

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 15.11.2018 von 17:00 bis 20:30 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Iacob, Paul	bis 19.35 Uhr	Erster Bürgermeister
Schulte, Nikolaus	ab 19.22 Uhr	Zweiter Bürgermeister
Bader, Wolfgang		Stadtrat
Dr. Böhm, Christoph		Stadtrat
Deckwerth, Ilona		Stadträtin
Dr. Derday, Anni	bis 19.35 Uhr	Stadträtin
Doser, Jürgen		Stadtrat
Eggensberger, Andreas	ab 17.13 Uhr	Stadtrat
Eggensberger, Bernhard		Stadtrat
Fröhlich, Christine	bis 19.35 Uhr	Stadträtin
Gößler, Winfried		Stadtrat
Hipp, Heinz		Stadtrat
Dr. Metzger, Martin	von 17.55 - 18.21 Uhr nicht anwesend von 18.33 - 19.18 Uhr nicht anwesend	Stadtrat
Peresson, Magnus		Stadtrat
Riedlbauer, Brigitte		Stadträtin
Rothmund, Dagmar		Stadträtin
Schaffrath, Lothar		Stadtrat
Schmück, Michael		Stadtrat
Schneider, Christian		Stadtrat
Waldmann, Georg		Stadtrat

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Dopfer, Herbert	entschuldigt	Dritter Bürgermeister
Hartung, Peter	entschuldigt	Stadtrat
Jakob, Michael	entschuldigt	Stadtrat
Lax, Ursula	entschuldigt	Stadträtin
Wollnitza, Gerlinde	entschuldigt	

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Achatz, Maria		Protokollführerin
Angeringer, Armin		Verwaltungsrat
Eckert, Marcus		Kämmerer
Gmeiner, Markus		Verwaltungsfachwirt
Herr Wolpert		Kling Consult
Herr Krause		Achitekt
Frau Bone		Architektin
Frau Babel Rampp		Achitektin
Herr Wintergerst		Landschaftsplaner

## **öffentliche Tagesordnung**

1. Bekanntgaben
2. Bebauungsplan N 37 – Bei der Achmühle, zweite Änderung;  
Vorstellung des Vorentwurfes; Beratung und Beschluss zur Billigung und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
3. 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hotelneubau beim Festspielhaus):  
Vorstellung des Vorentwurfes, Beschluss zur Billigung und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
4. Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang, zweite Änderung;  
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Abwägung und Verfahrensbeschluss
5. Bebauungsplan O 65 – Weidach Nord 2;  
Billigung des überarbeiteten Entwurfes und Verfahrensbeschluss
6. 31. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes O 65 – Weidach Nord 2;  
Aufstellungsbeschluss, Vorstellung des Vorentwurfes; Beratung und Beschluss zur Billigung und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
7. Anträge, Anfragen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung.

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

## Vormerkung

### Bekanntgaben

#### Sachverhalt:

#### **Änderung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende bittet den TOP 7 (Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion) heute abzusetzen. Herr Fredlmeier müsste an diesem Tagesordnungspunkt teilnehmen, ist aber leider verhindert.

#### **Beschlüsse – Wegfall der Geheimhaltung**

Verw.Fachwirt Gmeiner gibt bekannt, dass die Beschlüsse nach dem Wegfall der Geheimhaltung in der Bibliothek eingesehen werden könne.

