßentrasse für eine Umgehungsstraße von Füssen. Die Darstellung der geplanten Umgehungsstraße kreuzt den Geltungsbereich im Süden entlang der Weidachstraße. Um die geplante Nutzung als Sondergebiet für das Festspieltheater bauplanungsrechtlich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern, wird derzeit der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Dies gilt auch für das südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Gebiet beim Bootshafen, auf dem die erforderlichen Parkplätze und weitere in Zusammenhang mit dem Festspieltheater in Verbindung stehende Infrastruktureinrichtungen (z.B. Hotel, Minigolf etc.) untergebracht werden.

4.3 Bebauungsplan

Das Musicaltheater mit den erforderlichen Zufahrten soll im Norden von Füssen im Bereich südlich des Ortsteiles Achmühle entstehen. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich, in dem die bauliche Entwicklung, vor allem in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, festgesetzt und eine ordnungsgemäße Erschließung gesichert wird. Der Bebauungsplan erfüllt die Anfor-

derungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes. Der vorliegende Bebauungsplan **"N 37 - Bei der Achmühle"** umfaßt die geplante Nutzung des Festspielgeländes an sich mit den erforderlichen Zufahrten und landschaftsarchitektonisch an das Festspielhaus anzupassender Garten- und Freilandgestaltung auf der Aufschüttungsfläche im Foggensee.

Weitere für den Festspielbetrieb erforderliche, und mit der Sondernutzung im vorliegenden Geltungsbereich unmittelbar in Zusammenhang stehende Nutzungen, insbesondere Parkplätze für Pkw und Busse oder auch Hotel, Minigolf, Spiel- und Sportplatz u.a. werden südlich angrenzend im Bereich des Boothafens an der Weidachstraße errichtet bzw. umstrukturiert. Hierzu wird parallel ein Bebauungsplan **"O 35 Bootshafen"** aufgestellt. Er wird durch Cochet Consult GmbH, München erarbeitet. Die Verfahrensschritte beider Bebauungspläne sind zeitlich aufeinander abgestimmt und ergänzen sich inhaltlich. Die inhaltliche Zusammengehörigkeit beruht auf der gemeinsamen Verfolgung des Gesamtkonzeptes "Festspieltheater" mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen.



Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes "N 21 - Hopfener Dreieck" überschneidet sich geringfügig mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "N 37 - Bei der Achmühle". Dieser Bereich ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der Bebauungsplan "N 21 - Hopfener Dreieck" ist noch nicht rechtsverbindlich.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von Kling Consult ein grünordnerischer Fachbeitrag (Anhang der Begründung) angefertigt. Die grünordnerischen Belange sind in den vorliegenden Bebauungsplan integriert. Der grünordnerische Fachbeitrag basiert auf einem von Kling Consult erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan, der als Grundlage für das erforderliche Wasserrechtsverfahren angefertigt wurde.

5 Grundlagen für die bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Baukonzept für das Festspielareal soll

- v einem dem Thema und Inhalt des Musicals adäquaten Standort mit Blick über den Foggensee zu den Königsschlössern gewährleisten

- v das Festspieltheater möglichst harmonisch und ohne tiefgreifende Eingriffe in Natur und Landschaft in den Seeuferbereich integrieren
- v für die Zufahrt und die Erschließung möglichst vorhandene Straßen nutzen
- v die Besucher gefahrlos vom Parkplatz zum Festspieltheater leiten. Neben der Benutzung eines Fußweges ist hierzu auch der Transport in Pferdekutschen oder Shuttle-Bussen geplant.
- v möglichst wenig Flächen versiegeln
- v für die Stadt Füssen und die angrenzende Region eine neue Fremdenverkehrsattraktion schaffen und damit rückläufig Übernachtungsquoten und Touristikeinbußen auffangen
- v das Prinzip eines energiebewußten, emissionsarmen Bauens berücksichtigen.

Das Landschafts- und Freiraumkonzept soll

- v die vorhandenen, wertvollen Lebensräume sichern und entwickeln und notwendige Eingriffe minimieren,
- v Ausgleichs- und Ersatzflächen für intensiv genutzte Bereiche festsetzen
- v durch umfangreiche standortgerechte Pflanzungen neue Lebensräume schaffen.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan gemäß Anlage 1 der textlichen Satzung zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft "Ausgleichs- und Ersatzflächen" für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" fest (vgl. Ziffer 11).

