

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

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

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Begründung

i. d. F. vom 05.09.2017

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

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

Planung Grünordnung:

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

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

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

Aufgrund

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

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, der Bebauungsplanzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 05.09.2017. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 beigelegt.

§ 3 Textliche und Zeichnerische Festsetzungen

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

1. Zeichnerische Änderungen:

Die Planzeichnung ersetzt im Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 37 - Bei der Achmühle wie folgt:

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

2. Textliche Änderungen:

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

§ 4 Art der baulichen Nutzung

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

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 6 Parkflächengestaltung/Oberflächenwasser

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

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

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

§ 7 Grünordnung

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

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

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

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

Pflanzliste

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

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

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

§ 8 Artenschutzmaßnahmen

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

§ 9 Hinweise

Denkmalschutz:

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

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Hinweis zu Verkehrsregelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

(Zitat aus dem Betriebsmodell für den zusätzlichen Parkplatz am Festspielhaus)

„[...] Zufahrtsregelung

Grundlegend ist eine klare und eindeutige Regelung der Verkehrsführung der geordneten Zufahrt zum neuen Parkplatz am Festspielhaus und zum bestehenden Achmühle-Parkplatz P 8. Hierfür soll ein verkehrsleitendes Ampelsystem installiert werden, das die Zufahrt zum Festspielhausparkplatz optimiert steuern soll.

Die Regeln hierfür sollen wie folgend umgesetzt werden:

- *Ampel auf GRUEN: Festspielhausparkplatz kann zusätzlich angefahren werden*
- *Ampel auf ROT: Zufahrt nur auf den Parkplatz „Achmühle P 8“ möglich*

Die Ampel wird auf ROT in folgenden Fällen gestellt:

- *1 Stunde vor, sowie 0,5 Stunden nach Beginn einer Bühnenveranstaltung*
- *1 Stunde vor, sowie 0,5 Stunden nach jeder größeren Veranstaltung mit mehr als 200 Besuchern*
- *Wenn der Festspielhausparkplatz belegt ist*
- *Wenn der Festspielhausparkplatz für andere Zwecke benötigt wird*

Die Ampelanlage soll so angebracht werden, dass sowohl der Verkehr aus Richtung Füssen, sowie der Verkehr von Norden kommend, entsprechend optimiert geleitet werden kann.

Die bestehende verkehrsrechtliche Anordnung mit dem Verkehrszeichen 250 ist in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde der Stadt Füssen durch eine verkehrsweisende Beschilderung anzupassen.

Zusätzliche Regelungen

Die Zufahrt zum Tagesparkplatz wird beschildert, dass Parken nur für Gäste des Festspielhauses erlaubt ist.

Es wird eine Parkscheibenregelung eingeführt (max. 2 Stunden).

Der Pförtner des Festspielhauses hat manuellen Zugriff zur Ampelsteuerung um bei Überfüllung des Tagesparkplatzes die Verkehrsführung auf P8 umzuleiten.

Es werden Leer-Rohre auf dem Gelände vorgesehen um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ein Schranken/Ticket-System nachzurüsten. [...]“

Hinweis Wasserwirtschaft:

„Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis HQ 100 wird das Gebiet nicht überschwemmt. Bei extremen Hochwasserereignissen, die darüber hinausgehen, kann es zu Überschwemmungen kommen.“

§ 10 Inkrafttreten

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

Stadt Füssen,

Iacob, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan:

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

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

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Das Festspielhaus in Füssen ist überregional bekannt und wirkt als kultureller und touristischer Anziehungspunkt für Füssen und die Region. Nach der Neueröffnung 2007 war für fast 10 Jahre der Spielbetrieb mit guter Auslastung im Beispieltheater möglich. Nach der Insolvenz vergangenen Sommer fanden sich dank intensiver Bemühungen neue Investoren, die den Spielbetrieb des Musiktheaters wieder aufleben lassen möchten. Für die Heimstätte des Musicals „Ludwig²⁴“ gilt es nun den Bedürfnissen der fortgesetzten Nutzung mit modifiziertem Konzept entgegenzukommen. Für das Publikum werden nähergelegene Parkmöglichkeiten benötigt, die im direkten Umfeld des Festspielhauses bereitgestellt werden können. Hierfür wird der bestehende Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert. Mit architektonischen und Landschaftsgestalterischen Mitteln kann dies verträglich und positiv für das gesamte Erscheinungsbild bewerkstelligt werden. Lange Fußwege und Shuttle-Verkehr sollen hiermit vermieden werden. Eine Frist zur Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