## Beschluss

### Nr.85

#### **Bebauungsplan N 37 – Bei der Achmühle, zweite Änderung; Vorstellung des Vorentwurfes; Beratung und Beschluss zur Billigung und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### 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 Luxus-Hotelneubaus 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 die Absicherung der weiteren Planung und des Betriebs seitens des Vorhabenträgers zugesichert würden, stimmte der Ausschuss zu.
- 
- Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - 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 Plangenehmigungs- bzw. -feststellungsverfahrens als Parallelverfahren zur Bauleitplanung hinsichtlich der erforderlichen Aufschüttung der Seefläche und dem daraus resultierenden Retentionsraumausgleich.
- Ein Grunderwerb der erforderlichen Flächen vom Freistaat Bayern/Immobilienverwaltung (mit Zustimmung Bayer. Staatsministerium für Bau, Wohnen und Verkehr) im Forggensee ist möglich unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem wasserrechtlichen Plangenehmigungs-/ -feststellungsverfahren.
- 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; dto. der Segelflugplatz.
- Naturschutz  
Nördlich des Festspielhauses sind gesetzlich geschützte biotopkartierte Ufergehölze und das Landschaftsschutzgebiet vorhanden. Zudem ist im Umfeld des Festspieltheaters ein Fledermausvorkommen bekannt. 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.
- 
- In der Sitzung am 26.06.2018 hat der Stadtrat die Einleitung einer zweiten Änderung des Bebauungsplanes N 37 – Bei der Achmühle (Aufstellungsbeschluss) mit paralleler FNP-Änderung beschlossen, ein Plangebiet für die Bebauungsplanänderung wurde gemäß Lageplan vom 16.06.2018 definiert. Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen.
- 
- Auf Grundlage der mittlerweile weiter vertieften Architektenplanung (Vorhaben- und Erschließungs-plan) wurde ein Vorentwurf für die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes N 37 - Bei der Achmühle entwickelt.
- 
- Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Hotels der 5-Sterne-Kategorie im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Festspieltheater sowie eines Tagungszentrums im Westen des Festspieltheaters. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Im Zuge der Vorhabenplanung wird die Parkplatzsituation neu geordnet.
- 
- Nachdem das Gebäude des Festspieltheaters und ein nördlich davon gelegenes Versorgungsgebäude vollständig und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes N 37 - Bei der Achmühle errichtet wurden, werden diese Bestandsgebäude nicht in die vorliegende vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. Der funktionale Zusammenhang der Bestandsgebäude mit der Vorhabenplanung ist gesichert über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Auch im Westen erfolgt gegenüber dem Aufstellungsbeschluss eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches, damit die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes vollständig umgesetzt werden können.
- 
- Anhand der Vorhabenplanung wurde ermittelt, dass durch die Überbauung/Aufschüttung von Seefläche des Forggensees Retentionsraum von ca. 2.500 m<sup>3</sup> verloren geht. Aktuell erfolgen Abstimmungen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung und dem amtlichen Naturschutz, wo im Forggensee ein entsprechender Ausgleich erbracht werden kann. Zum Retentionsraumausgleich wird parallel zur Bauleitplanung ein wasserrechtliches Plangenehmigungs- oder -feststellungsverfahren durchgeführt.
- 
- Die Auswirkungen der Vorhabenplanung auf Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie den speziellen Artenschutz wurden überprüft, entsprechende natur- und artenschutzrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan dargestellt und bewertet. Ebenfalls überprüft wurde die Schallimmissionssituation hinsichtlich

schalltechnischer Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft sowie der Schutzanspruch des Vorhabens gegenüber Straßenverkehrs- und Flugplatzlärm.

- 
- Die geprüften Sachverhalte sind Bestandteil der Begründung der vorhabenbezogenen zweiten Änderung des Bebauungsplanes N 37 - Bei der Achmühle und damit auch Grundlage für das Umweltscooping, das im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt wird. Hierzu wurde eine Umweltprüfung erarbeitet, deren Ergebnis in einem Umweltbericht dokumentiert ist.
- 
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Umweltprüfung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass ggf. unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund unverträglicher Umweltauswirkungen nicht durchgeführt werden könnte.
  -

### **Anlagen**

Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „N 37 – Bei der Achmühle, zweite Änderung“ vom 15.11.2018 (Planzeichnung, Satzung, Begründung) mit Anlagen

### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzend begrüßt zu Beginn Herrn Wolpert, von Kling Consult, die Architekten Herrn Krause und Frau Bone sowie Herrn Rietzler, Festspielhaus Füssen.

