

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 26.06.2018 von 17:15 bis 20:45 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Iacob, Paul		Erster Bürgermeister
Schulte, Nikolaus		Zweiter Bürgermeister
Dopfer, Herbert		Dritter Bürgermeister
Bader, Wolfgang		Stadtrat
Dr. Böhm, Christoph		Stadtrat
Dr. Derday, Anni		Stadträtin
Eggensberger, Andreas		Stadtrat
Eggensberger, Bernhard		Stadtrat
Gößler, Winfried		Stadtrat
Hartung, Peter		Stadtrat
Hipp, Heinz		Stadtrat
Jakob, Michael		Stadtrat
Lax, Ursula		Stadträtin
Dr. Metzger, Martin	ab 17:24 Uhr	Stadtrat
Peresson, Magnus	Ab 17:07 Uhr	Stadtrat
Riedlbauer, Brigitte		Stadträtin
Rothmund, Dagmar		Stadträtin
Schaffrath, Lothar		Stadtrat
Schmück, Michael		Stadtrat
Schneider, Christian	Bis 19:30 Uhr	Stadtrat
Waldmann, Georg		Stadtrat
Wollnitz, Gerlinde		Stadträtin

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Deckwerth, Ilona	entschuldigt	Stadträtin
Doser, Jürgen	entschuldigt	Stadtrat
Fröhlich, Christine	entschuldigt	Stadträtin

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Angeringer, Armin		Verwaltungsrat
Schauer, Helmut		Lt. Stadtwerke
Fredlmeier, Stefan		FTM
Stein, Stefan		Verwaltungsfachwirt
Linder, Andreas		Bauamt
Oberlander, Beate		Lt. Kasse
Petersohn, Kerstin		Verwaltungsfachangestellte
Blersch, Felix		Verwaltung
Herr Jordan		Bayerischer Rundfunk
Herr Meusburger		F64 Architekten
Herr Pfanzelt		Architekt
Wechner, Thomas		Tiroler Grundbesitz

## **Öffentliche Tagesordnung**

1. Bekanntgaben
2. Tiroler Grundbesitz
  - 2.1 Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und Entlastung
  - 2.2 Haushaltsvorschlag 2018
3. Prädikatssicherung: Anerkennung als Kur- oder Erholungsort nach Art. 7 Abs. 5 KAG / Überprüfung der Anerkennungsvoraussetzungen für Füssen; Beschlussfassung
4. Erneuerung Grund- und Mittelschule; Vorstellung Konzept, Beratung und Beschlussfassung
5. Bauleitplanung
  - 5.1 Bebauungsplan N 37 - Bei der Achmühle;
    - 5.1.1 Aufstellungsbeschluss zur zweiten Änderung (Hotelprojekt beim Festspielhaus)
    - 5.1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
      - 5.1.2.1 Aufstellungsbeschluss
  - 5.2 Bebauungsplan W 27 - Am Kobelhang; Vorstellung des Entwurfs, Beschluss zur Billigung und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Wohnen am Dreitannenbichl GbR i. G. (Siedlungswerk Füssen GmbH und BSG-Allgäu), Kemptener Straße 103a, 87629 Füssen; Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Nähe Borhochstraße, Fl.Nr. 975, Gmkg. Füssen: Vorstellung Spielplätze Kommunales Einvernehmen zu den Bauanträgen
7. Vollzug der Geschäftsordnung  
Genehmigung der Niederschriften vom 08.03.2018, 10.04.2018 und 12.04.2018
8. Anträge, Anfragen

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

## **Beschluss Nr. 41**

### **Bekanntgaben**

#### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende führt aus, dass der Bayerische Rundfunk während der öffentlichen Sitzung Aufnahmen durchführen möchte und bitte das Gremium um die Zulässigkeit.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass der Bayerische Rundfunk während der öffentlichen Sitzung Aufnahmen durchführen kann.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	18
Nein-Stimmen	2

## **Vormerkung**

### **Tiroler Grundbesitz**

#### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende führt in den Sachstand ein.

Herr Ing. Wechner gibt einen Rückblick auf das Jahr 2017.

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde die Füssener Hütte neu verpachtet und es läuft sehr gut.

Die Salober Alm im Gemeindegebiet Vils gehört ebenfalls zum Grundbesitz der Stadt Füssen. Dort ist es gelungen, den Baurechtsvertrag und die anderen 3 Grundbenutzungsverträge auf den Junior Magnus Müller zu übertragen.

Bei der Firma Osler in Pinswang gab es letztes Jahr einen Hangrutsch. Die neu errichtete Stützmauer, welche erforderlich war um den Hang zu sichern, befindet sich ebenfalls auf dem Grund der Stadt Füssen. Dort ist das Gerichtsverfahren über die Schuldfrage immer noch anhängig. In Tirol haben wir mit unserem Budget eine Forderung von ca. 20.000,00 € gestellt, weil die derzeitige Grundinanspruchnahme durch die Stützmauer sowie durch die Bauarbeiten auf diesem Grund erwirkt ist. Ein Urteil durch das österreichische Gericht wurde noch nicht gefällt.

Der Vorsitzende äußert, dass unsere Chancen aber sehr gut stehen, weil Herr Osler während des Baus eine Videokamera aufgestellt und Bilder über die gesamte Bauphase gemacht hat. Aufgrund dieser Tatsache ist es möglich nachzuweisen, dass die Verankerungen in dem Berg nicht so angebracht wurden, wie sie hätten sein sollen.

Herr Ing. Wechner erläutert, dass man Grund schon abgelöst und die Hangsicherung errichtet hat, es aber aufgrund von baulichen Reibens im Untergrund es zusammengerutscht ist und man hat wieder eine neue größere Stützmauer mit längeren Ankern errichten müssen, die bis in den Felsen und zurück geht. Für diese Fläche werden die zusätzlichen 20.000,00 € gefordert.

Zur forstwirtschaftlichen Seite in Österreich führt Herr Ing. Wechner aus, dass der Besitz insgesamt 504 Hektar beträgt. Davon sind 91,4 Hektar Platzwald, der Rest ist Schutzwald und nicht bewaldete Fläche. Der Schutzwald sind ca. 157 Hektar und die nichtbewaldeten Flächen ca. 252 Hektar. Im letzten Jahr hatten wir Probleme mit dem Eschensterben und Käferbefall.

Beim Eschensterben mussten wir ca. 21 Festmeter schlagen, beim Käferbefall ca. 63 Festmeter. Die Schadholzmenge im Bezirk Reutte war im Jahr 2015 5000 Festmeter, im Jahr 2016 8000 Festmeter und im Jahr 2017 ca. 18.000 Festmeter, was sich im Holzpreis niedergeschlagen hat. In diesem Jahr mussten wir bereits 120 Festmeter schlagen. Derzeit erzielen wir einen Gewinn von ca. 30,00 € pro Festmeter, 2016 lag er bei 58,00 € pro Festmeter.

## **Beschluss Nr. 42**

### **Feststellung des Jahresabschlusses 2017 und Entlastung**

#### **Sachverhalt:**

Der Jahresabschluss des Tiroler Grundbesitzes wurde durch die Stadtkämmerei geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Der Verwalter der Tiroler Liegenschaften, Herr Ing. Thomas Wechner, gibt die Abrechnung des Haushaltsjahres 2017 bekannt und erläutert ausführlich die einzelnen Positionen.

Der Jahresabschluss schließt in:

<b>Aufwendungen</b>	<b>Erträge</b>
<b>95.000,20 EUR</b>	<b>95.000,20 EUR</b>

#### **Beschluss:**

1. Der Stadtrat stellt den Jahresabschluss 2017 für den Tiroler Grundbesitz nach den vorgenannten Ergebnissen fest.
2. Der Stadtrat erteilt für den Jahresabschluss 2017 die Entlastung.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	22
Nein-Stimmen	0

## **Beschluss Nr. 43**

### **Haushaltsvorschlag 2018**

#### **Sachverhalt:**

Der Bevollmächtigte für die Tiroler Liegenschaften, Herr Ing. Thomas Wechner, erläutert den Haushaltsvorschlag für das Haushaltsjahr 2018, der Aufwand und Ertrag mit Betrag 82.800,- EUR schließt.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt den Haushaltsvorschlag für den Tiroler Grundbesitz für das Jahr 2018 im vorgelegten Entwurf, der Aufwand und Ertrag mit jeweils 82.800,- EUR schließt.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	22
Nein-Stimmen	0

## **Beschluss Nr. 44**

### **Prädikatssicherung: Anerkennung als Kur- oder Erholungsort nach Art. 7 Abs. 5 KAG / Überprüfung der Anerkennungsvoraussetzungen für Füssen; Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Herr Fredlmeier, Leiter von FTM, erläutert den Sachverhalt und trägt die Sitzungsvorlage vor.