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

2. Lage und Geltungsbereich

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



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



Abbildung 2: Luftbild Festspielhaus

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

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

2. Zugrundeliegender Bebauungsplan

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

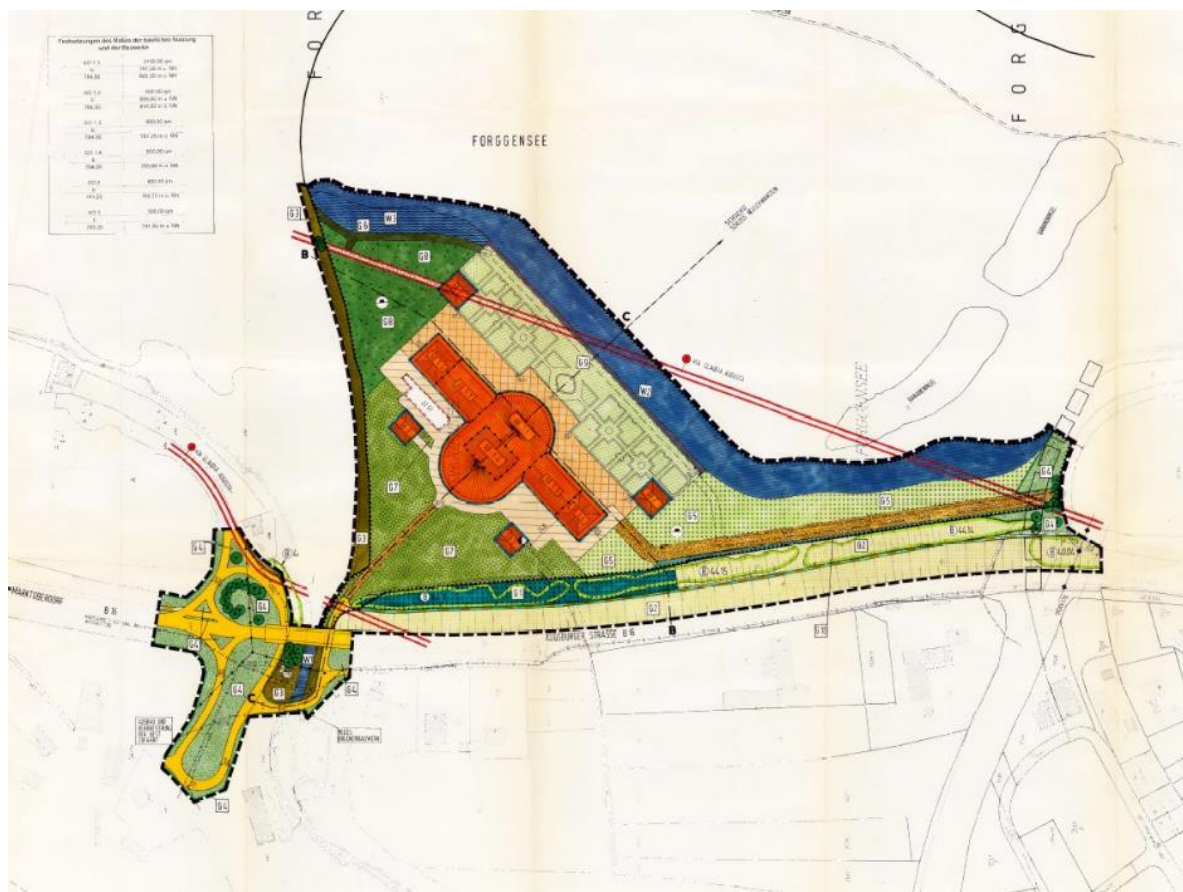


Abbildung 3: Bebauungsplan N 37

4. Bestand

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

5. Planung

1. Allgemeines

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

2. Beleuchtung

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

3. Entwässerung / Oberflächenwasser

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

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht versickerungsfördernde Maßnahmen zu unterstützen. Das breitflächige Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser unter Ausnutzung des Reinigungsvermögens der obersten Bodenschichten stellt eine wesentlich geringere Gewässergefährdung dar, als das punktförmige Versickern oder das Einleiten in ein Oberflächengewässer.