Anhand eines Planes zeigen die Architekten das Hotel mit Wellnessbereich und Konferenzbereich und erläutern dies im einzelnen.

Herr Wolpert erinnert an die Aufschüttung im See für das Festspielhaus. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan, maßgeschneidert für dieses Vorhaben. Herr Wolpert erläutert den Umgriff.

Es seien zwei Schallschutzgutachten erstellt worden, mit dem Ergebnis, dass beim Konferenzbereich mit Schalldämmung gearbeitet werden müsse, beim Hotel jedoch nicht. Er trägt sodann die Satzung vor.

Verwaltungsrat Angeringer erläutert das weitere Prozedere.

Stadträtin Deckwerth war aufgrund des Beschlusses vom Juni der Ansicht, dass der Naturschutz in ausreichender Form berücksichtigt war. Dies sei jedoch nicht der Fall. Der Eingriff in den naturschutzrechtlichen Bereich sei mehr als die Hälfte des Projekts und deshalb könne sie dies nicht mittragen. Wie sei es möglich, dass die Vorgaben nicht beachtet werden? Jetzige Stellplätze werden im ehemaligen Plan als Grünfläche bezeichnet.

Herr Wolpert erklärt, dass die Stellplätze vorhanden sind und nur noch begrünt werden müssen.

Stadtrat Bader erinnert daran, dass die Seeufer frei zugänglich sein sollten. Hier werde es privatisiert. 50 % des Hotels ragen ins Landschaftsschutzgebiet.

Stadträtin Fröhlich erklärt, dass das Hotel schon einmal positiv beschieden worden war. Der Stadtrat wolle es, um das Festspielhaus zu sichern, jedoch nicht um jeden Preis. Wo werde eine Ausgleichsfläche dafür verwendet? Im B-Plan sei dies nicht definiert. Auch für die Stellplätze müsse ein Ausgleich gefunden werden.

Herr Wolpert sichert zu, dass dies dann im B-Plan enthalten sein wird.

Stadträtin Fröhlich hält auch eine Doppelbelegung an der Achmühle für problematisch. Die Stellplatzangelegenheit müsste sauber geregelt sein.

Stadtrat Doser führt aus, dass dieses Projekt das Richtige auf dem Weg zum Qualitätstourismus ist auch wenn es im Landschaftsschutzgebiet stehe. Er spreche sich dafür aus.

Der Vorsitzende antwortet, dass auch das Clubheim der Fischer und Segler im Naturschutzgebiet stehe. Das Musical stehe bereits auf einem neu angelegten Bereich. Der Investor habe bewiesen, dass das Musical laufen kann, aber dies sei nicht genug.

Stadtrat Dr. Böhm weist darauf hin, dass der Forggensee als Überschwemmungsgebiet deklariert ist. Hier dürfe kein Neubau entstehen. Er habe juristische Bedenken. Das Festspielhaus sei ein gelungener Bau, ähnlich einem Schloss. Wenn das Hotel links und rechts des Festspielhauses gebaut werde, dann hätte man das Problem mit dem Landschaftsschutz nicht. Das Festspielhaus müsse nicht nur in seiner Funktion sondern auch in seiner Schönheit erhalten bleiben.

Architekt Krause entgegnet, dass mindestens 20 Varianten durchgespielt wurden. Symmetrie sei für ihn langweilig.

Stadtrat Eggensberger A. gefällt die Architektur sehr gut. Auch der Marketingausschuss habe sehr viele Punkte aufgestellt, die eingearbeitet wurden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Wolpert, dass es ein Wasserrechtsverfahren geben wird und man in Gesprächen mit den Grundstückseigentümern ist.

Stadträtin Deckwerth erklärt, dass alle Planungen so gemacht werden müssen, dass der Naturschutz eingehalten wird.