6 Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die vorgesehene Auffüllfläche liegt fast vollständig im Forggensee. Nach Angaben des Kreisfischereivereines befinden sich hier wegen der geringen Wassertiefen und der Auflandungen Laichgebiete bzw. bevorzugte Aufzuchtgebiete für Fische. Bei Normalwasserhöhe verbleibt nahezu kein Uferstreifen, das Wasser reicht bis an die Eingrünung heran. Im südlichen Bereich Richtung Weidach befindet sich ein Badestrand. Zwischen der B 16 und dem Forggensee verläuft der Forggensee-Rundweg, ein Rad- und Gehweg mit ca. 1,5 m Breite, der durchgehend asphaltiert ist.

Die B 16 quert das Planungsgebiet, wodurch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Ferner liegen die Böschung der B 16 zum Forggensee und ein Geh- und Radweg parallel zur Fahrbahn innerhalb des Geltungsbereiches. Auf der B 16 bestehen Geschwindigkeitsbeschränkungen wegen vorhandener Straßeneinmündungen.

Die Bewohner des Ortsteiles Achmühle sind über Zu- und Abfahrten an die B 16 angeschlossen. Über die Füssener Ach führt eine Brücke in Baulast des Straßenbauamtes Kempten. Die Brücke ist nur ca. 3 m breit und bzgl. der Tonnage beschränkt. Um die Zufahrt für Feuerwehr und Bedienstete des Festspieltheaters zum Festspielhaus zu ermöglichen, ist beabsichtigt die Brücke auszubauen. Der nach Süden weiterführende Sägmüllerweg dient der Erschließung und Anbindung von drei angrenzenden Anwesen und darf nur von Anliegern befahren werden.

Westlich der B 16 auf Flurstück Nr. 1525 befindet sich eine Lager- und Freifläche für ein Bauunternehmen.

Im Zufahrtbereich des Ortsteiles Achmühle befinden sich Bäume, die der Bebauungsplan als erhaltenswert festsetzt.

Eine Landzunge entlang der Füssener Ach als Teil des westlichen Forggenseeufers bildet den nördlichen Rand des Plangebietes. Auf dem Einmündungsdamm der Füssener Ach und entlang des westlichen Forggenseeufers ist der Uferbereich des Sees mit Büschen und Bäumen bewachsen, die einen natürlichen Übergang zur bepflanzten Böschung zur B 16 ergeben. Den südlichen Abschluß im Geltungsbereich bildet die Weidachstraße, an der zu erhaltende Pappeln stehen.

Im Geltungsbereich befinden sich die nachfolgend aufgelisteten, amtlichen Biotope, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden:

v B 44.14

v B 44.15

v B 44.16

v B 44.17

v B 4004.

Im Süden quert eine 110 kV-Freileitung des Allgäuer Überlandwerkes das Plangebiet. Der 24 m breite Schutzstreifen berührt keine Bauflächen des Geltungsbereiches, sondern nur öffentliche Grünflächen.

Im Plangebiet befinden sich Wasserleitungen und Abwasserkanäle einschließlich eines Pumpwerkes, die in die Planzeichnung übernommen wurden.

Die Bebauung Achmühle ist an das Netz des Elektrizitätswerkes Reutte angeschlossen. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

Um die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Festspielareals konkret festzusetzen, wurden für die einzelnen Sondergebiete Nutzungen wie folgt definiert:

- SO 1 betrifft das Sondergebiet "Festspieltheater" und ist in vier Teilbereiche SO 1.1 bis SO 1.4 aufgeteilt. Alle Teilbereiche zusammen bilden das Festspielhaus mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen. Zugelassen sind hier u.a.
- Büroräume
 - Aufenthaltsräume für Personal und Schauspieler
 - Bäder, Duschen und WC-Anlagen
 - Wohnungen für Aufsichtspersonal, Hausmeister, Wachdienst etc.
 - unmittelbar zum Festspieltheater zugehörige Nebennutzungen für Logistik, Ver- und Entsorgung sowie betrieblich bedingte Nutzungen.
- SO 2 setzt zwei Pavillons neben der Gartenanlage fest. Die Festsetzung läßt hier eine multifunktionale, jedoch an den Betrieb des Theaters orientierte bzw. in Zusammenhang mit dem Musical stehende Nutzung zu.
- SO 3 setzt die Nutzung als Pferdestall, Ver- und Entsorgungseinrichtung, Logistikeinrichtung oder Energiehaus fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über

- v Grundfläche in m² (GR)
- v maximale Traufhöhe in Meter über NN
- v maximale Firsthöhe in Meter über NN

Im gesamten Plangebiet gilt die abweichende (besondere) Bauweise, da mit dem Festspieltheater einschließlich Pavillons Sonderbauwerke entstehen, die sich nicht in die offene oder geschlossene Bauweise einordnen lassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Sondergebietsflächen ist tabellarisch in der Planzeichnung dargestellt.

8 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Baugrenzen werden eng gefaßt um sicherzustellen, daß ein verträgliches Maß zwischen Freiflächen und bebauten Flächen entsteht und die Baukörper in der durch Planzeichnung und Text festgesetzten Art und Weise, d.h. in geometrischer Anordnung, errichtet werden.

