

## **Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 37 - Bei der Achmühle, erste Änderung gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **Inhalt**

##### **Satzung**

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken**

##### **Begründung**

#### **ENTWURF**

**i. d. F. vom 09.05.2017**

##### **Planung Städtebaulicher Teil:**

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung  
Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren

Tel: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20  
E-Mail: info@abtplan.de

##### **Planung Grünordnung:**

Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel,  
Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe  
Brunnener Straße 12  
86511 Schmiechen

Telefon/Fax: 08206 –1873  
Email: roesel-la@bayern-mail.de  
Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

**Stadt Füssen****Landkreis Ostallgäu****Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan N 37 - Bei der Achmühle, erste Änderung**

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes,
- des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen

**den Bebauungsplan N 37 - Bei der Achmühle, erste Änderung** als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Es wird eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2837/4, Gemarkung Füssen, erfasst. Das Plangebiet umfasst 0,7 ha Flächen direkt nordwestlich des Festspielhauses.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, der Bebauungsplanzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 09.05.2017. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 07.05.2017 beigelegt.

**§ 3 Textliche und Zeichnerische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan N 37 „Bei der Achmühle“ bleibt weiterhin rechtskräftig bestehen. Im räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Planung ergeben sich folgende Änderungen.

**1. Zeichnerische Änderungen:**

Die Planzeichnung ersetzt im Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 37 „Bei der Achmühle“ folgend:

- Private Straßenverkehrsfläche: Die Flächen werden für einen Parkplatz ausgeweitet.
- Freifläche für Ver- und Entsorgung, Logistik, Pferdekutschenbetrieb entfällt
- SO 3: Das westliche Baufenster entfällt.
- G 7 (Private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Gestaltungsfläche Pferdekoppel): Die Flächenkategorie entfällt. Es wird ein neues Grünkonzept erstellt.

**2. Textliche Änderungen:**

Die gegenständliche Satzung ersetzt im Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 37 „Bei der Achmühle“ gemäß den nachfolgenden Bestimmungen:

**§ 4 Art der Baulichen Nutzung**

Die mit SO-Parkplatz bezeichneten Flächen werden als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als Nutzung sind die gemäß Planzeichnung und nachfolgenden Festsetzungen beschriebenen Nutzungsarten zulässig. Parkplatzfläche für die Nutzung von 132 Stellplätzen (92 Besucher-, 30 Personal und 10 Behindertenstellplätze) für den Betrieb des Festspielhauses.

### **§ 5 Maß der Baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche in der Planzeichnung mit Zweckbestimmung Parkplatzfläche festgesetzt. Die Regelung des §19 Abs.4 BauNVO findet hier keine Anwendung.

### **§ 6 Parkflächengestaltung/Oberflächenwasser**

Für die Straßen- bzw. Parkplatzbeleuchtung müssen fledermaus- und insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten mit entsprechender Abschirmung gegen Streulicht) verwendet werden.

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen.

### **§ 7 Grünordnung**

Die nicht befestigten Flächen des sind zu begrünen, dabei sind die nicht bepflanzten Grünflächen mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) anzusäen.

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind grundsätzlich gemäß Bestand zu ersetzen.

Als Parkplatzeingrünung werden durch Planzeichen Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste festgesetzt (Pflanzbindung). Die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl muss eingehalten werden. Die Standorte können jedoch geringfügig abweichen.

Die Bäume sind spätestens im Vegetationsjahr nach der Baumaßnahme zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vom Eigentümer dauerhaft zu unterhalten.

#### Pflanzliste

Alleebaum, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn) \*
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) \*
- Quercus robur (Stiel-Eiche) \*
- Fagus sylvatica (Rotbuche) \*
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) \*
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

\* Diese Baumarten unterliegen den Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes; so können Verunreinigungen des Saatgutes in der freien Natur auf lange Sicht vermieden werden.

### **§ 8 Artenschutzmaßnahmen**

Mittels geeigneter Vergrämuungsmaßnahmen und anschließender Zäunung des Baufeldes ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Diese Maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Schädigung brütender Vögel auszuschließen.

