

**Niederschrift
Nr. 1**

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am 07.02.2017 von 16:00 bis 19:35 Uhr**

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Iacob, Paul	16:00 – 19:35 Uhr	Vorsitzender
Dr. Böhm, Christoph	17:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Derday, Anni	17:09 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Doser, Jürgen	17:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Jakob, Michael	16:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Lax, Ursula	16:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Peresson, Magnus	16:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Riedlbauer, Brigitte	16:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Rothmund, Dagmar	16:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Schaffrath, Lothar	16:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied
Schmück, Michael	17:00 – 19:35 Uhr	Ausschussmitglied

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Eggensberger, Bernhard	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Metzger, Martin	entschuldigt	Ausschussmitglied

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
	17:00 – 19:35 Uhr	Protokollführerin
	17:00 – 19:35 Uhr	Protokollführerin
	16:00 – 19:35 Uhr	stellv. Leiter des Stadtbauamtes

I. Ortsbesichtigungen, nichtöffentlich

1. Neubau eines Mehrfamilienhaus, Kemptener Straße 5 ½ (zu TOP 1.3.11)
2. Erweiterung und Anbau, Steigmühlenweg 17 (zu TOP 1.3.2)
3. Weidachstraße 15, Fl.Nr. 3076 (zu TOP 1.2.3)

II. öffentliche Sitzung

1. Bauangelegenheiten

- 1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

1.2 Bauvoranfragen

- 1.2.1 Errichtung eines Getränkelagers mit Büro- und Wohngebäude in Bauabschnitt 1 sowie einer Produktionshalle in Bauabschnitt 2 und 3, Wiedmar, Fl.Nr. 481, Gmkg. Weißensee
- 1.2.2 Nutzungsänderung Ferienwohnung in dauergenutzte Wohnung, Keltensteinstraße 1, Fl.Nr. 761, Gmkg. Füssen
- 1.2.3 Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage; Sanierung und Anbau Wohnhaus, Weidachstraße 15 und Fl.Nr. 3076/1, Gmkg. Füssen
- 1.2.4 Errichtung einer Werkstätte für KFZ mit Verkauf und Lager, Moosangerweg, Fl.Nr. 2308, Gmkg. Füssen

1.3 Bauanträge

- 1.3.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Knöringenstraße, Fl.Nr. 789/18, Gmkg. Füssen
- 1.3.2 Erweiterung des Wohnhauses und Anbau einer Garage, Steigmühlenweg 17, Fl.Nr. 319/38, Gmkg. Weißensee
- 1.3.3 Nachträgliche Genehmigung zum Einbau einer Wohnung im EG und OG, Fassadenänderungen – Wintergartenanbau, Kemptener Straße 49, Fl.Nr. 749/3; Gmkg. Füssen
- 1.3.4 Wohnhausneubau, Am Sonnenhang, Fl.Nr. 186/13, Gmkg. Hopfen am See
- 1.3.5 Neubau eines Wohnhauses, Schlagsteinweg 11, neue Fl.Nr. 1661/35, Gmkg. Füssen
- 1.3.6 Tektur zum Neubau eines Reihenmittelhauses mit Garage, Nutzungsänderung in FeWO-Nutzung, Weidachstraße 58e, Fl.Nr. 1626/36, Gmkg. Füssen
- 1.3.7 Austausch eines Mercedes-Benz Pylon, Austausch eines Mercedes-Benz Einfahrtsschild, Austausch von (2x) Mercedes-Benz Schriftzügen, Aufstellung eines Mercedes-Benz, Vorwegweiser Kemptener Straße 131, Fl.Nrn. 846/2 und 1113/8, Gmkg. Füssen
- 1.3.8 Nutzungsänderung ehem. Schlachthof zu Lagerräumen mit Büro, Aufstockung des westlichen Gebäudeteils und Anbau eines Verkaufsraums, Einbau von Toren an der Nordseite, nachträgliche Genehmigung von Anbauten und Kellerräumen

- 1.3.9 Neubau einer Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude, Hiebelerstraße, Fl.Nr. 1107/5 und 1087/2, Gmkg. Füssen
- 1.3.10 Nachträgliche Genehmigung von Erweiterungen eines Verleihgebäudes sowie Errichtung div. Werbeanlagen, Uferstraße, Fl.Nr. 48/14, Gmkg. Eschach
- 1.3.11 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kemptener Straße 5 1/2, Fl.Nr. 693/0, Gmkg. Füssen

2. Bauleitplanung

- 2.1 Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße Nord;
Billigung des überarbeiteten Entwurfes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 06.12.2016

4. Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

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

Bauvoranfragen

Beschluss Nr. 1

Errichtung eines Getränkelagers mit Büro- und Wohngebäude in Bauabschnitt 1 sowie einer Produktionshalle in Bauabschnitt 2 und 3, Wiedmar, Fl.Nr. 481, Gmkg. Weißensee

Sachverhalt:

Die erste Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage wurde abgelehnt, da sich die freistehende Garage außerhalb des Baufensters befand. Es wurde empfohlen die Garage innerhalb des Baufensters zu errichten. Es gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan Weißensee Wiedmar – West.

Herr Linder erklärt anhand der Bildschirmpräsentation, die zweite Bauvoranfrage. Der Anbau wird um 1/3 größer als vorher geplant und hält somit den vorgeschriebenen Bebauungsplan nicht ein, sodass der Bebauungsplan hier dem tatsächlichen Baufenster angepasst und geändert werden muss. Des Weiteren wird für die Wohnung eine Ausnahme von dem oben genannten Bebauungsplan benötigt und es müssen weitere Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Empfehlungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Änderung des Bebauungsplans Weißensee Wiedmar - West auf Erweiterung des tatsächlichen Baufensters.