Reklameanlagen, Skulpturengarten und Beleuchtungskonzepte werden im Werbekonzept der Stadt Füssen geregelt. Der Bereich der Pferdekoppel wird als funktionaler, nicht einsehbarer Bereich gestaltet.

Die Freiraumgestaltung durch Anlage einer Parkanlage mit standortheimischen Gehölzen sowie die Aspekte des Denkmalschutzes sind als grundlegend wichtige Belange in den Kapiteln 11 und 12 gesondert geregelt.

Zur Beurteilung der gestalterischen Aspekte des geplanten Musicalvorhabens liegt ein Gutachten von Professor Robert Haussmann, Zürich, Stand: Juni 1998 vor, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

9 Erschließung

Der Besucherverkehr wird ausschließlich über die nördliche Zufahrt der Weidachstraße (Flurstück Nr. 3016), abbiegend von der Augsburgers Straße (Knotenpunkt B 16/Augsburger Straße mit der Weidachstraße) geleitet. Die Besucherparkplätze liegen südlich außerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebietes im Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "O 35 · Bootshafen". Auch der Besucherverkehr, der von Süden kommt, wird nicht entlang der gesamten Weidachstraße, d. h. also nicht durch das Wohn- und Kurviertel "Am Weidach", geführt.

Der Verkehrsanschluß für den Theaterbetrieb und die Versorgung erfolgt von Norden von der B 16 aus. Für die Logistik und innere Erschließung wird die vorhandene Zu- und Abfahrt des Ortsteiles Achmühle an die B 16 genutzt. Über diese Straße wird aber nur der Versorgungsverkehrs des Festspieltheaters abgewickelt. Außerdem dient sie als Feuerwehrezufahrt.

Die Fahrbahnen und Anschlußäste sind beim Anschluß über den Ortsteil Achmühle überall ausreichend breit, die Kurven auch für größere Fahrzeuge befahrbar. Lediglich im Bereich der östlichen Kurve muß die Fahrbahnbreite auf ca. 7 m aufgeweitet werden. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und kommt auch dem benachbarten Sägewerk zugute.

Die bestehende Brücke über die Füssener Ach muß erneuert und verbreitert werden. Im Brückenbereich der B 16 wird ebenfalls der bestehende Forggensee-Radrundweg verbreitert und als Zufahrt ausgebaut. Der Platz zwischen Brückenpfeiler und Widerlager ermöglicht hier eine Fahrbahnbreite von ca. 5 m. Nachfolgend ist am südlichen Ufer der Füssener Ach eine Aufschüttung im Böschungsbereich notwendig, um die Zufahrtsbreiten und -radien zu ermöglichen. Die Hauptzufahrt ist axial zum Festspieltheater trassiert. Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bestehen im Bereich der Freifläche unmittelbar beidseitig des Gebäudes. Der Forggensee-Radrundweg und der Sägmüllerweg werden an die neue Zufahrt angeschlossen, die Verkehrsführung erfolgt wie bisher.

Östlich des bestehenden Forggenseeufers wird entlang der Eingrünung ein neuer Erschließungsweg von der Kurve an der Weidachstraße bis zum Festspieltheaterzugang aufgeschüttet. Die Randeingrünung der vorhandenen Böschung ist davon nicht betroffen. Der neue Weg dient Fußgängern, einem Pferdekutsch- und ggf. einem Shuttlebusbetrieb vom Festspieltheater zu den Parkplätzen südlich des Geltungsbereiches sowie dem Unterhalt des Forggenseeufers. Die Breite dieses Weges von 9,5 m ist ausreichend, um eine flüssige und gleichzeitig sichere Abwicklung des Verkehrs auch in Stoßzeiten zu gewährleisten.

Im Süden beim Anschluß an die Weidachstraße nimmt die Verkehrserschließung Rücksicht auf die bestehenden Großbäume. Sie werden soweit wie möglich zum Erhalt festgesetzt.

Eine mögliche Überflutung des Weges vom Parkplatz am Bootshafen zum Theater bei extremen Hochwasserereignissen und Wellengang wird in Kauf genommen. Der Geländeanschluß zur bestehenden, bewachsenen Böschung erfolgt über eine weich ausgerundete Geländemulde. Die Mulde wird mit einer naturnahen und schattenverträglichen Saatgutmischung begrünt. Die Mulde wird über Rohrdurchlässe zum See hin entwässert und bei Hochwasser durch die Rohre auch bewässert. Hier sollen waldrandspezifische Lebensräume entstehen; Sukzessionsentwicklung ist erwünscht. Vertiefungen mit entsprechendem Wasserrückhalt sind möglich.