### **§ 9 Hinweise**

Denkmalschutz:

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“*

### **§ 10 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan N 37 - Bei der Achmühle, erste Änderung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen,

\_\_\_\_\_  
Iacob, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan:

**Eingabeplanung PRJ – 281**, Neubau eines Parkplatzes mit insgesamt 132 Stellplätzen, wovon 15 Stellplätze erhalten, 19 anders platziert und 98 Stellplätze neu errichtet werden, Grundriss, in der Fassung vom 13.04.2017, erstellt durch das Ingenieurbüro Blender, Seeg

**Parkplatzkonzept am Ludwigs Festspielhaus**, April 2017, Ludwigs Grundbesitz GmbH & Co.KG

# Begründung

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Das Festspielhaus in Füssen ist überregional bekannt und wirkt als kultureller und touristischer Anziehungspunkt für Füssen und die Region. Nach der Neueröffnung 2007 war für fast 10 Jahre der Spielbetrieb mit guter Auslastung im Beispieltheater möglich. Nach der Insolvenz vergangenen Sommer fanden sich dank intensiver Bemühungen neue Investoren, die den Spielbetrieb des Musiktheaters wieder aufleben lassen möchten. Für die Heimstätte des Musicals „Ludwig<sup>24</sup>“ gilt es nun den Bedürfnissen der fortgesetzten Nutzung mit modifiziertem Konzept entgegenzukommen. Für das Publikum werden nähergelegene Parkmöglichkeiten benötigt, die im direkten Umfeld des Festspielhauses bereitgestellt werden können. Hierfür wird der bestehende Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert. Mit architektonischen und Landschaftsgestalterischen Mitteln kann dies verträglich und positiv für das gesamte Erscheinungsbild bewerkstelligt werden. Lange Fußwege und Shuttle-Verkehr sollen hiermit vermieden werden. Eine Frist zur Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt eine schriftliche Darlegung der Parkplatzkonzeptes der Ludwigs Grundbesitz GmbH & Co.KG bei, die die Erfordernis zusätzlicher Stellplätze weiter darlegt.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Direkt nordwestlich des Festspielhauses gelegen erstreckt sich die Änderung auf eine ca. 0,7 ha große Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2837/4, Gemarkung Füssen.

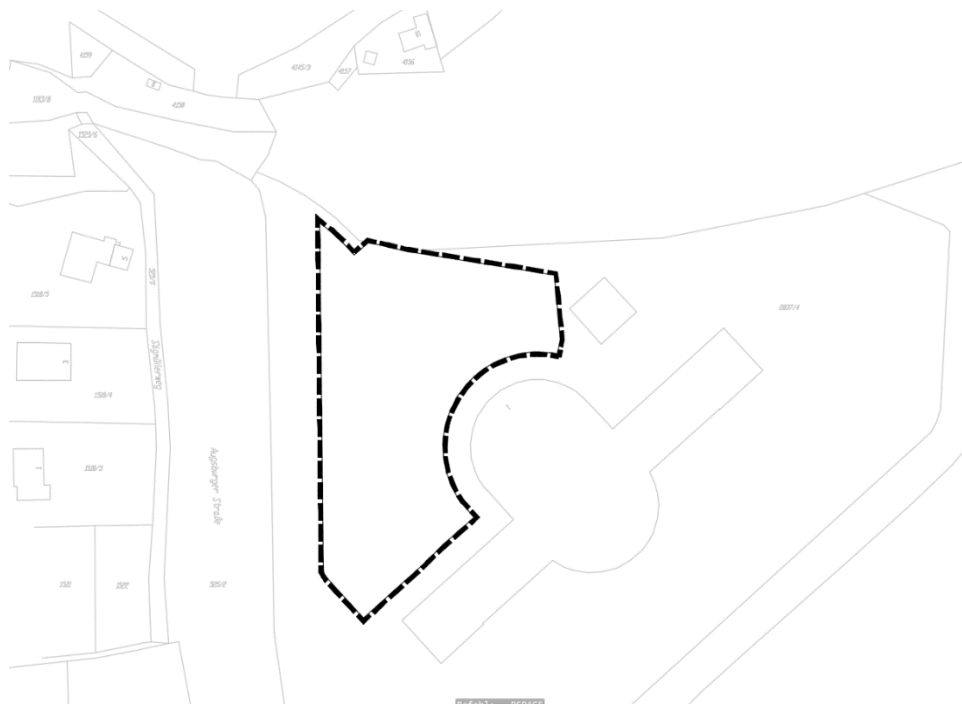


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 37 – Bei der Achmühle, erste Änderung, unmaßstäblich