Herr Krause versichert, dass das Landratsamt alles mitgetragen habe.

Stadträtin Dr. Derday berichtet über den Marketingausschuss, der sich seine Entscheidung nicht leicht gemacht habe. Es wurde ein 10-Punkte-Plan aufgestellt. Die zwei wichtigsten Punkte wurden bereits umgesetzt, die Planung für ein 5-Sterne-Hotel und die Symbiose mit dem Festspielhaus. Zuerst sei berichtet worden, dass die Gastronomie des Festspielhauses auch das Hotel bediene, jetzt aber sei dies nicht mehr der Fall.

Herr Krause entgegnet, dass das Hotel das Festspielhaus brauche, es habe nur einen Frühstücksraum. Die Kühlräume und die Küche werden von beiden genutzt.

Herr Rietzler erklärt, dass das Festspielhaus und das Hotel eine Gesellschaft sei. In der Planung gebe es eine Zentralküche im Festspielhaus.

### **Beschluss:**

Nach weiterer kurzer Beratung beschließt der Stadtrat mit 13 : 7 Stimmen den Vorentwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes N 37 – Bei der Achmühle gemäß den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Satzung, Begründung mit Anlagen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan) mit dem in der Plan-zeichnung dargestellten Geltungsbereich.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dessen Bekanntmachung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zu beteiligen.

### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	7

## Beschluss Nr. 86

### **34. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hotelneubau beim Festspielhaus): Vorstellung des Vorentwurfs, Beschluss zur Billigung und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### **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 Luxus-Hotelneubaus 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 die Absicherung der weiteren Planung und des Betriebs seitens des Vorhabenträgers zugesichert würden, stimmte der Ausschuss zu.
- Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - 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 Plangenehmigungs- bzw. -feststellungsverfahrens als Parallelverfahren zur Bauleitplanung hinsichtlich der erforderlichen Aufschüttung der Seefläche und dem daraus resultierenden Retentionsraumausgleich.
  - Ein Grunderwerb der erforderlichen Flächen vom Freistaat Bayern/Immobilienverwaltung (mit Zustimmung Bayer. Staatsministerium für Bau, Wohnen und Verkehr) 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; dto. der Segelflugplatz.
  - Naturschutz  
Nördlich des Festspielhauses sind gesetzlich geschützte biotopkartierte Ufergehölze und das Landschaftsschutzgebiet vorhanden. Zudem ist im Umfeld des Festspieltheaters ein Fledermausvorkommen bekannt. 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.
- In der Sitzung am 26.06.2018 hat der Stadtrat die Einleitung einer zweiten Änderung des Bebauungsplanes N 37 – Bei der Achmühle (Aufstellungsbeschluss) mit paralleler FNP-

Änderung beschlossen, ein Plangebiet für die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß Lageplan vom 16.06.2018 definiert.