Anzustreben ist, Fuß- und Radwege in Grünanlagen durchlässig zu gestalten.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen.

Stellplätze sollen ebenfalls mit durchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter oder Rasengittersteinen befestigt werden.

6. Grünordnung/ Ausgleich/ Naturschutz/ Artenschutz**1. Natürliche Grundlagen**

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

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

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

2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

3. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits im Zuge des vorausgegangenen BP-Verfahrens ausgeglichen wurde und keine neuen Baufenster vorgesehen sind, im Gegenteil sogar ein Baufenster wegfällt, die Fläche also nach Leitfaden gleich bzw. im Eingriff geringer einzustufen wäre, und die zu fällenden Gehölze durch Neupflanzungen weit überkompensiert werden, wird kein erneuter Ausgleichsbedarf fällig. Im Übrigen gilt §13a Abs. 2 Nr. 4 gefolgt:

„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“



Abbildung 4: Entfallendes Baufenster SO 3

4. Artenschutz

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

7. Flächenbilanzierung

	Flächenteile (m²)	Gesamt (m²)	Anteil
Verkehrsfläche	2360	4674	64,8 %
Fußweg	520		
Stellplätze	1794		
(davon im Bestand versiegelt: (Stellplätze und Verkehrsfläche) (Fußweg)	800 520	(1320 m²)	(18,3 %)
Grünfläche		2536	35,2 %
(derzeitiger Bestand: (G7 nach BBP N37, abzüglich versiegelter Flächen)		(5360 m²)	
		7210	
Gesamtfläche, ha		0,7	100 %

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Das Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, Untere Immissionsschutzbehörde- teilt mit Email vom 26.07.2017 mit

„Auf der Nordseite des Festspielhauses sollen 98 Pkw-Stellplätze neu errichtet werden. 34 davon bestehen bereits und werden teilweise verändert, so dass 132 Stellplätze zur Verfügung stehen. Aus dem Parkplatzkonzept der Ludwigs Grundbesitz GmbH & Co.KG vom April 2017, das der

Bebauungsplanänderung beiliegt und dem Betriebsmodell vom 19.05.2017, das der unteren Immissionsschutzbehörde übermittelt wurde, geht hervor, dass die Stellplätze hauptsächlich für die Gastronomie, das Betriebspersonal und die Künstler genutzt werden sollen. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist hauptsächlich das Wohnhaus im Norden auf Fl.Nr. 4156 "An der Achmühle 10" vom Parkplatzlärm betroffen. Hier handelt es sich um ein Wohnhaus im Außenbereich, dem die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zugeordnet werden. Die Einhaltung des Richtwertes für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) stellt sich als völlig unkritisch dar, so dass nur die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) genauer zu prüfen ist. Gemäß der TA Lärm ist die Nachtstunde mit den höchsten Immissionen für die Ermittlung des Beurteilungspegels maßgebend. Unter Zugrundelegung des Betriebsmodells vom 19.05.2017 und unter Anwendung des Berechnungsmodells für Parkplätze (Parkplatzlärmstudie, LfU, 2007) ergibt sich am o.g. Immissionsort ein Beurteilungspegel zur Nachtzeit von ca. 40 bis 41 dB(A) und liegt somit um 4 bis 5 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert. Dabei wird vorausgesetzt, dass sich der Parkplatz nachts sukzessive entleert. Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Das Betriebsmodell vom 19.05.2017 sollte in geeigneter Form in den Bebauungsplan integriert werden.“

(siehe auch: § 9 Hinweise oder unter 9.1 der Begründung - Betriebsmodell)

9. Planverwirklichung - Technische Infrastruktur, Erschließung

1. Verkehrsanbindung

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

Die Stadt Füssen und der Vorhabenträger haben sich zu einer Verkehrsregelung durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes geeinigt. Unter Hinweise ist diese in der Satzung erwähnt.