Die für den Festspielbetrieb erforderliche Anzahl für Pkw- und Busstellplätze wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "O 35 · Bootshafen" festgesetzt.

Für Bedienstete des Festspieltheaters werden maximal 22 Pkw-Stellplätze auf dem Festspielgelände festgesetzt. Mehr Stellplätze in diesem Bereich sind aus architektonischen und landschaftsgestalterischen Gründen mit den Planzielen unverträglich. Zusätzlicher Parkraum für Bedienstete und Betriebspersonal steht am Besucherparkplatz zur Verfügung.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Trasse der Füssener Umgehungsstraße, die den Geltungsbereich ganz im Süden entlang der Weidachstraße kreuzt, wird in die Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes als Hinweis übernommen. Für diese Straßentrasse, die in ihrer östlichen Fortsetzung auch den Forggensee quert, liegt eine positive landesplanerische Beurteilung im Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens vor. Die Trasse kann im Geltungsbereich problemlos als Brücke realisiert werden, da das Gelände von West nach Ost, d. h. von der Augsburgener Straße zum Forggensee hier stark abfällt. Hier existiert eine Hangkante. Der Fußgänger- und Busshuttleverkehr zwischen Parkplatz und Festspieltheater kann dann sicher unter der Brücke hindurchgeleitet werden.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für das Festspieltheater mit Nebengebäuden, Gartenanlage und die innere Erschließung ist eine Aufschüttung im Forggensee notwendig. Die Aufschütthöhe wechselt zwischen 2,0 m und 4,8 m. Sie ist bedingt durch das Hochwasserstauziel des Forggensees.

Das Ufer entlang des Barockgartens als Abgrenzung zum Forggensee wird mit Wacken oder sonstigen Natursteinen ausgebildet. Das Ufer wird mit wechselnden Neigungen versehen. Durch den Wechsel der Böschungsneigungen wird eine Geradlinigkeit des Uferbereiches verhindert. Die Uferböschungen können als natürliche Kiesschüttung ohne Zusatzbefestigung ausgebildet werden.

Der Flachwasserbereich im Norden ist mit einer Initialpflanzung zu bepflanzen; eine natürliche Sukzession ist erwünscht.

Alle Einwirkungen, insbesondere Wasserspiegelschwankungen aus dem Betrieb und Unterhalt der Lechstaustufe I sowie aufgrund natürlicher Einwirkungen sind von der Stadt Füssen, den Eigentümern und Betreibern der Festspielanlage zu dulden.

Der Normalwasserstand des Forggensees liegt auf 781,00 m über NN. Für das Normalstauziel ist sowohl eine Absenkung um 30 cm als auch ein Überstau von 20 cm zulässig. Das Hochwasserstauziel gemäß Bescheid liegt auf 782,00 m über NN. Die bestehenden Anwesen in der südlich an den Geltungsbereich anschließenden Weidachsiedlung liegen auf 783,5 m bis 783,8 m über NN. Nach Wasserstands-auswertungen der Bayernwerk Wasserkraft AG wurde seit Bestehen des Forggensees die Hochwasserstaumarke von 782,0 m über NN mit 782,13 m über NN nur geringfügig überschritten, wobei bei sehr seltenen Hochwasserereignissen der Seewasserspiegel nach Angaben der Bayernwerk Wasserkraft AG auf über 784 m über NN ansteigen könnte.

Die gesamte Höhenentwicklung des Festspieltheaters ist hierauf ausgelegt:

- v EG Festspielgebäude = min. 784,0 m über NN
- v Sofern einzelne Bauteile, z.B. Bühneneingang, niedriger errichtet werden, ist im Rahmen einer Baugenehmigung die Sicherheit gegen Hochwasser durch geeignete technische Vorkehrungen zu regeln.
- v Auffüllung Festspielgelände = ca. 784,00 bis 782,15 m über NN

Es wird in Kauf genommen, daß der Bewirtschaftungsweg gelegentlich überspült wird.

Die Höhenlage der Aufschüttung und des Gebäudes dürfen keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftung des Forggensees haben.

Die Auffüllung wird mit Kies aus dem Forggensee hergestellt. Weitere Regelungen hierzu trifft das Wasserrechtsverfahren.

Durch Gewinnung des Auffüllungsmaterials aus dem Forggensee werden Stauraumverluste minimiert. Die Auffüllung oberhalb des Normalwasserstandes reduziert das Stauraumvolumen des Forggensees um ca. 0,28 %. Durch den Bebauungsplan einschließlich grünorderischem Fachbeitrag wird die naturnahe Optimierung des Uferbereichs der Aufschüttungsfläche und die Anlage von Flachwasserbereichen in Ufernähe sichergestellt. Die Stadt Füssen hat wegen des Wegfalls von Fischereiflächen durch die Aufschüttung mit dem Fischereiverein die Errichtung von Ersatzflä-

chen an anderer Stelle im Forggensee vertraglich geregelt. Durch diese Maßnahme wird möglichen Einschränkungen des Fischereiertrages begegnet. Weitere Regelungen bzgl. des Fischereirechtes wären auf Ebene nachfolgender Wasserrechtsverfahren (Entschädigung) zu klären.