Die Stadt Füssen mit Bad Faulenbach ist als Kneippkurort, der Stadtteil Bad Faulenbach als Moorheilbad, der Stadtteil Hopfen am See als Luftkurort und Kneippkurort sowie der Stadtteil Weißensee als Luftkurort anerkannt. Aufgrund der am 01.10.2016 in Kraft getretenen Verordnung zur Änderung der Bayerischen Anerkennungsverordnung vom 08.09.2016 (GVBl. S. 287) haben sich die folgenden neuen, auch für Füssen relevanten Regelungen ergeben:

- § 14 der Bayerischen Anerkennungsverordnung legt nunmehr fest, dass bei Kurorten und Luftkurorten im Abstand von zehn Jahren das Vorliegen ALLER Anerkennungsvoraussetzungen überprüft wird.
- Anerkennungen als Kurort oder Luftkurort, die am 01.10.2016 länger als 10 Jahre zurückliegen, sind anlässlich der nächsten periodischen Überprüfung der Klimaanalyse bzw. Klimabeurteilung erstmals entsprechend § 14 zu überprüfen.

Da in Füssen im Jahre 2017 die turnusmäßige Überprüfung des Klimas durchzuführen war, startete in diesem Zuge die Überprüfung des Vorliegens der übrigen Anerkennungsvoraussetzungen.

Im Kern und vom Umfang her ist das Verfahren vergleichbar mit einer kompletten Neuprädikatisierung. Die Federführung seitens Füssens liegt bei FTM, in spezifischen Fragestellungen unterstützt durch die Verwaltung der Stadt Füssen.

FTM hat alle Unterlagen abgabefertig vorbereitet. Am 19.04.2018 teilte die Regierung von Schwaben mit, dass für den Abschluss der Antragstellung ein Stadtratsbeschluss nötig wäre. Um das Verfahren möglichst zügig fortzuführen, sollte dieser um eine Betrauung von FTM seitens der Stadt für alle mit dem Verfahren in Zusammenhang stehende Fragen und Maßnahmen erweitert werden.

#### **Beschluss:**

1. Der Stadtrat der Stadt Füssen befürwortet alle Maßnahmen zur Sicherstellung der Anerkennung als Kur- und Gesundheitsort gemäß den aktuell gültigen Prädikatisierungen. Das Anerkennungsverfahren ist vollumfänglich durchzuführen.
2. Das Kommunalunternehmen Füssen Tourismus und Marketing wird betraut, das Anerkennungsverfahren für und im Namen der Stadt Füssen durchzuführen. Der Vorstand des Kommunalunternehmens erhält dafür die uneingeschränkte Zeichnungsberechtigung.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	22
Nein-Stimmen	0

## **Beschluss Nr. 45**

### **Erneuerung Grund- und Mittelschule; Vorstellung Konzept, Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende führt in den Sachstand ein und erklärt, dass es heute in erster Linie um die Stellplatzsatzung geht.

Herr Meusburger von der Firma f64architekten trägt die Präsentation vor.

Im Rahmen der vom Stadtrat Füssen am 12.12.2017 beauftragten Machbarkeitsstudie wird in der Sitzung am 26.06.2018 ein Arbeitsstand mit Vorstellung der erarbeiteten Grundlagen und Raumkonzepte vorgestellt. In der in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1969 errichteten Grund- und Mittelschule und den 1970 erbauten Sporthallen wurden, neben den bekannten Mängeln an der Gebäudetechnik und großen Teilen der Gebäudehülle räumliche, funktionale und organisatorische Defizite für den Schulbetrieb, insbesondere hinsichtlich der Sporthallenkapazitäten und der Parkierungssituation festgestellt. Die Bauteile sind zudem v.a. bzgl. der Erreichbarkeit der allgemeinen Flächen (z.B. Fachräume, Bibliothek, Sekretariat und Lehrerzimmer) nicht barrierefrei erschlossen.

Die Ausarbeitung der Studie zeigt alternative Möglichkeiten auf, diese Defizite über Umbauten in verschiedenen Eingriffstiefen, Erweiterungen und Ersatzneubauten (z.B. Sporthalle) ein „modernes“ auf den sog. ‚Lehrplan plus‘ abgestimmtes pädagogisches Schulraumkonzept zu entwickeln.

Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der Konzeptstudie als Zwischenstand zur Kenntnis. Für den Abschluss der Machbarkeitsstudie soll die Variante Zugang Nord weiter ausgearbeitet werden und mit einem Kostenrahmen hinterlegt werden. Die Kosten sollen auf Grundlage von Kennzahlen vergleichbarer Umbau- und Sanierungsprojekte in folgenden Teilbereich aufgeschlüsselt werden:

- Umbau und Generalsanierung der Grund- und Mittelschule mit den erforderlichen Erweiterungsflächen u.a. für den differenzierenden Unterricht auf Grundlage der förderfähigen Raumprogramme der Regierung von Schwaben und den von den Schulen entwickelten pädagogischen Konzepten
- Ersatzneubau einer 3-Feld-Sporthalle zur Abdeckung des schulischen Bedarfs
- Herstellen der für den Schulbetrieb erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze auf Grundlage eines modifizierten Stellplatzschlüssels für Schulen (Ansatz: 1,5 Kfz-Stellplätze je Schulklasse)
- Pausenhof- und Freiflächen
- Übergangsmaßnahmen und Provisorien zur Auslagerung von Teilen der Schulen während der Bauzeit

#### **Hinweis:**

Der Kostenrahmen bietet nur eine grobe Richtgröße zu den Projektkosten. Für eine Kostenschätzung ist eine weitergehende Planung im Sinne eines koordinierten Vorentwurfs erforderlich. Hierfür sind weitergehende Bausubstanzuntersuchungen und insbesondere die Einbindung von Fachplanern erforderlich.

### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende führt aus, ob wir wirklich pro Klassenzimmer in einer Grund- und Mittelschule, wo es keinen selbstfahrenden Schüler gibt, 3 Stellplätze im Nachweis. Die Verwaltung ist der Überzeugung, dass 1,5 Stellplätze ausreichend sind.

Stadtrat A. Eggensberger erkundigt sich, wie der tatsächliche Stellplatzbedarf jetzt ist, wenn man die Schulleitung mit einbezieht.

Herr Steuer, Schulleiter der Grundschule, führt aus, dass momentan 24 Stellplätze, welche insoweit ausreichend sind, wobei einige Plätze fragwürdig genutzt werden. Wenn Lehrer aus Schwangau kommen, wird es schwierig. Ca. 30 Stellplätze würden jedoch gebraucht.

Zweiter Bürgermeister Schulte fragt an, wie viele Plätze vorgesehen sind und wie viele brauchen wir.

Der Vorsitzende führt aus, dass nach der bestehenden Satz 3 Stellplätze vorgeschrieben sind.

Herr Meusburger erklärt, dass es einen funktionalen Bedarf und einen nachzuweisenden Bedarf gibt. Ein Stellplatz pro Klasse ist zu wenig, aber 1,5 pro Klasse ist ausreichend.

Stadtrat Bader erläutert, dass in der Mittelschule derzeit keine Stellplätze vorhanden sind. Es gibt einen Behindertenparkplatz, welcher nur durch die Schulbegleitung des Inklusionskindes genutzt wird. 3 Stellplätze scheinen aber übertrieben zu sein, 1,5 Parkplätze pro Klasse wären ausreichend, was ca. 30-35 Stellplätze wären.

Stadträtin Rothemund bemerkt, dass die insgesamt 63 angedachten Stellplätze realistisch sind und entspricht auch dem Bedarf der Schulen. Wichtig wäre, dass man die Stellplätze in eine Tiefgarage verlagert und nicht die wertvollen Freiflächen oberhalb für Parkplätze nutzt.

Verwaltungsrat Angeringer führt aus, dass 2008 der Stadtrat die Stellplatzsatzung erlassen hat und dabei bekannt war, dass bei allen Schulen bei den Stellplätzen Defizite da sind. Es wäre jetzt eine Lösung diese Defizite zum Teil zu verbessern, man aber die Stellplatzsatzung grundsätzlich überarbeiten muss.

Stadtrat Dr. Metzger bitte in diesem Zusammenhang darum, dass man die Beschilderung für Parkplätze an den Schulen überprüft.

Der Vorsitzende äußert den Wunsch, dass der Bereich zwischen der Bürgermeister-Wallner-Straße und der Hilteboldstraße für den Kfz-Verkehr gesperrt wird.

### **Beschluss:**

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der Konzeptstudie als Zwischenstand zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt in Abweichung der Städt. Stellplatzsatzung zur Herstellung der für den Schulbetrieb erforderlichen Kfz- Plätze den Ansatz für die weitere Planung von 3 auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Schulklasse zu ändern.

Alternativ: Den Ansatz für die weitere Planung von 3 auf 2,0 Kfz-Stellplätze je Schulklasse zu ändern.

### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	22
Nein-Stimmen	0

## **Beschluss Nr. 46**

### **Aufstellungsbeschluss zur zweiten Änderung (Hotelprojekt beim Festspielhaus)**

#### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende führt in den Sachstand ein.

In der Sitzung am 27.01.2015 hat der Stadtrat auf der Grundlage einer vorgestellten und mit den wesentlich beteiligten Fachbehörden vorabgestimmten Konzeption sein grundsätzliches Einverständnis zu einer baulichen Ergänzung des Ludwigs Festspielhauses mittels eines Hotelneubaus in entsprechendem qualitativen Standard nordostseitig des Bestandsgebäudes erklärt. Wie gefordert wurde das Projekt in einer gemeinsamen Sitzung des Verwaltungsrates und des Marketing- und Wirtschaftsausschusses von Füssen Tourismus und Marketing am 18.03.2015 sowie am 11.06.2018 vorgestellt und erörtert.