(Zitat aus dem Betriebsmodell für den zusätzlichen Parkplatz am Festspielhaus)

„[...] Zufahrtsregelung

Grundlegend ist eine klare und eindeutige Regelung der Verkehrsführung der geordneten Zufahrt zum neuen Parkplatz am Festspielhaus und zum bestehenden Achmühle-Parkplatz P 8. Hierfür soll ein verkehrsleitendes Ampelsystem installiert werden, das die Zufahrt zum Festspielhausparkplatz optimiert steuern soll.

Die Regeln hierfür sollen wie folgend umgesetzt werden:

- *Ampel auf GRUEN: Festspielhausparkplatz kann zusätzlich angefahren werden*
- *Ampel auf ROT: Zufahrt nur auf den Parkplatz „Achmühle P 8“ möglich*

Die Ampel wird auf ROT in folgenden Fällen gestellt:

- *1 Stunde vor, sowie 0,5 Stunden nach Beginn einer Bühnenveranstaltung*
- *1 Stunde vor, sowie 0,5 Stunden nach jeder größeren Veranstaltung mit mehr als 200 Besuchern*
- *Wenn der Festspielhausparkplatz belegt ist*
- *Wenn der Festspielhausparkplatz für andere Zwecke benötigt wird*

Die Ampelanlage soll so angebracht werden, dass sowohl der Verkehr aus Richtung Füssen, sowie der Verkehr von Norden kommend, entsprechend optimiert geleitet werden kann.

Die bestehende verkehrsrechtliche Anordnung mit dem Verkehrszeichen 250 ist in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde der Stadt Füssen durch eine verkehrsweisende Beschilderung anzupassen.

Zusätzliche Regelungen

Die Zufahrt zum Tagesparkplatz wird beschildert, dass Parken nur für Gäste des Festspielhauses erlaubt ist.

Es wird eine Parkscheibenregelung eingeführt (max. 2 Stunden).

Der Pförtner des Festspielhauses hat manuellen Zugriff zur Ampelsteuerung um bei Überfüllung des Tagesparkplatzes die Verkehrsführung auf P8 umzuleiten.

Es werden Leer-Rohre auf dem Gelände vorgesehen um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ein Schranken/Ticket-System nachzurüsten. [...]“

2. Oberflächenwasser / Überschwemmung

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat sich mit Email vom 21.07.2017 folgend geäußert.

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die DWA M 153 und A 138 zu beachten.

Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis HQ 100 wird das Gebiet nicht überschwemmt. Bei extremen Hochwasserereignissen, die darüber hinausgehen, kann es zu Überschwemmungen kommen.“

Hierzu hat die Stadt folgende Auffassung vertreten:

Bei einer Parkplatzanlage sind bei extremen Hochwasserereignissen keine baulichen Schäden zu erwarten. Das Plangebiet weist keine Hauptgebäude aus. Es handelt sich bei der Gebietsausweisung um einen Parkplatz und eventuelle um Nebenanlagen wie Schranken und Verkehrsregelnde Maßnahmen. Ein Hinweis auf die extremen Hochwasserereignisse ist demnach ausreichend und findet sich in der Satzung wieder. Eine weitere Untersuchung wird nicht veranlasst.

3. Stromversorgung / Telekommunikation

Sämtliche Kabel sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Brandschutz

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

Das bisherige Brandschutzkonzept enthielt im Planbereich eine direkte frontale Zufahrt auf das Festspielhaus. Die Verkehrsflächen sind ausreichend zu dimensionieren, um dies weiterhin entsprechend zu ermöglichen. *„Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurven, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muß dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.“*

5. Schutzgut Boden

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Bei der Achmühle" 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.

10. Bodenordnende Maßnahmen

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

11. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren, __.__.2017

Stadt Füssen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Iacob,
Erster Bürgermeister