Abbildung 2: Luftbild Festspielhaus

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 1. Darstellung im Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen (LEP und RP 16)

Die entsprechenden übergeordneten Planungen wurden beim zugrundeliegenden Bebauungsplan beachtet. Die Argumente und Maßgaben sind im Wesentlichen unverändert. Es wird hier auf einer bereits mit einem Bebauungsplan belegten Innenbereichsfläche eine Anpassung (§ 13a BauGB) vorgenommen. Sollten hierdurch Diskrepanzen zum Flächennutzungsplan entstehen ist dieser im Zuge der Berichtigung anzupassen.

#### 2. Zugrundeliegender Bebauungsplan

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes N 37 „Bei der Achmühle“, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach, Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.06.1998 werden Änderungen vorgenommen. In erster Linie betrifft dies die Umwandlung der mit G7 bezeichneten privaten Grünflächen, des westlichen Gebäudes (SO 3) und einiger Verkehrs- und Versorgungsflächen, die notwendigerweise zur Einrichtung einer Parkplatzfläche benötigt werden.

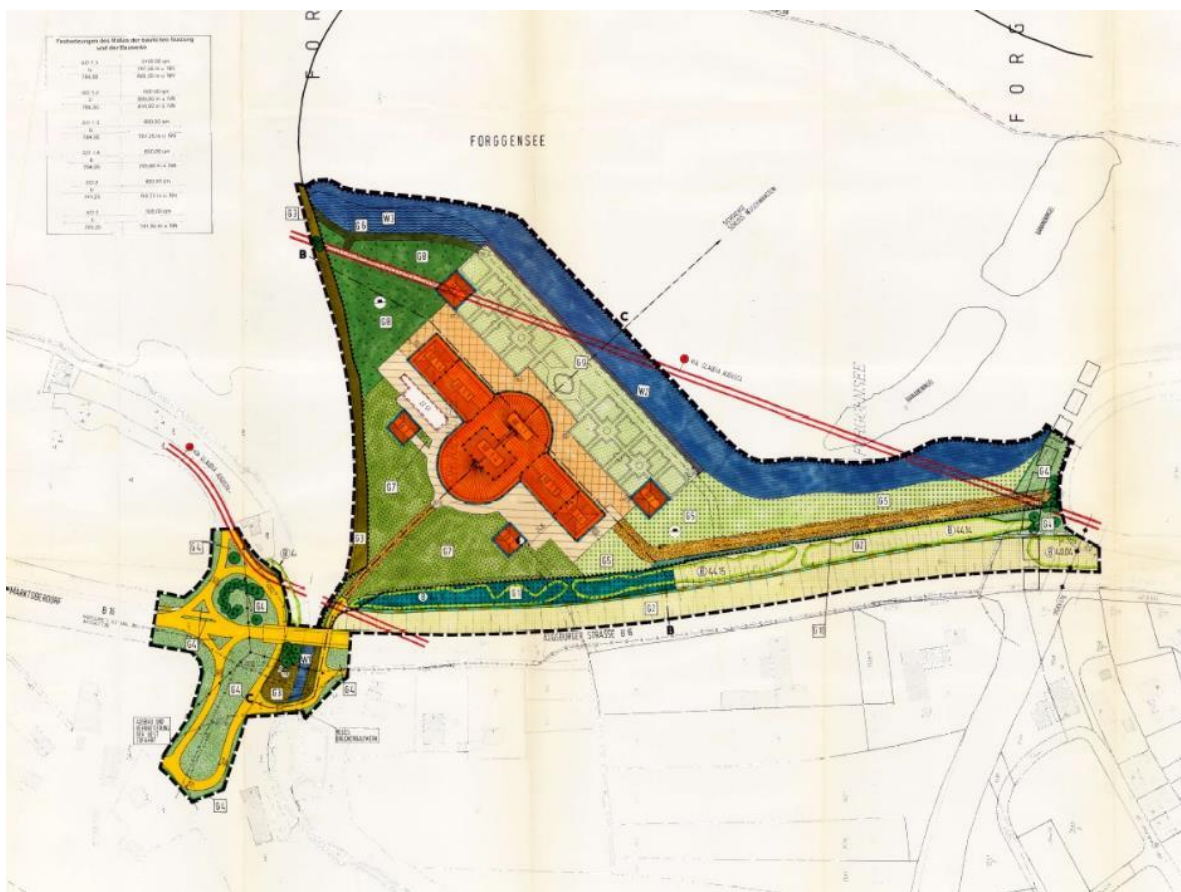


Abbildung 3: Bebauungsplan N 37

#### 4. Bestand

Das Plangebiet ist derzeit noch überwiegend dekorative Grünfläche mit Jungbaumbestand. Eine geteerte Zufahrt und ein Fußgängerweg führen durch das Plangebiet. Einige Stellplätze bestehen bereits und sind mit Schotterbelag ausgeführt. Das Biotop 8430-0044-016 führt nördlich und westlich um das Plangebiet. Im Südosten steht das Gebäude des Festspielhauses, welches den Barockgarten und die Seefläche des Forggensees von der zu Planenden Parkplatzfläche abtrennt. Westlich des Biotops schließt die Augsburger Straße / B 16 an. Nördlich des Biotops schließt das landschaftliche Schutzgebiet 14 „Forggensee und benachbarte Seen“ ab. Es erfasst das Plangebiet nicht.

#### 5. Planung

##### 1. Allgemeines

Durch die gegenständliche Planung wird eine Parkplatzfläche nordwestlich des Festspielhauses ermöglicht. Die Flächen für die Parkplätze werden als Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Bezeichnung „SO Parkplatz“ definiert. Die zulässige Grundfläche für Parkplatzflächen und die Lage von Stellplatz-, sowie Verkehrs- und Grünflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Ebenso erfolgen nach Planzeichnung Gebote zu Erhalt, Entfernung und Neupflanzung von Gehölzen gemäß Pflanzliste (§ 8 der Satzung).