Unter der Maßgabe, dass bestimmte Maßnahmen und Absicherung der weiteren Planung und des Betriebs seitens des Vorhabenträgers zugesichert würden, stimmte der Ausschuss mit 9:2 Stimmen zu (Anlage: Stellungnahme Marketing- und Wirtschaftsausschuss von Füssen Tourismus und Marketing).

Der neue Eigentümer möchte nun auf dieser Basis den Bau des Hotels vorbereiten. Hierzu ist eine Reihe von Maßnahmen, insbesondere planerischer Art, einzuleiten:

- die Änderung des Flächennutzungsplanes
- die Änderung des Bebauungsplanes
- wasserrechtliches Verfahren
- Verhandlungen mit dem Freistaat Bayern im Hinblick auf den Flächenbedarf

Zur weiteren Klärung der fachlichen Anforderungen incl. Gutachten wurde am 12.06.2018 unter Teilnahme der Stadtverwaltung ein Scopingtermin beim Landratsamt Ostallgäu mit den wichtigsten Fachbehörden abgehalten. Im Scopingtermin wurden folgende Sachverhalte angesprochen, die im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung zu behandeln sind:

- Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt. Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich damit auf das konkrete Bauvorhaben.
- Erfordernis eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens als Parallelverfahren zur Bauleitplanung hinsichtlich der erforderlichen Aufschüttung der Seefläche und dem daraus resultierenden Retentionsraumausgleich.
- Ein Grunderwerb der erforderlichen Flächen im Forggensee ist möglich unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren.
- Immissionsschutz  
Im Bebauungsplanverfahren ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm der B 16 und zu erwartende Schallimmissionen aus einer Hotelnutzung samt Zu- und Abfahrtsverkehr/Stellplätzen zu berücksichtigen. Nächstgelegene Immissionsorte sind einzubeziehen.
- Naturschutz  
Nördlich des Festspielhauses sind gesetzlich geschützte biotopkartierte Ufergehölze vorhanden. Zudem ist im Umfeld des Festspieltheaters ein Fledermausvorkommen bekannt. Die vorgelagerten Inseln dienen im Winter als Rückzugsraum für Kormorane. Die am Standort vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich Fledermäusen und Vögeln zu würdigen, der

Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu behandeln und auszugleichen.

Als Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung sind Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Herr Fredlmeier, Leiter Füssen Tourismus und Marketing (FTM), erklärt, dass das Gremium den Ausschuss am 25.05.2018 beauftragt hat, nochmals über das Hotelprojekt „Festspielhaus“ zu beraten und die Einschätzung zu dem Projekt dem Stadtrat zur Kenntnis zu geben.

Herr Fredlmeier erläutert, dass sich seit 2014 einige Veränderungen ergeben haben, zum einen der Eigentümerwechsel, zum Zweiten haben wir durch andere Projekte derzeit in Füssen eine Bettenmehrung von 7.000 Betten und zum Dritten, der Marketingausschuss und der Verwaltungsrat haben das Projekt 2015 vorgestellt und Position bezogen. Ein wichtiger Aspekt ist das Verkehrsaufkommen und die Arbeitsmarktauswirkungen aufgrund von Fachkräftemangel. In erster Linie geht es um die Stärkung des Bestandes und dessen Wettbewerbsfähigkeit. Wir haben innerhalb des Marketingausschusses eine Risikoanalyse vorgenommen und die Chancen dem Gremium anhand einer Vorlage vorgestellt. Das Festspielhaus ist für FTM ein Leitprojekt und das Musical hat eine sehr hohe Akzeptanz. Es besteht aber auch die Gefahr des Preiswettbewerbes in der Nebensaison und die Verkehrsentwicklung wird generell schwierig. Der Marketingausschuss stellt sich aber auch die Frage, was passiert, wenn das Modell nicht so erfolgreich ist, nicht nur mit dem Betrieb, sondern auch für die Stadt Füssen. Transformation in eine Wohnanlage bzw. Zweitwohnsitze kann man über projektbezogene Bebauungspläne sicherlich ausschließen. Der Komplex Festspielhaus/Hotel ist dahingehend zu betrachten, was passiert mit dem Hotel, wenn das Festspielhaus nicht erfolgreich betrieben werden kann. Für den Komplex hat es Maßnahmen und Anregungen gegeben, welche das Risiko abfedern sollen. Es geht dabei auch um die Rahmenbedingungen, u.a. müssen die Verkehrsbedingungen verbessert werden, das Thema Wohnraum steht zur Diskussion und man muss Nutzungsänderungen verhindern. Wenn alles berücksichtigt wird und die Risiken vermieden werden, dann sagt der Marketingausschuss und hat darüber abgestimmt, gibt es ein positives Votum.

Verwaltungsrat Angeringer erläutert die baufachlichen Gegebenheiten und trägt die Sitzungsvorlage vor (**s. Anhang**).

Gegenstand der heutigen Beschlussfassung ist, den Rahmen zu definieren, falls der Stadtrat sich mehrheitlich für den Bau ausspricht und diese Änderungen dann durchzuführen. Wie steht die Stadt Füssen im Verhältnis zu den hier zu vertretenden städtebaulichen, touristischen und sonstigen Ansprüchen und kann eine Vertretbarkeit sichergestellt werden, dass den dargelegten Anforderungen Rechnung getragen wird. Bei der Vorplanung dieses Projektes war sich die Verwaltung mit dem Eigentümer und dem Geschäftsführer einig, dass es im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laufen soll. Wir haben hier ein Projekt, das durchaus eine komplexe Aufgabenstellung darstellt, weil sie neben den Planungsprozessen, welche die Stadt Füssen durchzuführen hat, nämlich die Bebauungsplanänderung plus der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Rahmenbedingungen, der Umstände und der erfolgten Auswirkungen sowie zusätzlich ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchzuführen haben, was Aufgabe des Grundstückseigentümers ist. Zusätzlich stehen weitere Entscheidungen im Raum, was z. B. die Grundstücksangelegenheiten betrifft. Unter Vorhabenbezogen versteht man, dass im Zuge des Verfahrens der Grundstückseigentümer den Planern eine genaue und detaillierte Beschreibung des Vorhabens liefern muss. Momentan liegt eine erste Fassung einer verbalen Beschreibung vor, wie sich dieses Projekt von den Grundzügen her darstellt. Der Planungsprozess muss stufenweise mit detaillierten Planungen weiterentwickelt werden. Der erste Prozess des Vorliegens einer Vorhabensplanung wird sein, dass der Stadtrat nach dem Aufstellungsbeschluss über einen Bewilligungsbeschluss eines Vorentwurfes eine Beratung durchführen wird. Die vorhabenbezogene Planung selber bedeutet aber auch, dass das ganze über eine besondere Form eines städtebaulichen Vertrages begleitet wird, einem sogenannten Durchführungsvertrag. Im Durchführungsvertrag stehen die klaren

Regularien drin, welche die Durchführung dieses als Vorhaben eingereichten Planes letztendlich die Durchführung des Bebauungsplanes und die Baugenehmigung beinhalten. Das heißt aber auch, dass eine Abweichung von diesem eingereichten Vorhaben dann bereits ohne weiteres nicht mehr möglich ist. In diesem Fall wäre eine neue Beratung im Stadtrat über die Zulässigkeit entscheidend.

Weitere Regularien, die die Absicherung der Durchführung dieses Vorhabens betreffen würden in dem städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. Die vertragliche Seite muss dem Stadtrat vorgelegt und von diesem diskutiert, entschieden und gebilligt werden.

2015 wurde bereits ein sehr detailliertes Konzept vorgestellt. Auf der Basis dieses Konzeptes soll nun dieses Projekt weiterentwickelt werden. Es gibt in der bisherigen Phase bereits auch die fachliche Abstimmung für bestimmte Rahmenbedingungen mit den Behörden, da das gesamte Prozedere durch die verschiedenen Verfahrensarten gewisse Laufzeiten notwendig macht. In einigen Teilbereichen gibt es als Aufgabenstellung die Einholung fachlicher Gutachten. Die heutige Entscheidung gilt nur für die Deckungsbereichsabgrenzung des Aufstellungsbeschlusses mit diesem Rahmen. Dieser Rahmen ist wegen der möglichen Ergebnisse der weiteren Prüfungen bewusst groß gewählt.

### **Diskussionsverlauf:**

Stadträtin Dr. Derday erläutert, dass die Grundsatzfrage heute über die Beschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und über die Zweckbestimmung des Inhaltes dieses Bebauungsplanes ist. Der Marketingausschuss hat sich über den Punkt zur Zweckbestimmung viele Gedanken gemacht. Es bestehen Chancen und Risiken, letztendlich hat sich der Marketingausschuss mehrheitlich für ein Hotel am Festspielhaus ausgesprochen. Der große Hintergrund ist, dass das Festspielhaus für die Stadt ein ganz wichtiges Leuchtturmprojekt im Tourismus ist und das Hotel möglicherweise dazu beiträgt, dass das Festspielhaus seinen Betrieb auch sichern kann. Die Risiken wurden angesprochen und im Marketingausschuss sind die Bedingungen formuliert worden, die mit diesem großen und bedeutungsvollen Projekt mit der Landschaft einhergehen sollten. Es geht in diesem Gremium darum, diese Forderungen umzusetzen und zu überlegen, wie wir diese absichern können. Es gibt einen städtebaulichen Vertrag, wo wir einige Punkte einbringen können, welche wir heute im Einzelnen untersuchen sollten.