- Auf Grundlage der mittlerweile weiter vertieften Architektenplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde ein Vorentwurf für die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes N 37 - Bei der Achmühle entwickelt, parallel wurde der Vorentwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.
- Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines erweiterten Sondergebietes „kulturelle Einrichtungen/Hotel“ mit Anpassung der im Norden vorhandenen Grünbestände als Grundlage zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Vorhaben im parallel aufgestellten Bebauungsplan.
- Am westlichen Rand erfolgt gegenüber dem Aufstellungsbeschluss eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches, da in diesem Bereich keine Änderung der Flächennutzungen stattfindet. Unverändert übernommen wird eine östlich an das Sondergebiet angrenzende Grünfläche Sport und Erholung. Diese Grünfläche war bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1991 dargestellt, das Planungsziel wurde bisher jedoch nicht umgesetzt.
- Anhand der Vorhabenplanung wurde ermittelt, dass durch die Überbauung/Aufschüttung von Seefläche des Forggensees Retentionsraum von ca. 2.500 m<sup>3</sup> verloren geht. Aktuell erfolgen Abstimmungen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung und dem amtlichen Naturschutz, wo im Forggensee ein entsprechender Ausgleich erbracht werden kann. Zum Retentionsraumausgleich wird parallel zur Bauleitplanung ein wasserrechtliches Plangenehmigungs- oder -feststellungsverfahren durchgeführt.
- Die Auswirkungen der Vorhabenplanung auf Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie den speziellen Artenschutz wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes überprüft, entsprechende natur- und artenschutzrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan dargestellt und bewertet. Ebenfalls überprüft wurde die Schallimmissionssituation hinsichtlich schalltechnischer Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft sowie der Schutzanspruch des Vorhabens gegenüber Straßenverkehrs- und Flugplatzlärm.
- Die geprüften Sachverhalte sind Bestandteil der Begründung der vorhabenbezogenen zweiten Änderung des Bebauungsplanes N 37 - Bei der Achmühle sowie – bezogen auf den geringeren Detaillierungsgrad der vorbereitenden Bauleitplanung – auch der Flächennutzungsplanänderung und damit auch Grundlage für das Umweltschoping, das im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt wird. Hierzu wurde eine Umweltprüfung erarbeitet, deren Ergebnis in einem Umweltbericht dokumentiert ist.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Umweltprüfung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass ggf. unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Umsetzung des Bebauungsplanes und der zugehörigen parallelen Flächennutzungsplanänderung aufgrund unverträglicher Umweltauswirkungen nicht durchgeführt werden könnte.
- 

### **Anlagen**

- Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung „N 37 – Bei der Achmühle – 2. Änderung“ vom 15.11.2018 (Planzeichnung, Begründung) mit Anlagen

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit 13 : 7 Stimmen den Vorentwurf der 34.

Flächennutzungsplanänderung „N 37 – Bei der Achmühle – 2. Änderung“ gemäß den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung) mit dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach dessen Bekanntmachung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zu beteiligen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	7

**Beschluss  
Nr. 87****Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang, zweite Änderung;  
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Abwägung und Verfahrensbeschluss****Sachverhalt:**

Der Stadtrat beschloss am 29.05.2018 eine vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes W 27 – Am Kobelhang einzuleiten, um einen Ersatzneubau im Bereich der bisherigen Tennishalle mit zwei Tennisplätzen und Mietwohnungen als Schwerpunkt zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend geändert bzw. im Wege der Berichtigung angepasst. Alle projektbezogenen Kosten sind auf der Grundlage eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller zu übernehmen.

**Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Abwägung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplanvorentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 26.06.2018. Die Auslegung fand in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 statt. Während dieser Zeit konnten Anregungen zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Füssen vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

**Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum der öffentlichen Auslegung beteiligt.

**I. Folgende Behörden haben keine schriftliche Stellungnahme vorgebracht:**

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Deutsche Telekom AG
4. Kreisheimatpfleger
5. Kreisbrandrat

**II. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwände oder Bedenken vorgebracht:**

6. Füssen Tourismus und Marketing, Schreiben vom 23.07.2018
7. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 24.08.2018
8. Landkreis Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 30.07.2018
9. Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 1.8.2018
10. Landratsamt Ostallgäu, Frau Wehnert, Kreisfachberaterin für Gartenkultur und Landespflege, Schreiben vom 30.07.2018
11. Landratsamt Ostallgäu, Kommunales Bauamt – SG31, Schreiben vom 25.7.2018
12. Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 8.8.2018

*Verfahrensvorschlag:* Der Stadtrat nimmt dies ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis.

### **III. Die vorgebrachten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange werden wie folgt geprüft und abgewogen:**

#### 1. Regierung von Schwaben, Schreiben vom 30.07.2018

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3, Begründung: Einzelhandelsagglomerationen

*Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:*

Die Stadt Füssen beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von u.a. Wohnbebauung zu schaffen. Hierzu ist die Ausweisung eines urbanen Gebiets geplant. Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist. Dies gilt analog für die hier geplante Ausweisung eines urbanen Gebiets.