##### 2. Beleuchtung

Als weitere Maßnahme zur Schonung von Natur und Umwelt sind Festsetzungen zur Art der Beleuchtung getroffen worden („fledermaus- und insektenfreundliche Lampen z.B. LED-Leuchten mit entsprechender Abschirmung gegen Streulicht“).

##### 3. Entwässerung / Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist breitflächig zu versickern und darf nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.

## 6. Grünordnung/Ausgleich/Naturschutz/ Artenschutz

### 1. Natürliche Grundlagen

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.

Der Änderungsbereich war mit Masse bisher als private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Gestaltungsfläche Pferdekoppel festgesetzt, mit einer zentralen privaten Straßenverkehrsfläche und einem Baufenster für ein Sondergebiet Pferdegestall, Ver- und Entsorgung, Logistik, Energiehaus, das allerdings nicht realisiert wurde. Entlang der Straßenfläche befinden sich Parkplätze, das Areal wird insgesamt relativ intensiv für die örtliche Naherholung und, bis auf die jüngste Zeit, auch für den Festspielbetrieb genutzt.

Im Westen und Norden unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich das amtlich kartierte Biotop 8430-0044 „Ufergehölze am Lech und westlichen Forggensee-Ufer“, Teilfläche 16, etwa 70 m nördlich befindet sich die Teilfläche 17 und im Südwesten schließt an TF 16 die Teilfläche 15 an. In die Biotopflächen selbst wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

### 2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Parkflächen sollen unter möglichst weitgehender Beibehaltung des Gehölzbestandes angemessen und optisch ansprechend durchgrünt werden. Dazu wird der Gehölzbestand an die neue Geometrie der Parkflächen angepasst und großzügig ergänzt. Da das Planungsgebiet zur freien Landschaft hin orientiert ist, wird durch eine Ansaat mit Landschaftsrassen aus regionaler Herkunft ein naturnaher, an die bäuerliche Kulturlandschaft des Allgäus erinnernder Gesamtcharakter der Anlage erzielt.