Die wasserwirtschaftlichen Funktionen des Forggensees, insbesondere als Hochwasserrückhaltespeicher und alle damit zusammenhängenden erforderlichen Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung und Ufersicherung müssen uneingeschränkt gewährleistet bleiben.

Da der Bayernwerk Wasserkraft AG für die Erfüllung der Verpflichtung zur Uferunterhaltung und Ufersicherung im Anschluß an das Musicalgelände sowie für die Durchführung von Profilvermessungen der Zugang nicht behindert werden darf, sind diese Uferbereiche für die Bayernwerk Wasserkraft AG zur Ausführung dieser Arbeiten stets frei zugänglich zu halten. Der Bebauungsplan setzt deswegen für diese Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bayernwerk Wasserkraft AG und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten fest. Gleiches gilt auch für die Ausgleichs- und Ersatzfläche. Die Begehbarkeit des Ufers durch die Öffentlichkeit wird durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sichergestellt.

Die von der Aufschüttung betroffenen Profildpunkte Nr. 8, 8a und 9 zur Flußkilometrierung sind auf Kosten der Unternehmensträgerin durch die Bayernwerk Wasserkraft AG neu zu setzen und einzumessen. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß bei der Durchführung von Profilvermessungen Behinderungen ausgeschlossen sind. Dies gilt auch für Flurstück Nr. 4124.

Für die Zufahrt zum Festspielgebäude östlich der Brücke der B 16 ist ebenfalls eine Aufschüttung der südseitigen Uferböschung der Füssener Ach notwendig. Die Höhe dieser Aufschüttung für die nördliche Zufahrt zum Festspielgelände entspricht der derzeitigen Fahrhahnoberkante des Forggensee-Radrundweges. Die Zufahrt über die Achmühle liegt am tiefsten Punkt auf ca. 783,00 m über NN und wird bei Extremhochwasser u. U. bis ca. 1 m eingestaut.

11 Grünordnung / Naturschutz

Der Untersuchungsraum befindet sich in der landschaftlich sehr abwechslungsreichen und für die Erholung entsprechend reizvollen naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Vorberge. Er ist geprägt durch die voralpine Eiszerfallslandschaft, die eine Vielzahl schützenswerter Biotoptypen (Seen, Niedermoore, Hangterrassen, Trockenrasen u.v.m.) beinhaltet. Der Forggensee in seiner heutigen Ausprägung entstand durch den Aufstau für Stromgewinnung in den Nachkriegsjahren.

An im weiteren Sinne naturnahen Strukturen weist das Plangebiet folgende Landschaftselemente auf: Uferbegleitgehölze, Einzelbäume, Gebüsche, Feldgehölze und Ruderalfluren.

Naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen; das großflächige Landschaftsschutzgebiet "Forggensee und benachbarte Seen" umfaßt nicht den Bereich der vorgesehenen Aufschüttungsfläche für das Festspieltheater. Das gesamte Gebiet des Forggensees und Umgebung ist jedoch im Regionalplan als "landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 13 (Auerberg- und Forggenseegebiet)" gekennzeichnet. Der geplante Standort für das Festspieltheater liegt innerhalb dieses Bereiches. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete gehören

jedoch nicht zu den Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechtes, sondern stellen auf Regionsebene die schützenswerten Gebiete dar.

Die in der Biotopkartierung erfaßten Biotopstrukturen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Bau des Festspieltheaters und des dazugehörigen Parkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 35 · Bootshafen" stellt gemäß Art. 6 BayNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da dadurch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen gegeben sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die qualitative und quantitative Bewertung des Eingriffes erfolgte in dem von Kling Consult angefertigten landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher Teil des Wasserrechtsverfahrens ist. Die darin empfohlenen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden in den grünordnerischen Fachbeitrag und in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Der grünordnerische Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 01/5091/05) angefertigt und ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als Anlage der Satzung verbindlich.

Die einzelnen Maßnahmeempfehlungen des grünordnerischen Fachbeitrages werden in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und in die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen übernommen und sind im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungsplanes wissenschaftlich aufzubereiten.

Am Uferbereich der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Parkanlage soll kein tiefgründiger Humus aufgebracht werden, damit die Fläche bei der Uferbewirtschaftung mindestens in einer Breite von 2,5 m befahrbar ist.