Im Marketingausschuss sind insgesamt 7 risikominimierende Maßnahmen genannt worden, davon 4, welche in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollten.

1. Ausschließliche Nutzung als Hotel, was im Bebauungsplan festgeschrieben ist und man es im städtebaulichen Vertrag noch vertiefen könnte;
2. Hotel soll im 5-Sterne-Bereich sein und bleiben (Qualitätssicherung);
3. Keine Aufteilung in Teileigentum, damit es später keine andere Nutzung (Teilverkäufe, Eigentumswohnungen usw.) gibt;
4. Rechtsmittelverzicht für den Fall, dass man verkehrstechnisch eine Lösung findet über, unter oder durch den Forggensee und möglicherweise Emissionen zu erwarten sind, die zu Schwierigkeiten für eine neue Verkehrsplanung führen.

Diese 4 Punkte müssten in den städtebaulichen Vertrag eingearbeitet und abgesichert werden.

Der Marketingausschuss fordert, dass diese Punkte über den städtebaulichen Vertrag hinaus auch im Grundbuch abgesichert werden. Die Stadt Füssen muss darauf hinwirken, dass der Freistaat Bayern einen entsprechenden Grundbucheintrag beim Verkauf der neuen Flächen aufnimmt.

Einige Maßnahmen sind Notwendigkeiten, welche wir nicht absichern können wie z.B. die Verbesserung der Verkehrssituation und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für das Personal (ca. 200 Mitarbeiter) in der Nähe des Hotels. Mit diesem Thema müssen wir uns als Stadt und mit dem Eigentümer auseinandersetzen. Die Stadt muss auch in ihren Entscheidungen bei Baugenehmigungen usw. darauf achten, dass wir das 5-Sterne-Niveau auch in der Stadt, in

der Gastronomie und auch im Handel bieten. Soweit die Stadt hier Einflussmöglichkeiten hat, muss sie diese nutzen.

Stadtrat Jakob stimmt den Ausführungen von Stadträtin Dr. Derday zu. Dieses Hotel ist das erste und einzige, was sich Gedanken über Wohnungen von Mitarbeitern macht, was wir unterstützen sollten. Wir sollten es jetzt auf den Weg bringen, damit wir unsere Einflussnahmen im weiteren Prozedere immer begleiten können. Heute soll entschieden werden, ob wir das Hotel brauchen oder nicht.

Stadtrat Schaffrath möchte für seine SPD-Fraktion zu den Stellungnahmen des Marketingausschusses und zum Hotelprojekt eine Aussage machen. Das Festspielhaus braucht das Hotel für seinen Fortbestand. In Füssen wurde der Wunsch nach einem 5-Sterne-Hotel und Tagungsmöglichkeiten geäußert. Tagungen finden nicht in der Hauptsaison, sondern meist in der Nebensaison statt. Der Betreiber des Festspielhauses hat sich bewusst für den Kauf des Hauses entschieden, weil der Stadtrat 2015 den Bau eines Hotels an dieser Stelle für richtig befunden hat. Die wenigsten Probleme wird es im Verkehrsbereich geben, da die Anfahrt aus fast allen Richtungen außerhalb der Innenstadt erfolgen kann. Durch hauseigene umweltfreundliche Kleinbusse kann das Hotel an die Innenstadt und die umliegenden Sehenswürdigkeiten angebunden werden. Eine Blockade für eine eventuelle Umgehung muss natürlich ausgeschlossen werden. Qualifiziertes Personal und die dafür benötigten Wohnungen gibt es in genügender Anzahl hier nicht. Daher sollte der Investor angehalten werden, Personalunterkünfte bereitzustellen. Ein projektbezogener Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung der Merkmale: ausschließliche Nutzung als Hotel auf 5-Sterne-Niveau und Verbot der kompletten bzw. Teilveräußerung als Eigentumswohnungen sollten Voraussetzung für die Genehmigung sein. Wir sollten die Chance als Leuchtturmattraktion am Festspielhaus nutzen, so wie es die Mehrheit des Wirtschaftsausschusses sieht. Nur die gemeinsame Nutzung von Gastronomie und Tagungsräumen wird die Zukunft des Festspielhauses sichern.

Stadtrat Dr. Metzger führt aus, dass uns das Festspielhaus viel wert ist, aber wir haben in der Nähe bereits ein ähnliches Haus und die Konkurrenz ist da. Im Sinne der Klimaziele brauchen wir das Hotel nicht. Fakt ist, wir werden mehr Verkehr und andere Probleme bekommen.

Stadtrat A. Eggensberger äußert, dass er, obwohl er dem Investor vertraut, als Vorsitzender vom Tourismusverein ein Problem hat, da bereits in der Vergangenheit viele Dinge nicht so eingetreten sind, wie sie vorher geplant waren. Im Übrigen hat Füssen mit 7.008 Betten genügend anzubieten. Wir haben ein Klimaziel bis 2020 beschlossen und haben es bei keinem einzigen Bebauungsplan in den letzten Jahren angewandt. Es wäre wünschenswert, wenn wir keine zementorientierte sondern eine andere Bauweise vorziehen würden.

Stadtrat Göbller fragt an, ob wir rechtlich tatsächlich festlegen können, dass in den nächsten 20, 30 oder 50 Jahren dort keine Eigentumswohnungen entstehen.

Verwaltungsrat Angeringer äußert, dass man das klar und eindeutig festlegen kann, indem es in der Bebauungssatzung steht, dass nur ein Hotel als Betriebsart zulässig ist und Wohnungen bzw. Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus besteht im städtebaulichen Vertrag die Möglichkeit, solche Ausschlüsse wie eine Aufteilung in Teil- oder Wohnungseigentum zu verhindern. Bebauungspläne gelten dauerhaft, es sei denn es ist anders geregelt.

Stadtrat Bader ergänzt die Ausführungen von Stadtrat Dr. Metzger mit der Bitte, durch die Verwaltung zu beurteilen, ob es in dem städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplan mit aufgenommen werden muss, dass wir gemäß Art. 141 der Bayerischen Verfassung freien Zugang zu Seeufnern haben. Die Lage biete sich an, dort ein Hotel zu bauen und die Halbinsel hermetisch abzuschotten, was aber nicht passieren darf.

Stadtrat Hipp äußert zum Verkehrsaufkommen, dass anhand der Kennzeichen zu erkennen ist, dass es überwiegend FÜS oder OAL ist. Das Thema Arbeitskräfte wird zu statisch gesehen. Wir

haben in Füssen 6.500 beitragspflichtige Beschäftigte, davon 2000 im Hotel-, Gaststätten- und Dienstleistungsgewerbe und 1.300 Einpendler. Deshalb sollten die umliegenden Gemeinden mit einbezogen werden.

Dritter Bürgermeister Dopfer erklärt, dass es ihm wichtig ist, dass wir einen Beschluss mit einer großen Mehrheit beschließen. Er fragt an, ob es Sinn macht, die Argumente von Stadträtin Dr. Derday in den heutigen Beschluss mit einzufassen, ob es tragbar und rechtlich richtig ist.

Der Vorsitzende führt dazu aus, dass heute vom Grundsatz her darüber beschlossen werden soll, dass wir den Bereich des Bebauungsplanes erweitern. Die Verwaltung hat dann den Auftrag, mit dem Bauwerber und dem Architekten diesen städtebaulichen Vertrag mit den Prämissen sowie den Festlegungen, wie das Haus sein soll, wie ist das Baufenster usw. abzuschließen. Das Baufenster wird auch mit dem LRA und den anderen Behörden abgesprochen. Dann werden wir die Grundpfeiler in den städtebaulichen Vertrag mit einbringen. Es wird zu diesem Bebauungsplan eine Satzung geschrieben, wo bestimmte Bereiche 100%ig fixiert werden. Eine Aufhebung der Veränderung der Satzung kann nur dieses Gremium auf Antrag entscheiden.

Die Möglichkeit besteht, hier einen zweiten Beschluss fassen, in dem die Verwaltung aufgefordert wird, mit dem Bauwerber einen städtebaulichen Vertrag alsbald aufzustellen, der folgende Punkte beinhaltet: 1. Festgesetzte Nutzung als Hotel; 2. Festgesetzte Segmentierung 5-Sterne-Hotel; 3. Keine Aufteilung in Teileigentum; 4. Rechtsmittelverzicht für den Fall einer Umgehungsstraße als Fortsetzung der B310.

Stadtrat Schneider fragt an, ob man den Bürgerwunsch von Herrn Bäuerle vom Luftsportverein dort mit aufnehmen kann, damit für diesen Verein gesichert ist, dass er die Einflugschneise beibehalten kann.