### 3. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits im Zuge des vorausgegangenen BP-Verfahrens ausgeglichen wurde und keine neuen Baufenster vorgesehen sind, im Gegenteil sogar ein Baufenster wegfällt, die Fläche also nach Leitfaden gleich bzw. im Eingriff geringer einzustufen wäre, und die zu fällenden Gehölze durch Neupflanzungen weit überkompensiert werden, wird kein erneuter Ausgleichsbedarf fällig. Im Übrigen gilt §13a Abs. 2 Nr. 4 gefolgt: *„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*



Abbildung 4: Entfallendes Baufenster SO 3



#### 4. Artenschutz

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Ostallgäu wird eine förmliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die nach Angaben der uNB potentiell betroffenen Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Insekten nicht für notwendig angesehen. Auf Grund der bestehenden erheblichen Vorbelastungen des Planungsgebietes ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben neue betriebs- oder anlagenbedingte Beeinträchtigungen auftreten, die zu einer Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen können. Da die Baumaßnahmen möglicherweise während der Vogelbrutzeit stattfinden, sind zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen Vergrämungsmaßnahmen und eine anschließende Zäunung des Baufeldes vorgesehen.

#### 7. Flächenbilanzierung

	Flächenteile (m <sup>2</sup> )	Gesamt (m <sup>2</sup> )	Anteil
Verkehrsfläche	2360		
Fußweg	520		
Stellplätze	1794	4674	64,8 %
(davon im Bestand versiegelt: (Stellplätze und Verkehrsfläche) (Fußweg)	800 520	(1320 m <sup>2</sup> )	(18,3 %)
Grünfläche		2536	35,2 %
(derzeitiger Bestand: (G7 nach BBP N37, abzüglich versiegelter Flächen)		(5360 m <sup>2</sup> )	
		7210	
<b>Gesamtfläche, ha</b>		0,7	100 %

#### 8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Die untere Immissionsschutzbehörde (Josef Schmölz) teilte mit Email vom 16.02.2017 mit:

*„Nach den mir vorliegenden Informationen soll es sich um einen normalen Gaststättenparkplatz (Schank- und Speisewirtschaft) mit hauptsächlichlicher Tagesnutzung und einer für diese Betriebsart üblichen Nachnutzung mit insgesamt 114 zusätzlichen und 14 bestehenden Parkplätzen handeln. Eine überschlägige Prognose an Hand der einschlägigen Richtlinien (TA Lärm, Parkplatzlärmstudie des LfU) ergab, dass der Beurteilungspegel der Parkplatzgeräusche am nächstgelegenen Wohnhaus auf Fl.Nr. 4151 nördlich der Füssener Ach tagsüber unter 40 dB(A) liegt. Der Immissionsrichtwert für die Tagzeit von 60 dB(A) wird also um mind. 20 dB(A) unterschritten. Nachts wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um mind. 5 dB(A) unterschritten. Damit wäre der Parkplatz aus der Sicht des Immissionsschutzes genehmigungsfähig.“*

## 9. Planverwirklichung - Technische Infrastruktur, Erschließung

### 1. Verkehrsanbindung

Das Erschließungskonzept ist unverändert über die Zufahrt auf das Grundstück im Nordwesten und die im zugrundeliegenden Bebauungsplan N 37 angegebenen regionalen Strecken und Mittel möglich.

### 2. Stromversorgung / Telekommunikation

Sämtliche Kabel sind als Erdkabel zu verlegen.

### 3. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises zu veranlassen.

Das bisherige Brandschutzkonzept enthielt im Planbereich eine direkte frontale Zufahrt auf das Festspielhaus. Die Verkehrsflächen sind ausreichend zu dimensionieren, um dies weiterhin entsprechend zu ermöglichen. *„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.“*

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt.

## 11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet wurde die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, \_\_. \_\_. 2017

Stadt Füssen,

---

Thomas Haag,  
Stadtplaner

---

Iacob,  
Erster Bürgermeister