Der Bebauungsplan setzt eine pauschale Ausgleichsfläche von 2,5 ha im Bebauungsplan auf dem hierfür vorgesehenen Grundstück südöstlich der Kläranlage fest. Diese Fläche gilt als Ausgleich für

- v Aufschüttungsfläche Festspieltheater
- v Uferumgestaltung für den Zugang im Bereich Weidach (Vergrößerung Aufschüttungsfläche; breitere Zugangszone zum Festspieltheater mit Trennung Zufahrtsstraße/Fußgängerweg)
- v zusätzliche erforderliche Stellplätze Bootshafen, Neubaumaßnahmen beim Hotel am Bootshafen (Minigolfanlage).

Die Größe der vorhandenen ökologischen Ausgleichsfläche übertrifft die mit 2,5 ha festgesetzte erforderliche Größe für den Ausgleich des Eingriffes durch das Festspielgelände und den Parkplatz im Bebauungsplan "O 35 · Bootshafen". Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Restfläche dem Ökokonto der Stadt Füssen für weitere Eingriffsmaßnahmen gutgeschrieben werden.

Folgende Tabelle soll zusammenfassend einen Überblick über die o.g. Maßnahmen geben:

Schutzmaßnahmen	Minimierungsmaßnahmen
-----------------	-----------------------

<p>zes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Beschädigungen an den angrenzenden Ufergehölzen durch Errichtung von Schutzzäunen während der Baumaßnahme - Einhaltung eines ausreichenden Seitenabstandes zu den Fließgewässern (Füssener Ach) beim Kiesabbau - Vermeidung abflußloser Wannen (Fischfallen) beim Kiesabbau - Verhinderung von Erosionserscheinungen an neuer Aufschüttungsböschung durch wechselnde Böschungsneigung von 1:5 oder flacher - Vorkehrungen gegen Vogelschlag bei großflächigen Fensterbereichen 	<p>anlagen mit versickerungsfähigem Material</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versickerung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen - Minimierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch <ul style="list-style-type: none"> · gestalterische Eingrünung der Aufschüttungsfläche und geschwungene Wegführung · Auflockerung der streng geometrischen Uferlinie entlang der Aufschüttungsfläche durch geschwungene Uferlinie und vorgelagerte Flachwasserzonen - Minimierung der Aufschüttungsfläche gegenüber ehemaliger Planung als Sportplatzfläche (siehe rechtswirksamer Flächennutzungsplan) sowie keine Parkplätze auf zusätzlicher Aufschüttungsfläche
Gestaltungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<p>Gestaltungsmaßnahmen in Form von Bepflanzungen des Festspieltheatergeländes als auch durch Ufergestaltungen siehe "Minimierungsmaßnahmen"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Als Ersatz für die verbleibenden, nicht ausgleichbaren Eingriffe bietet sich die sukzessive Entwicklung einer Halbtrocken-/Trockenrasenfläche am Forggenseeufer an. Die benötigte Fläche beläuft sich auf 2,5 ha. Da die vorhandene Fläche mit ca. 4 ha größer als die benötigte Ausgleichs-/Ersatzfläche ist, bietet sich die Anrechnung der Restfläche auf einem sog. "Ökokonto" an. - Der Verlust des Flachwasserbereiches als wichtiger Lebensraum für Jungfische und Nahrungsplatz für Raubfische wird im Rahmen der privatrechtlichen Entschädigung bzw. des Wasserrechtsverfahrens geregelt; darüber hinaus werden neue Flachwasserbereiche geschaffen.

Bezüglich der weiteren Nutzung der Ausgleichs- und Ersatzfläche als auch bei den Gestaltungsmaßnahmen etc. ist den Ausführungen des grünordnerischen Fachbeitrages zu folgen.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche für verdichtete Begrünung zielt darauf ab, den Gebäudekomplex in die Landschaft durch eine waldartige Bepflanzung mit gestuftem Aufbau aus wechselnden Altersklassen und Arten (randlich mit Gebüschpflanzung) einzubinden.

Zur wissenschaftlichen Absicherung und Konkretisierung (auch der Kostenschätzung) des im Landschaftspflegerischen Begleitplanes/grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenkonzeptes ist ein Pflege- und Entwicklungsplan in Abstimmung mit der UNB im LRA durchzuführen.

12 Denkmalschutz

Im Bereich der Aufschüttungsfläche befindet sich das Bodendenkmal "Via Claudia Augusta", das bei der Festsetzung der Baugrenzen und den Gestaltungsfestsetzungen der Freiflächen berücksichtigt wird. Die Überbauung der Trasse ist erforderlich,

weil außerhalb der engeren Freiflächengestaltung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Inszenierung des Festspielgeländes auch Flächen zur Verfügung stehen müssen, die das Vorhaben landschaftlich einbinden. Der Bebauungsplan setzt die Via Claudia im Aufschüttungsbereich als "private Grünfläche - gestalterische Aufwertung durch Kiesbelag" fest. Im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ist eine Querschnittsskizze dargestellt. Damit wird die historische Bedeutung des Bodendenkmals durch städtebauliche Gestaltungsmittel auf der Aufschüttungsfläche besonders betont.