*Stellungnahme:*

Die Befürchtung seitens der Regierung von Schwaben ist hier unbegründet. Die Nutzungen sind unter § 4 der zweiten Änderung eindeutig vorgegeben. Einzelhandelsagglomerationen können somit nicht entstehen.

*Abwägung:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

*Beschlussvorschlag:*

Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

*Abstimmungsergebnis: 15 : 0 Stimmen ohne Stadträtin Rothemund und Stadtrat Dr. Böhm*

#### 2. Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Schreiben vom 6.8.2018

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwände.

Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebiets „Am Kobelhang“ (Bebauungsplan W 27 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20kV –

und 1 kV – Leitungen / Erdkabel), sowie die 20 kV – Trafostation „Köpf“ und „Fürstenhof“, welche sich außerhalb des überplanten Bereichs befindet.  
Der Stromanschluß der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 KV – Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.

*Stellungnahme:*

Das Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG wird im weiteren Verfahren beteiligt, rechtzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden und über den Beginn der Bauarbeiten informiert.

*Abwägung:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

*Beschlussvorschlag:*

Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

*Abstimmungsergebnis: 16 : 0 Stimmen ohne Stadtrat Dr. Böhm*

3. Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 1.8.2018

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwände.

*Altlasten:*

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Am Kobelhang, 2. Änderung“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

*Schutzgut Boden:*

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

*Stellungnahme:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

*Abwägung:*

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

*Beschlussvorschlag:*

Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

*Abstimmungsergebnis: 16 : 0 Stimmen ohne Stadtrat Dr. Böhm*

4. Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Herr KBM Hohenadl, Schreiben vom 21.8.2018

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwände. Die Sportstätten bleiben erhalten.

Keine Einwendungen, soweit die städtebauliche Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplans von 1991, nämlich ein geschlossenes, in sich ungestörtes und einheitliches Areal für nutzungsähnliche Hallen-Sportarten (Eishockey, Tennis) auch auf überörtlichem Niveau, dauerhaft beibehalten werden kann.

*Hinweis:*

Ein Urbanes Gebiet zielt bewusst auf eine Nutzungsmischung auf engem Raum. Ob eine Doppelnutzung der Stellplätze für Wohnen, Tennis, und die Eisstadion sinnvoll und rechtlich möglich ist, ist abzuklären. Die notwendige Anzahl für den Sportbetrieb der ja seit langem besteht, ist auf jeden Fall vorrangig sicherzustellen und nachzuweisen. Eine Verlagerung in benachbarte Gebiete erscheint problematisch.

*Stellungnahme:*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die erforderlichen Parkflächen werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen, bzw. nach Vorgaben der zweiten Änderung des Bebauungsplans erstellt.  
Der Parkplatz für die Sportstätten des Eisstadions ist nicht im Plangebiet der zweiten Änderung des Bebauungsplans.

*Abwägung:*

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

*Beschlussvorschlag:*

Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

*Abstimmungsergebnis: 17 : 0 Stimmen*

#### 5. Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Steuer. Schreiben vom 14.8.2018

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwände. Die Rechtsgrundlage ergibt sich an Hand § 50 BImSchG.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Firma Tecum (Bericht Nr.: 17.056.2/F) vom 17.01.2018 kann das Vorhaben entsprechend der vorgelegten Planung realisiert werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn folgende Punkte für die weitere Planung berücksichtigt werden:

- Die zur Westseite orientierten Apartments im ersten Obergeschoss müssen über verglaste, fugendicht anschließende Balkone bzw. Wintergärten (vgl. schalltechnische Untersuchung Nr. 6.2.1) verfügen, die nicht als Wohnraum genutzt werden können.
- Räume, die nicht über die Fenster belüftet werden können (festverglaste Fenster), müssen über mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verfügen.
- An der Südseite des Gebäudes dürfen bei allen drei Wohnebenen keine Schlaf- und Kinderzimmerfenster angeordnet werden.
- Alle Schlaf- und Kinderzimmerfenster müssen zum Innenhof ausgerichtet werden.
- Es muss besonders darauf geachtet werden, dass die Wohnungen über der Tennishalle ausreichend vor lästigen Geräuschen aus der Tennishalle (Spiel- und Trainingsbetrieb) geschützt werden.