Der Vorsitzende äußert, dass dies in der Satzung des Bebauungsplanes stehen kann und nicht in den städtebaulichen Vertrag gehört.

Verwaltungsrat Angeringer ergänzt, dass es die Entscheidungsgrundlage der Stadt ist. Die Luftsportanlage hat eine luftfahrtrechtliche Genehmigung vom Luftfahrtamt München. Soweit es sich hier um die Planung der Stadt Füssen handelt, geht es um die Fragen der Gebäudehöhen, welche berücksichtigt werden müssen. Das Luftfahrtamt wird im Rahmen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes als Behörde zu beteiligen sein.

Stadträtin Wollnitza erkundigt sich, ob der städtebauliche Vertrag auch für die Flächen vom Freistaat Bayern oder für das gesamte Gebiet gilt, oder nur für das, was zusätzlich gebaut wird.

Verwaltungsrat Angeringer erläutert, dass sich der Vertrag auf alle Inhalte bezieht, die mit den Auswirkungen des Projektes zusammenhängen. Diese Auswirkungen können sich natürlich auch auf Grundstücke erstrecken, die nicht dem Eigentümer gehören, wenn sie im Geltungsbereich liegen.

Stadträtin Wollnitza bemerkt, dass der städtebauliche Vertrag also auch für die Flächen gilt, die vom Freistaat Bayern erworben werden. Für den Fall, dass ein Besitzerwechsel erfolgt, gilt dann dieser städtebauliche Vertrag auch weiter?

Verwaltungsrat Angeringer erläutert, dass bei Verträgen immer eine Rechtsnachfolgeregelung drin steht, so dass die Anforderungen an einen Rechtsnachfolger zu übertragen sind.

Stadträtin Wollnitza äußert die Bitte, dass man, wenn man den städtebaulichen Vertrag mit den Punkten von Stadträtin Dr. Deray abschließt, die Argumente über den freien Zugang zum See von Stadtrat Bader mit aufzunehmen.

Stadtrat Waldmann äußert, dass es natürlich Konflikte in Bezug auf zusätzliche Betten, Verkehrsaufkommen usw. gibt, aber dieses Projekt der falsche Ansprechpartner ist und den Konflikt zwischen Wachstum und Umweltschutz wird es immer geben.

Der Vorsitzende bittet um Abstimmung, ob Herr Rietzler im Gremium eine Stellungnahme abgeben kann.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 19:3 Stimmen, dass Herr Rietzler eine Stellungnahme abgeben kann.

Stadträtin Rothmund erklärt, dass sie den Hotelbau unterstützt, weil er für die Stadtentwicklung und den Tourismus wichtig ist.

Stadtrat Hartung äußert, dass er die Maßnahmen richtig findet und wir der Verantwortung gerecht werden müssen. Er gibt aber zu bedenken, dass davon ausgegangen wird, dass das Festspielhaus die Unterstützung des Hotels braucht, aber auch das Hotel braucht das Festspielhaus. Diese Konstellation muss festgehalten und mit aufgenommen werden.

Stadtrat Dr. Metzger erklärt, dass in diesen städtebaulichen Vertrag auch die Sicherung der vorhandenen städtischen Parkplätze an der Achmühle als Nutzung für das Personal, die Hausgäste sowie eine langfristige Verpachtung eines Teils dieser Flächen gehört. Damit soll verhindert werden, dass die Parksituation nur auf das Hotel zugeschnitten ist, wenn dieses eventuell eine Tiefgarage baut. Eine Mitnutzung der vorhandenen Parkflächen muss mit in dem Vertrag aufgenommen werden. Möglicherweise werden zusätzliche Stellplätze benötigt, welche zum Teil nachgewiesen werden sollten. Unsere Parkplätze müssen genutzt und auch geschützt werden.

Der Vorsitzende erläutert, dass es darüber einen eigenen bestehenden Vertrag gibt. Ohne den Vertrag Achmühle kann das Festspielhaus nicht betrieben werden. Dieser Vertrag stellt den Stellplatznachweis für das Festspielhaus dar.

Stadträtin Lax äußert, dass die vorgebrachten Argumente nachvollziehbar sind, sie die ganze Diskussion aber nicht verstehen kann, da wir immer froh waren, wenn in Füssen neue Betten geschaffen wurden und die Betreiber ihre Hotels auch aufwerten. Bei diesem Hotel spielt der Verkehr die kleinste Rolle und wir sollten das Projekt heute befürworten. Die Argumentationen von Stadträtin Dr. Dery sollten in den städtebaulichen Vertrag mit eingearbeitet werden.

Stadtrat Dr. Böhm geht auf § 11 Satz 2 Baugesetzbuch, städtebauliche Verträge, ein. Darin heißt es, dass der städtebauliche Vertrag dazu dient, dass die Gemeinde ihre Entwicklung lenken kann, indem sie mit einem Bauwerber einen Vertrag abschließt. Für ihn stellt sich daher die Frage, dass wir jetzt den ersten Schritt zum Baurecht schaffen, indem wir diesen Umgriff erweitern. Herr Angeringer hatte beim letzten Mal einen anderen Plan vorgelegt, wo die Grundlinien eingezeichnet waren. Den Umgriff müssen wir aber verändern, weil sich die Frontlänge des Festspielhauses um das Doppelte verlängert und es wird in den See hineingebaut. Das heißt wiederum, dass wir den See aufschütten müssen. Wir schaffen hier den ersten Schritt zum Baurecht, haben aber noch keinen städtebaulichen Vertrag und keine Grundbucheintragung. Zuerst sollte Rechtssicherheit geschaffen werden und dann folgen die nächsten Schritte. In Bezug auf Vertrauen erläutert er, dass ein Füssener Bürger mehrfach beobachtet hat, wie die Belegung des nur für das Café genehmigten Parkplatzes ist. Dieser hat festgestellt, dass Fahrzeuge reingewunken werden, obwohl laut Vertrag mit dem Festspielhaus unser Parkplatz zuerst gefüllt werden müsste. Stadtrat Dr. Böhm hat es während einer Vorstellung überprüft und festgestellt, dass der Parkplatz des Festspielhauses voll war und unsere Parkplätze nur zu 3/4 belegt waren. Die Parkplätze sind aber auf eine Ausschüttung ausgelegt. Durch den Umgriff legen wir fest, dass das Hotel groß wird.

Er stellt den Antrag, dass wir jetzt den Umgriff ändern, aber ein zweiter Beschluss lauten muss, dass der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauwerber abzuschließen, der alle genannten Punkte beinhaltet. Dieser Vertrag muss vor dem Bauprojekt nochmals dem Stadtrat vorgelegt werden.

Herr Rietzler, Eigentümer des Festspielhauses, stellt sein Projekt vor. Vor gut 1 Jahr haben wir das Gespenst „Outlet“ aus der Welt geschafft. Das war die Grundlage für seine Zusage, dass er seine Energie und die der Mitarbeiter einsetzt, um das Festspielhaus zum Laufen zu bringen. Wir haben die Aufführungsrechte für das Musical gesichert, haben den Regisseur Benjamin Sahler fest angestellt, welcher als Leiter des Theaters dieses aufbaut. Zentraler Baustein sollen die Ludwigspiele sein. Im vergangenen Jahr wurde auch gesagt, dass wir uns ab 2018 die Hotelthematik anschauen. Aus 2015 gibt es bereits einen Beschluss darüber. Die Entscheidung hat dazu beigetragen, die alte Planung aus dem Jahr 2015 zu nehmen und dort weiterzumachen. Das Festspielhaus braucht eine Erweiterung, da wir mehr Betrieb dafür benötigen. Die Ergänzung um das Hotel soll auch einen Tagungs- und Konferenzbereich bieten, um das Areal um das Festspielhaus nachhaltig zu machen. Er wird dieses Projekt nicht machen, wenn er das Gefühl hat, dass die Hälfte des Gremiums dagegen ist.

Stadtrat Schaffrath beantragt, bei der Abstimmung festzulegen, dass namentlich abgestimmt wird.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 18:3 Stimmen, dass die Abstimmung namentlich erfolgt.

**Beschluss:**

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung einer zweiten Änderung des Bebauungsplanes N 37 – Bei der Achmühle (Aufstellungsbeschluss). Ziel der Planung ist die Errichtung eines Hotels in der nordostseitigen Verlängerung des bestehenden Festspielhauses mit Tagungszentrum.