Die Aufschüttung des Bodendenkmals erfolgt gemäß der nachfolgenden denkmalrechtlichen Genehmigung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz.

13 Ver- und Entsorgung / Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsfahrens ist zu prüfen, ob für das Festspielhaus eine schalltechnische Untersuchung (Immissionsgutachten) durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich ist.

Der Müll ist in Containern zu sammeln, die Containerstandorte sind einzuhausen. Für das Festspieltheater bedeutet dies, daß die Anlagen zur Abfallbeseitigung im Hauptgebäude oder einem der Pavillons unterzubringen sind. Die Abfallbeseitigung (Müllabfuhr) erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

Bei der Konzeption der Gebäude sollte durch Maßnahmen wie

- v hochwertige Wärmedämmung
- v Zwangsbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- v Vermeidung von Wärmebrücken

der Energieverbrauch soweit als möglich gesenkt werden.

Die Schadstoffbelastung der Luft wird nicht unwesentlich durch die Verbrennung fossiler Heizenergie wie Kohle und Heizöl verursacht. Hier entstehen vor allem Kohlenmonoxide, Kohlendioxide, Stickoxide und Schwefeldioxide. Durch eine zentrale Gasversorgung werden verschiedene Stoffe im Ausstoß fast halbiert. Eine Luftschadstoffbegrenzung ist auch wegen des Erhalts des Prädikates "Luft- und Kneippkurort" zu verfolgen. Aus dem v.g. ist einer optimierten Ausnutzung von fossilen Brennstoffen der Vorrang einzuräumen. Heizungsanlagen im Festspielgelände sind über eine zentrale Versorgung mit Flüssiggas zu versorgen. Ein entsprechender Gasbehälter muß bis zur endgültigen Versorgung mit einer Gasleitung unterirdisch vorgesehen werden, weil ein Gastank nicht gleichzeitig mit einem Notstromaggregat im geplanten Energiehaus untergebracht werden kann. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung für das Baugebiet wird durch den Anschluß an die städtische Versorgungsanlage sichergestellt. Eine Regenwassernutzung kann auch vorgesehen werden. Zum Zwecke der Wärmegewinnung kann oberflächennahes Grundwasser genutzt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Zuleitung des Abwassers an die zentrale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen.

Bei der Einleitung in das städtische Kanalnetz muß die Stadt Füssen prüfen, ob die Abwasserleitungen, vor allem das Pumpwerk Achmühle, ausreichend bemessen sind. Der Anschluß an den Abwasserzweckverband-Hauptsammler ist möglich. Die

Abwasserzweckverband-Betriebsleitung weist darauf hin, daß der Kanal zum Klärwerk als Regenstauraum betrieben wird. Nähere abwassertechnische Belange sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu klären.

Für das Festspieltheater ist zu erwarten, daß das Grundwasser bis auf Wasserspiegelhöhe Forggensee ansteigen kann. Kellerräume sind daher als wasserdichte Wannen auszubauen.

Es ist festgesetzt, daß das Oberflächenwasser im Geltungsbereich im Regelfall zu versickern ist. Lediglich für starke Regenereignisse kann gemäß Satzung Oberflächenwasser als Notüberlauf in den Forggensee eingeleitet werden.

Um eine oberirdische Gebäudezuführung aus gestalterischen sowie städtebaulichen Gründen zu vermeiden, ist festgesetzt, daß die Bauherren auf ihre Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund (Straße) auszulegen haben.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich müssen rechtzeitig dem zuständigen Bezirksbüro Zugangnetz Kempten der Deutschen Telekom AG mitgeteilt werden.

Das Fernmelde- und Breitbandkabelnetz wird durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kempten, verlegt.

Die Erschließung der Straßen und öffentlichen Wege sowie die Erschließung mit Wasser und Kanal erfolgt durch die Stadt Füssen.

Die Stromversorgung wird durch das Elektrizitätswerke Reutte, Füssen GmbH & Co. KG, Füssen sichergestellt.

Es ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die Einspeisung der Station erfolgt mit 20 kV-Erdkabel, wozu der Bebauungsplan eine Trassenempfehlung einschließlich freizuhaltender Schutzzone enthält.