*Stellungnahme*

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen entsprechen der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum (Bericht Nr.: 17.056.2/F). Diese sind in § 10 Immissionsschutz der zweiten Änderung des Bebauungsplans bereits teilweise enthalten.

*Abwägung:*

In der Planung werden folgende Punkte unter § 10 der zweiten Änderung des Bebauungsplans ergänzt:

- Die zur Westseite orientierten Appartements im ersten Obergeschoss müssen über verglaste, fugendicht anschließende Balkone bzw. Wintergärten (vgl. schalltechnische Untersuchung Nr. 6.2.1) verfügen, die nicht als Wohnraum genutzt werden können.
- Räume, die nicht über die Fenster belüftet werden können (festverglaste Fenster), müssen über mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verfügen.
- An der Südseite des Gebäudes dürfen bei allen drei Wohnebenen keine Schlaf- und Kinderzimmerfenster angeordnet werden.

*Beschlussvorschlag:*

Folgende Änderungen werden in § 10 der zweiten Änderung des Bebauungsplans ergänzt:

- Die zur Westseite orientierten Appartements im ersten Obergeschoss müssen über verglaste, fugendicht anschließende Balkone bzw. Wintergärten (vgl. schalltechnische Untersuchung Nr. 6.2.1) verfügen, die nicht als Wohnraum genutzt werden können.
- Räume, die nicht über die Fenster belüftet werden können (festverglaste Fenster), müssen über mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verfügen.
- An der Südseite des Gebäudes dürfen bei allen drei Wohnebenen keine Schlaf- und Kinderzimmerfenster angeordnet werden.

*Abstimmungsergebnis: 17 : 0 Stimmen*

6. Schwaben Netz GmbH, Schreiben vom 27.08.2018

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwände.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Eine gebäudliche Überbauung der Erdgasleitungen ist nicht möglich.

*Stellungnahme*

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

*Abwägung:*

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

*Beschlussvorschlag:*

Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

*Abstimmungsergebnis: 17 : 0 Stimmen*

**Beschluss:**

- a) Abwägung mit Einzelbeschlüssen s. o.
- b) Der Stadtrat billigt mit 17 : 0 Stimmen den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans W 27 – Am Kobelhang, zweite Änderung vom 15.11.2018 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Unterlagen über den Zeitraum eines Monats durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen            17  
Nein-Stimmen        0

**Beschluss  
Nr. 88****Bebauungsplan O 65 – Weidach Nord 2;  
Billigung des überarbeiteten Entwurfes und Verfahrensbeschluss****Sachverhalt:**

In der Sitzung des Stadtrates am 29.09.2018 erfolgte die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.06. bis 16.07.2018 mit folgendem Ergebnis und Beschluss zur weiteren Vorgehensweise:

„Der Stadtrat beschließt die Abwägung der vorgetragene[n] Stellungnahmen gemäß den zuvor getroffenen Einzelentscheidungen und weiteren Änderungen. Der Stadtrat beschließt die Billigung des insoweit geänderten Entwurfes und den Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren. Auf dieser Basis ist ein Umweltbericht zu erstellen und der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Das Ergebnis soll zu weiteren Billigung und Beschlussfassung in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt werden.“

Diese Erarbeitungen sind zwischenzeitlich erfolgt. Auf die beigefügten Unterlagen wird dazu verwiesen. Die gleichzeitig notwendige Einleitung der Flächennutzungsplanänderung wurde ebenfalls vorbereitet (eigener Tagesordnungspunkt).