Das Plangebiet umfasst den im Lageplan Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan „N 37 – Bei der Achmühle, zweite Änderung“ der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach i. d. F. vom 16.06.2018 umgrenzten Bereich, der weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „N 37 – Bei der Achmühle“ liegt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung mit „Ja“	Abstimmung mit „Nein“
Riedlbauer, Brigitte	Peresson, Magnus
Schaffrath, Lothar	Dr. Metzger, Martin
Rothemund, Dagmar	Dr. Böhm, Christoph
Bader, Wolfgang	
Eggensberger, Bernhard	
Dopfer, Herbert	
Gößler, Winfried	
Dr. Derday, Anna	
Wollnitza, Gerlinde	
Schulte, Nikolaus	
Eggensberger, Andreas	
Hartung, Peter	

Schmück, Michael	
Lax, Ursula	
Jakob, Michael	
Hipp, Heinz	
Iacob, Paul	

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen            18  
 Nein-Stimmen         3

2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum weiteren Vorgehen einen städtebaulichen Vertrag mit folgenden Schwerpunkten in Zusammenarbeit mit dem Bauwerber aufzustellen:

- 1) Ausschließliche Nutzung als Hotel,
- 2) Segment im 5-Sterne-Bereich,
- 3) Keine Aufteilung in Teileigentum,
- 4) Rechtsmittelverzicht für den Fall der Fortsetzung der B310,
- 5) Freier Zugang zum See,
- 6) Zusammengehörigkeit von Festspielhaus und Hotel,
- 7) Sicherung der Nutzung des Parkplatzes Achmühle.

Abstimmung mit „Ja“	Abstimmung mit „Nein“
Riedlbauer, Brigitte	
Schaffrath, Lothar	
Rothemund, Dagmar	
Bader, Wolfgang	
Eggensberger, Bernhard	
Dopfer, Herbert	
Gößler, Winfried	
Peresson, Magnus	
Dr. Metzger, Martin	
Dr. Derday, Anna	
Wollnitz, Gerlinde	
Schulte, Nikolaus	
Eggensberger, Andreas	
Hartung, Peter	
Dr. Böhm, Christoph	
Schmück, Michael	
Lax, Ursula	
Jakob, Michael	
Hipp, Heinz	
Iacob, Paul	

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen            21  
 Nein-Stimmen         0

## **Beschluss Nr. 47**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 27.01.2015 hat der Stadtrat auf der Grundlage einer vorgestellten und mit den wesentlich beteiligten Fachbehörden vorabgestimmten Konzeption sein grundsätzliches Einverständnis zu einer baulichen Ergänzung des Ludwigs Festspielhauses mittels eines Hotelneubaus in entsprechendem qualitativen Standard nordostseitig des Bestandsgebäudes erklärt. Wie gefordert wurde das Projekt in einer gemeinsamen Sitzung des Verwaltungsrates und des Marketing- und Wirtschaftsausschusses von Füssen Tourismus und Marketing am 18.03.2015 sowie am 11.06.2018 vorgestellt und erörtert.

Unter der Maßgabe, dass bestimmte Maßnahmen und Absicherung der weiteren Planung und des Betriebs seitens des Vorhabenträgers zugesichert würden, stimmte der Ausschuss mit 9:2 Stimmen zu (Anlage: Stellungnahme Marketing- und Wirtschaftsausschuss von Füssen Tourismus und Marketing).

Der neue Eigentümer möchte nun auf dieser Basis den Bau des Hotels vorbereiten, (Anlage: Projektbeschreibung).

Hierzu ist eine Reihe von Maßnahmen, insbesondere planerischer Art, einzuleiten:

- die Änderung des Flächennutzungsplanes
- die Änderung des Bebauungsplanes
- wasserrechtliches Verfahren
- Verhandlungen mit dem Freistaat Bayern im Hinblick auf den Flächenbedarf

Zur weiteren Klärung der fachlichen Anforderungen incl. Gutachten wurde am 12.06.2018 unter Teilnahme der Stadtverwaltung ein Scopingtermin beim Landratsamt Ostallgäu mit den wichtigsten Fachbehörden abgehalten. Im Scopingtermin wurden folgende Sachverhalte angesprochen, die im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung zu behandeln sind:

- Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt. Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich damit auf das konkrete Bauvorhaben.
- Erfordernis eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens als Parallelverfahren zur Bauleitplanung hinsichtlich der erforderlichen Aufschüttung der Seefläche und dem daraus resultierenden Retentionsrausgleich.
- Ein Grunderwerb der erforderlichen Flächen im Forggensee ist möglich unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren.
- Immissionschutz  
Im Bebauungsplanverfahren ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm der B 16 und zu erwartende Schallimmissionen aus einer Hotelnutzung samt Zu- und Abfahrtsverkehr/Stellplätzen zu berücksichtigen. Nächstgelegene Immissionsorte sind einzubeziehen.
- Naturschutz  
Nördlich des Festspielhauses sind gesetzlich geschützte biotopkartierte Ufergehölze vorhanden. Zudem ist im Umfeld des Festspieltheaters ein Fledermausvorkommen bekannt. Die vorgelagerten Inseln dienen im Winter als Rückzugsraum für Kormorane. Die am Standort vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich Fledermäusen und Vögeln zu würdigen, der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu behandeln und auszugleichen.

Als Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung sind Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Einleitung einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bei der Achmühle im Parallelverfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplans N 37. Ziel ist die Erweiterung der Sondergebietsnutzung für kulturelle Einrichtung um eine zusätzliche Hotelnutzung mit Tagungszentrum.

Das Plangebiet umfasst den im Lageplan Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung „Bei der Achmühle“ der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach i. d. F. vom 16.06.2018 umgrenzten Bereich.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Herr B. Eggenberger hat an der Abstimmung wegen Abwesenheit nicht teilgenommen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	17
Nein-Stimmen	3

**Beschluss  
Nr. 48**

**Bebauungsplan W 27 - Am Kobelhang;  
Vorstellung des Entwurfs, Beschluss zur Billigung und Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**Sachverhalt:**

Der Vorsitzende führt in den Sachstand ein.

Verwaltungsrat Angeringer trägt die Sitzungsvorlage vor.

Mit Schreiben vom 07.05.2018 beantragte der Eigentümer des Grundstücks der Tennishalle (Kemptener Str. 31) die Einleitung einer zweiten Änderung des Bebauungsplanes W 27 – Am Kobelhang zur Errichtung eines Ersatzbaus für Mietwohnungen und zwei Tennisplätzen im Neubau. Die Kosten des Verfahrens werden auf der Grundlage eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages übernommen.

In seiner Sitzung am 29.05.2018 begrüßte der Stadtrat grundsätzlich das verfolgte bauliche Konzept und fasste einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan soll ebenfalls dementsprechend geändert bzw. im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ein entsprechender Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurde durch das Büro Pfanzelt (Lechbruck) erarbeitet.

Entsprechend der Beratung am 29.05.2018 kann gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, dass im Gebäude

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,

3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Das Gebäude ist bisher wie folgt konzipiert:

- UG: Teilunterkellerung mit Tiefgarage
- EG: Tennisplätze, Garagen
- 1. OG: Luftraum Tennisplätze, Wohnungen, mögliche gewerbliche Fläche
- 2. OG: Wohnungen
- 3. OG: Wohnungen

Dahingehend bietet sich eine Regelung nach Nr. 2 an, dass ab dem 2. OG nur Wohnungen zulässig sind; denkbar ist zudem die Festsetzung eines Mindestanteils der Wohnnutzung von 30% der Geschoßfläche im 1. OG (ohne Berücksichtigung des Luftraums der Tennishalle als Geschoßfläche).

Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) können nach § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Deren Errichtung entspricht hier nicht den städtebaulichen Zielen im Verfahren.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Pfanzelt erläutert, dass in Gesprächen mit dem Bauwerber ein Punkt besprochen wurde, wo die langfristige Staffelung von verschiedenen Funktionen zukünftig im Landesentwicklungsprogramm gefördert werden soll. Der Bauwerber hat das Anliegen, ob man das nicht im Bebauungsplan so regeln kann, dass man einen gewissen Anteil in den Obergeschossen wirklich rein als Wohnungen nutzt und bei dem anderen möglich macht, dass man dort später auch Praxen oder Büros unterbringen könnte. Sonst muss man in 10 oder 15 Jahren für eine Nutzungsänderung einen Bebauungsplan ändern.

Verwaltungsrat Angeringer erklärt, dass grundsätzlich vom städtebaulichen Aspekt Möglichkeiten bestehen, dass man gewerbliche Nutzungen wie Praxen und Büros o.ä. festsetzen kann, solange der Schwerpunkt auf den Wohnungen liegt. Man kann das Verhältnis von 70/30 auch auf die darüber liegenden Stockwerke verteilen.

Stadtrat E. Eggensberger fragt an, wo die eventuell angedachte Nutzung wäre und wieviel Quadratmeter die Wohnungen im Durchschnitt haben.

Herr Pfanzelt äußert, dass die gewerbliche Nutzung in einer bestehenden Wohnung untergebracht wird. Vom Aufbau her soll es so sein, dass im Erdgeschoss die Sportnutzung und die Garagen sind, im 1. Obergeschoss sind 10 kleine Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> für Singles.

Stadträtin Wollnitza fragt an, ob das Restaurant darin bestehen bleibt.

Herr Pfanzelt erläutert, dass das Lokal außerhalb des Änderungsplanes ist und daher bestehen bleibt, der Änderungsplan betrifft nur die Halle.

Stadträtin Dr. Derday äußert, dass Mietwohnungen geplant sind und im Vertrag festgeschrieben werden müssen. Es darf kein Wohn- oder Teileigentum entstehen, Zweitwohnungen sollten unbedingt verhindert werden.

Verwaltungsrat Angeringer erklärt, dass in dem städtebaulichen Vertrag die Möglichkeit besteht, dass eine Aufteilung in Wohn- oder Teileigentum ausgeschlossen wird.