14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kommandanten gegenzuzeichnen zu lassen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurven, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muß dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	91.925 m ²	100,0 %
sonstige Sondergebiet	6.471 m ²	7,0 %
Wasserflächen einschl. Fläche für Ufergestaltung mit Wacken oder sonstigen Natursteinen	13.984 m ²	15,2 %

und Gehweg		
private Verkehrsfläche	3.329 m ²	3,6 %
befestigte Fläche für Gartenfoyer, Restaurant, Café, Biergarten, Pergolen	3.966 m ²	4,3 %
Fläche für Ver- und Entsorgung, Logistik, Pferde- kutschbetrieb einschließlich Stellplätzen	3.876 m ²	4,2 %
private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Bauge- bieten, Uferwegen und Erhalt Biotope	2.981 m ²	3,2 %
öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Bauge- bieten, Uferwegen und Erhalt Biotope	11.839 m ²	12,9 %
öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Ufereingrünung, Mündungsbereich Füssener Ach	2.294 m ²	2,5 %
öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen oder Uferbereichen	6.708 m ²	7,3 %
private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Parkanlage	6.932 m ²	7,5 %
öffentliche Grünfläche Forggensee - Freihalten für Bewirtschaftung	661 m ²	0,7 %
private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche Pferdekoppel	8.135 m ²	8,8 %
private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche für verdichtete Begrünung	5.136 m ²	5,6 %
öffentliche Grünfläche - Gestaltungsfläche für Barockgarten	8.424 m ²	9,2 %
private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen naturnahe Blumenwiese - wegbegleitende Mulde	904 m ²	1,0 %
Via Claudia - gestalterische Aufwertung Kiesbelag	400 m ²	0,4 %

16 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- v Abwasserzweckverband Füssen
- v Allgäuer Überlandwerk GmbH, Kempten
- v Amt der Tiroler Landesregierung
- v Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Kaufbeuren
- v Bayerischer Bauernverband Kaufbeuren
- v Bayerisches Forstamt Füssen
- v Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

-
- v Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte
 - v Bayernwerk Wasserkraft AG, Landshut (BaWAG)
 - v Bund Naturschutz, Füssen
 - v Deutsche Telekom AG, Weilheim
 - v Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
 - v Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen
 - v Fischereibeauftragter Bezirk Schwaben, Dr. Wutzer, Augsburg
 - v Fremdenverkehrs-/Tourismusverband Allgäu / Schwaben, Augsburg
 - v Gemeinde Eisenberg
 - v Gemeinde Hopferau
 - v Gemeinde Musau (A)
 - v Gemeinde Pfronten
 - v Gemeinde Pinswang (A)
 - v Gemeinde Rieden/Forggensee
 - v Gemeinde Schwangau
 - v Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg
 - v Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Augsburg
 - v Kreisbrandrat Martin Schafnitzel, Pforzen
 - v Kreisfischereiverein Füssen e.V.
 - v Kreisheimatpfleger Josef Lorch
 - v Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde
 - v Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde
 - v Landratsamt Ostallgäu, Gesundheitswesen
 - v Landratsamt Ostallgäu, Bauaufsichtsbehörde
 - v Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
 - v Regionaler Planungsverband Allgäu, Kempten
 - v Schloßverwaltung Neuschwanstein
 - v Staatliches Hochbauamt Kempten
 - v Stadt Füssen, Tiefbauamt
 - v Stadt Füssen, Umweltamt
 - v Stadt Vils (A)
 - v Städtisches Wasserwerk Füssen
 - v Straßenbauamt Kempten

- v Vermessungsamt Marktoberdorf
- v Wasserwirtschaftsamt Kempten
- v Wehrbereichsverwaltung VI, München (2fach)

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

- a) Planzeichnung, Maßstab 1:1.000 mit darauf verzeichneten Festsetzungen, Hinweisen durch Planzeichen und Verfahrensvermerken
- b) Textteil der Satzung mit Anlagen
 - } Lageplan Ausgleichs- und Ersatzflächen
 - } Geländeschnitt B-B, Ingenieurbüro Greif, Kempten
 - } Geländeschnitt C-C, Ingenieurbüro Greif, Kempten
- c) Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen
 - } grünordnerischem Fachbeitrag, Kling Consult, Krumbach
 - } Gutachten Professor Robert Haussmann, Zürich, Juni 1998

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in die Planzeichnung und Satzung eingearbeitet.

18 Anlage der Begründung

Grünordnerischer Fachbeitrag, Kling Consult Krumbach

19 Verfasser

Kling Consult
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel. (0 82 82) 9 94-0
Fax (0 82 82) 9 94-1 90

Krumbach, den 28.04.1998

Abteilung Raumordnungsplanung

Abteilungsleiter:

Bearbeiterin:

Dipl.-Ing. Hans-Günter Kanderske

Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf

Stadt Füssen, den

.....
Dr. Wengert, 1. Bürgermeister