**Beschluss:**

1. Nach kurzer Beratung billigt der Stadtrat mit 14 : 3 Stimmen den vorgestellten überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes O 65 – Weidach Nord 2 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 15.11.2018 und beschließt mit 15 : 2 Stimmen die erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
2. *Optional:* Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

**Beschluss  
Nr. 89****31. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes O 65 – Weidach Nord 2;  
Aufstellungsbeschluss, Vorstellung des Vorentwurfes; Beratung und Beschluss zur Billigung und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange****Sachverhalt:**

In der Sitzung des Stadtrates am 29.09.2018 erfolgte die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange in der Zeit

vom 14.06. bis 16.07.2018 zum Bebauungsplan O 65 – Weidach Nord 2 mit folgendem Ergebnis und Beschluss zur weiteren Vorgehensweise:

„Der Stadtrat beschließt die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen gemäß den zuvor getroffenen Einzelentscheidungen und weiteren Änderungen. Der Stadtrat beschließt die Billigung des insoweit geänderten Entwurfes und den Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren. Auf dieser Basis ist ein Umweltbericht zu erstellen und der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Das Ergebnis soll zu weiteren Billigung und Beschlussfassung in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt werden.“

Die Erarbeitungen sind zwischenzeitlich erfolgt. Mit dem Wechsel in das Regelverfahren bei der Bebauungsplanaufstellung war wie berichtet die gleichzeitig notwendige Einleitung der Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die ebenfalls vorbereitet wurde.

Auf die diesbezüglichen Anlagen wird verwiesen.

Gemäß anwaltlicher Stellungnahme kann hier im Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, da die dahingehende Information und Erörterung bereits auf der Ebene der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist (§ 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB).

#### **Beschluss:**

1. Der Stadtrat beschließt mit 15 : 2 Stimmen die Einleitung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in dem im vorgelegten Planentwurf vom 15.11.2018 dargestellten Bereich. Wesentliche Ziele der Planänderung:
  - a) Erweiterung der Wohnbaufläche gemäß der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan O 65 – Weidach Nord 2)
  - b) südseitiger Anschluss bis zu der Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplanes O 33 – Weidach Nord
  - c) Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt“ im nördlichen Bereich mit Anböschung bis zum Urgelände an der Nordseite.
2. Der Stadtrat billigt mit 15 : 2 Stimmen den vorgestellten Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom 15.11.2018 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

#### **Vormerkung**

##### **Anträge, Anfragen**

##### **Sachverhalt:**

##### **Kindergarten Weidach**

Stadträtin Rothmund fragt nach dem zeitlichen Ablauf beim Kindergarten Weidach.

Architektin Babel-Rampp könne nichts dazu sagen, es müssen noch klärende Gespräche geführt werden.

Der Vorsitzende werde dies in der nächsten Sitzung bekanntgeben.

### **FC Füssen und Baseballer**

Stadtrat Bader spricht die Verhältnisse zwischen FC Füssen und den Baseballern an.

Verw.Fachwirt Gmeiner erklärt, dass es hier ein klärendes Gespräch geben werde.

### **Bahnhof Füssen**

Stadträtin Deckwerth berichtet, dass gestern die Wartehalle am Bahnhof bereits um 21.00 Uhr geschlossen war. Eigentlich wurde zugesichert, dass sie bis 22.00 Uhr geöffnet bleibt. Sie bittet dies zu klären.

### **Änderung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende Schulte erklärt, dass der TOP 3 der nö. Sitzung entfallen müsse. Ansonsten gebe es auch keine Tagesordnungspunkte.

Die nö. Sitzung entfällt somit.

Erster Bürgermeister Iacob schließt die Sitzung, nachdem keine weitere Wortmeldung mehr vorliegt.

Iacob  
Erster Bürgermeister

Gmeiner  
Protokollführer

Für die Beschlüsse Nr. 87 – 89

Schulte  
Zweiter Bürgermeister