Stadtrat Schaffrath fragt nach, ob pro Stockwerk der Prozentanteil 70/30 ist.

Herr Pfanzelt erläutert, dass dies nur im 1. Obergeschoss der Fall ist, es aber in der Zukunft für das 2. und 3. Obergeschoss möglich sein sollte.

Der Vorsitzende äußert, dass aber die Aussage war, dass es nur für das 1. Obergeschoss geplant ist.

Verwaltungsrat Angeringer erläutert, dass der Entwurf in der momentanen Ausarbeitung nur die Aufteilung dieses 70/30-Verhältnisses im 1. Obergeschoss betrifft. Ab dem 2. Obergeschoss bestehen jetzt nur Wohnungen. Der Wunsch des Bauherrn ist aber, dass dieses 70/30-Verhältnis auf das 2. und 3. Obergeschoss ausgeweitet werden sollte.

Der Vorsitzende fasst zusammen, das grundsätzlich über der Tennishalle das Verhältnis 70/30 für Wohnraum und Gewerbe ist.

Stadtrat Dr. Metzger äußert, dass in der Vergangenheit im Gremium besprochen wurde, dass bei zukünftigen Bebauungsplänen keine Mobilfunkmasten genehmigt werden sollen. Das sollte bei jedem Bebauungsplan automatisch mit aufgenommen werden und bittet um Ergänzung.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat billigt den vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Vorschlags zur Festsetzung von Wohnungen mit 70% ab dem 1. OG bis zum 3. OG und zum Ausschluss von Ferienwohnungen und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Unterlagen über den Zeitraum eines Monats durchzuführen und gleichzeitig dazu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	21
Nein-Stimmen	0

### **Beschluss Nr. 49**

**Wohnen am Dreitannenbichl GbR i. G. (Siedlungswerk Füssen GmbH und BSG-Allgäu), Kemptener Straße 103a, 87629 Füssen; Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Nähe Borhochstraße, Fl.Nr. 975, Gmkg. Füssen: Vorstellung Spielplätze Kommunales Einvernehmen zu den Bauanträgen**

#### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende führt in den Sachstand ein und Verwaltungsrat Angeringer trägt die Sitzungsvorlage vor.

In der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.06.2018 wurden die Bauanträge zum Neubau des o.g. Projekts behandelt. Für das Gesamtvorhaben wurde der Bebauungsplan W 64 - Borhochstraße Nordost aufgestellt, der demnächst mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt werden soll.

Beschlussergebnis vom 05.06.2018:

Der Bau- und Umweltausschuss begrüßt und akzeptiert die eingereichten Baupläne für alle vier Häuser und die Tiefgarage. Es wird in Aussicht gestellt, in der nächsten Stadtratssitzung das kommunale Einvernehmen zu erteilen, wenn bis zur Sitzung die Pläne mit den erforderlichen Kinderspielplätzen vorgelegt werden.

Mit der Entscheidung erfolgte die Befürwortung der Planung in allen Grundzügen einschließlich

- a) einer minimalen Überschreitung der Baugrenzen an den Ostfassaden der Häuser 1 und 2 im Gegenzug zu der nicht vollständigen Ausnutzung der Baufenster an der Westseite;
- b) die teilweise Lage der Tiefgarage weiter an der Nordseite der Häuser zugunsten der Reduzierung der gesamten versiegelten Fläche, nachdem dort die Erschließungszuwegung verläuft und die Stellplätze für Besucher sich dort befinden;
- c) der Anordnung einer zusätzlichen Wohnung in dem westlichen zur Vermietung durch das Siedlungswerk konzipierten Gebäude (12 statt 11 Wohnungen) unter Reduzierung einer Wohneinheit im östlichen zum Verkauf durch die BSG konzipierten östlichen Gebäude (13 statt 14 Wohnungen). Die maximale Gesamtzahl von 47 Wohneinheiten wird eingehalten.

Keine Zustimmung fand lediglich der mit 80 qm als zu klein eingestufte Spielplatz in der Südostecke des Grundstücks. Hierzu wurde eine andere Lösung mit größerer Fläche gefordert.

Am 11.06.2018 ging eine dahingehend überarbeitete Planung ein, siehe Planausschnitt 1. Diese umfasst nun an der Südostecke eine 210 qm große Spielplatzfläche für Kinder von 6-12 Jahren (s. u. Planausschnitt 2) und zwischen den Häusern 3 und 4 eine Fläche mit 75 qm für Kinder von 3-6 Jahren (s. u. Planausschnitt 3).

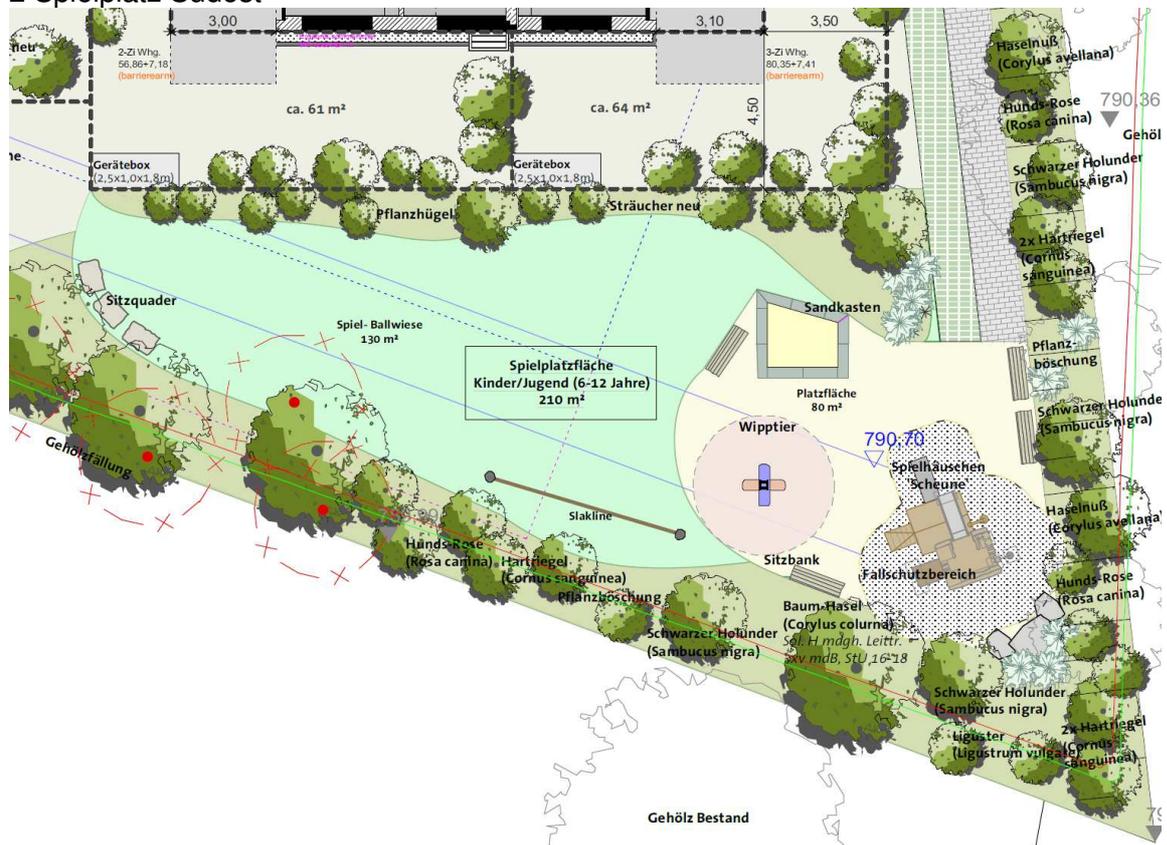
Die Planung erfüllt damit aus Sicht der Verwaltung die gestellten Anforderungen sowohl des BU-Beschlusses als auch des Art. 7 der Bayer. Bauordnung, der lediglich die Verpflichtung zur Anlegung eines „ausreichend“ großen Spielplatzes enthält, jedoch keine konkrete Fläche. Die Fläche wurde gegenüber dem ersten Entwurf um etwa das dreieinhalbfache vergrößert, nach Altersgruppen differenziert und auf das Areal verteilt.

Fußläufig erreichbar sind darüber hinaus die öffentlichen Spielplatzflächen weiter östlich zwischen der Mariahilfer Straße und der Herzogstraße (s. u. Planausschnitt 4).

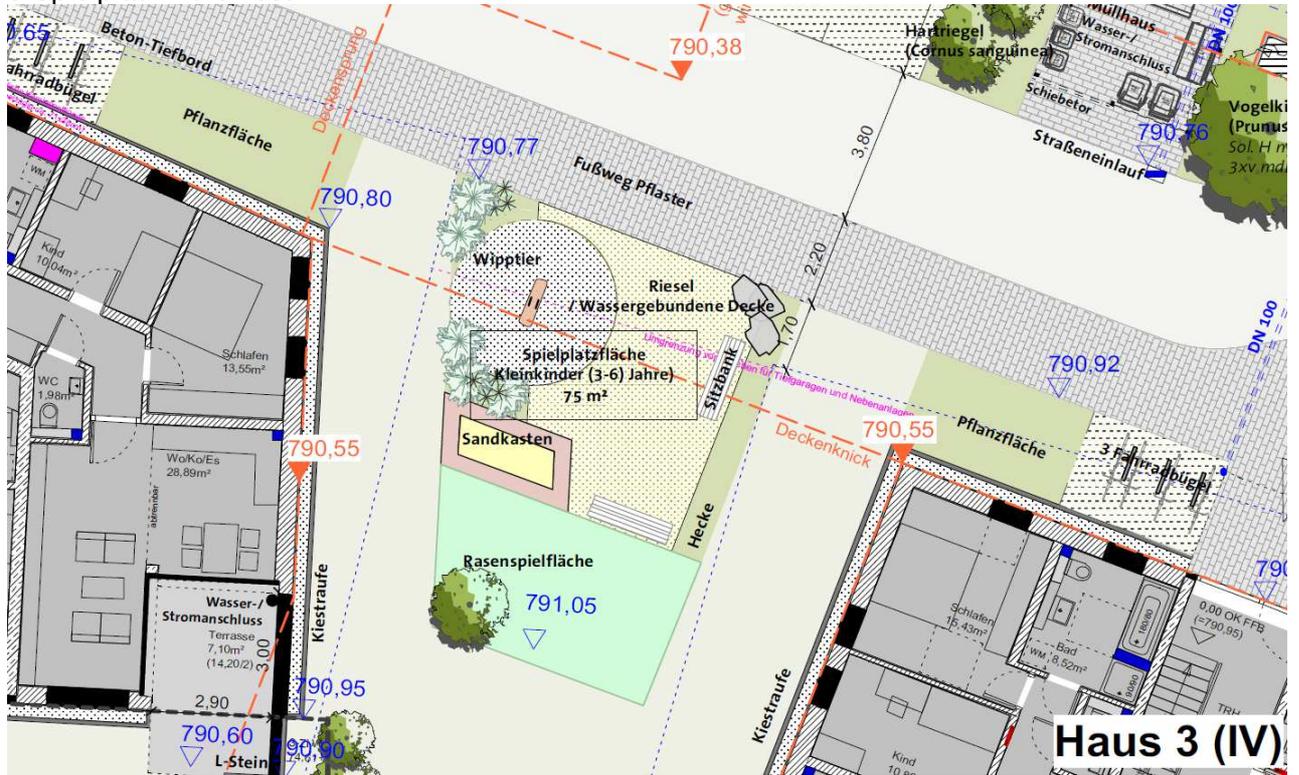
# 1 Gesamtübersicht



# 2 Spielplatz Südost



### 3 Spielplatz Nordwest



### 4 Luftbild mit benachbarten öffentlichen Spielplatzflächen



**Diskussionsverlauf:**

Stadträtin Lax bedankt sich, dass ihre Anregung berücksichtigt wurde und in der Baugenehmigung mit aufgenommen wurde.

Stadtrat B. Eggensberger erkundigt sich, ob die Spielplätze öffentlich zugänglich oder beschränkt bewilligt sind.

Der Vorsitzende erläutert, dass es private Anwohnerspielplätze sind. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich in der Mariahilfer Straße, welcher durch die Stadt gebaut wurde.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt

1. die überarbeitete Lösung mit vergrößerten Spielplatzflächen wird befürwortet;
2. das kommunale Einvernehmen zu den insoweit geänderten Bauanträgen der Häuser 1 – 4 und der Tiefgarage gemäß § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuches wird erteilt.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	21
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 50****Vollzug der Geschäftsordnung**

**Genehmigung der Niederschriften vom 08.03.2018, 10.04.2018 und 12.04.2018**

**Sachverhalt:**

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 08.03.2018;

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.04.2018;

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.04.2018.

**Beschluss:**

1. Der Stadtrat genehmigt die Niederschrift über seine Sitzung vom 08.03.2018
2. Der Stadtrat genehmigt die Niederschrift über seine Sitzung vom 10.04.2018
3. Der Stadtrat genehmigt die Niederschrift über seine Sitzung vom 12.04.2018

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	21
Nein-Stimmen	0

**Vormerkung****Anträge, Anfragen****Sachverhalt:****Fahrradstrecke Lechuferweg**

Stadtrat Bader erläutert, dass schon mehrfach angemahnt wurde, dass dort verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen werden müssen, da es immer mehr zur Rennstrecke der E-Bikes und Rennfahrräder wird. Es wurde um Hinweisschilder und eventuelle Umleitungen gebeten, aber es ist noch nichts passiert.

Der Vorsitzende äußert, wenn der Stadtrat eine Trennung auf freiwilliger Basis will, wird es sich nicht durchsetzen. 90 % der Radfahrer fahren auf dem Lechuferweg. Es werden derzeit viele Gespräche geführt und vielleicht können wir auch über ein Förderprogramm eine Erweiterung dieses Weges bekommen und den Fahrrad- und Fußweg trennen.

### **ISEK-Gruppe**

Stadtrat Hipp erklärt, die ISEK-Gruppe hat von der Stadt nicht durchgebrachte Vorschläge als ihre Idee übernommen. Jetzt hat die Stadt einen neuen Vorschlag gemacht, wo auch dieser Vorschlag enthalten war. Der Appell in Weidach wurde im November 2017 vorgestellt und im Frühjahr 2018 beantragt. Es wurde beschlossen und 3 Mal angemahnt, passiert ist bislang noch nichts.

Der Vorsitzende erklärt, dass Herr Schweinberg morgen mit Herrn Hipp Kontakt aufnehmen wird.

### **Markierungsarbeiten**

Stadtrat Dr. Metzger äußert, dass der Stadtrat eine gemeinsame Begehung in der Nähe des Bahnhofes hatte. Dort wurde auch im Herbst 2017 darum gebeten, dass gewisse Markierungsarbeiten kommen. Diese sollten aufgrund der Witterung im Frühjahr durchgeführt werden.

Der Vorsitzende erklärt, dass diese Markierungen derzeit an vielen Stellen durchgeführt werden.

### **Alte Steige in Weißensee**

Stadträtin Lax vermerkt, dass die Fahrradstrecke Alte Steige in Weißensee sehr gefährlich ist. Es wurde von Bürgern angeregt, dass man die Beschilderung anders regelt.

### **Bushäuschen**

Stadträtin Wollnitza erkundigt sich über den derzeitigen Sachstand.

Der Vorsitzende führt aus, dass wir mit dem Straßenbauamt in Verhandlungen sind, weil der Straßenbau es aus Sicherheitsgründen braucht. Deshalb will die Stadt, dass der Straßenbau das Fundament stellt. Die Bucht ist noch nicht ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus der Sicherheitsbucht wird auch das Fundament gemacht.

Stadträtin Wollnitza führt aus, dass die Stadt aber wollte, dass das Bushäuschen durch das Straßenbauamt gezahlt wird, weil sie auch diese Bucht wollen.

Der Vorsitzende führt aus, dass sie das Bushäuschen nicht zahlen, aber die Bucht und das Fundament.

### **Kurhausareal**

Stadträtin Wollnitza trägt vor, dass im ehemaligen Kurhausareal Ferienwohnungen ausgeschlossen wurden. Wie wird das überprüft? An einem Gebäude befindet sich immer noch das Schild mit den Ferienwohnungen im 4- bis 5-Sterne-Haus.

Verwaltungsrat Angeringer erläutert, dass eine Überprüfung nicht in der Zuständigkeit der Stadt Füssen liegt. Hier gibt es ein Rechtsverfahren, was über den Freistaat Bayern läuft und noch nicht abgeschlossen ist.

### **Todestag Kaiser Maximilian**

Stadtrat Göblier fragt an, was zum 500. Todestag von Kaiser Maximilian am 12.01.2019 vorgesehen ist.

Der Vorsitzende führt aus, dass er Herrn Dr. Englert darauf aufmerksam machen wird.

Stadtrat Dr. Böhm fügt an, dass Herr Dr. Englert informiert ist und etwas unternehmen will.

### **Schranken im Venetianerwinkel**

Stadtrat Gößler teilt mit, dass, zuletzt am 14.06.2018, die Schranken um 17:10 Uhr geschlossen werden und erst um 17:50 Uhr wieder geöffnet wurden. Es ist eine Unverschämtheit, dass die Bahn die Leute im Venetianerwinkel ein- bzw. aussperrt. Man sollte die Schranken unabhängig voneinander öffnen und schließen. Es warten viele Kinder im Venetianerwinkel und sehen, wie die Erwachsenen einfach durchgehen oder mit dem Fahrrad durchfahren. Wir müssen verhindern, dass Kinder durch die geschlossenen Schranken laufen und es etwas Schlimmes passiert, da der Zug ohne Warnsignal durchfährt.

Der Vorsitzende äußert, dass wir der Sache nachgehen und die Bahn informieren werden.

### **Neueröffnung Geschäft in Weißensee**

Stadtrat Schaffrath informiert den Stadtrat, dass in Weißensee ein neuer schöner Laden eröffnet hat und man mal nach Weißensee kommen sollte.

Jacob  
Erster Bürgermeister

Stefan Stein  
Schriftführer