Frau StRin Lax erkundigt sich, ob es möglich ist beide Verfahren nebeneinander laufen zu lassen.

Der Vorsitzende beantwortet diese Frage mit Ja. Das Änderungsverfahren dauere ca. 3 Monate, jedoch kann der Bauantrag parallel dazu eingereicht und bearbeitet werden.

Herr StR Böhm erkundigt sich wer für die Kosten für die Änderungen aufkommt.

Für die Kosten der Änderungen kommt der Baubewerber auf, teilt zu der formlosen Bauvoranfrage der Vorsitzende mit. Er beauftragt die Verwaltung mit dem Baubewerber den städtebaulichen Vertrag abzuschließen, denn sobald dieser unterschrieben ist, kann weiter gemacht werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich die Erteilung des kommunalen Einvernehmens unter der Voraussetzung vorstellen, dass der Bebauungsplan Weißensee Wiedmar – West in einem Änderungsverfahren auf das tatsächliche Baufenster erweitert wird.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauwerber einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

Beschluss

Nr. 2

Nutzungsänderung Ferienwohnung in dauergenutzte Wohnung, Keltensteinstraße 1, Fl.Nr. 761, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der Eigentümer möchte eine Nutzungsänderung beantragen. Die bisher als Ferienwohnung genutzte Wohnung, soll nun als dauergenutzte Wohnung verwendet werden. Diese möchte der Eigentümer dann selbst bewohnen.

Herr Linder trägt vor, wenn die Wohnung als Ferienwohnung genutzt wird ist ein Stellplatz nachzuweisen, wenn die Wohnung dauerhaft genutzt wird ist der Nachweis eines zweiten Stellplatzes erforderlich. Da dieser zweite Stellplatz nicht örtlich auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden kann, kommt nur eine Stellplatzablösung in Betracht.

Die Verwaltung empfiehlt der Nutzungsänderung zuzustimmen unter der Voraussetzung, dass der zusätzliche Stellplatz abgelöst wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Nutzungsänderung in eine dauergenutzte Wohnung und stimmt der Ablösung eines Stellplatzes zu.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

Beschluss Nr. 3

Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage; Sanierung und Anbau Wohnhaus, Weidachstraße 15 und Fl.Nr. 3076/1, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung wird über die formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses beraten.

Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan gilt, richtet sich die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens nach § 34 BauGB, wonach sich das Gebäude in die umliegende Bebauung einfügen muss.

Herr Linder stellt zur Diskussion, ob dem zurückgesetzten Dachgeschoß wie vom Baubewerber gewünscht zugestimmt werden soll oder, ob auf ein Satteldach wie überwiegend in der umliegenden Bebauung vorhanden und vom Landratsamt gefordert, bestanden werden soll. Die Kubatur des Gebäudes wurde gegenüber einer früheren Planung reduziert, dennoch liegt immer noch eine geringfügige Überschreitung der Grundfläche in Bezug auf die vom Landratsamt maximal gewünschte Grundfläche des Bezugsgebäudes auf der Fl.Nr. 1601/5 vor. Ob dies so akzeptiert werden kann, wird von Herrn Linder ebenfalls zur Diskussion gestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, der Bauvoranfrage unter Berücksichtigung der Vorgabe des zurückgesetzten Obergeschoss im Rahmen der vorgegebenen maximalen Höhe wie vom Landratsamt gefordert und wie im Plan von Frau Hummel dargestellt zuzustimmen.

Frau StRin Lax merkt an, dass das unmittelbare Nachbarhaus um einiges höher ist und sie deshalb mit der Höhenentwicklung leben kann. Des Weiteren müsste man froh sein, dass dieses Haus saniert wird.

Herr StR Doser regt an, dass ein zurückgesetztes Dachgeschoss schöner aussieht und der Wohnraum besser genutzt werden kann, wie wenn Gauben errichtet werden. Die Höhe des Hauses tue keinem weh und auch von der Sonneneinstrahlung wird kein Nachbar groß beeinträchtigt.

Der Vorsitzende merkt an, dass sich der Baustil geändert hat und es die Altbauten so nicht mehr gibt. Es soll Wohnraum geschaffen werden und die Wohnqualität wird durch die Zurücksetzung des Dachgeschosses verbessert. Des Weiteren würde die Zurücksetzung des Dachgeschosses auch schöner aussehen wie eine Gaubenlandschaft.

Herr StR Dr. Böhm ist der Auffassung, man brauche in Füssen keinen zusätzlichen Wohnraum, dafür hat die Fa. Hubert Schmid schon gesorgt. Wir brauchen in Füssen bezahlbare Wohnungen und keine Luxuswohnungen, davon haben wir schon genug. Das zurückgesetzte Dachgeschoss ist Hubert Schmid Stil.

Frau StRin Lax erwähnt, dass es sich hierbei nicht um Luxuswohnungen handle, die teuer verkauft werden sollen, sondern um eine Großfamilie die unter einem Dach zusammen leben will.

Nach eingehender Diskussion formuliert der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag. Das kommunale Einvernehmen wird zu dem Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern erteilt unter der Berücksichtigung, dass die Vorgabe des zurückgesetzten Obergeschosses im Rahmen der vorgegebenen Außenkubatur wie vom Landratsamt vorgeschlagen eingehalten wird.

Herr StR Jakob, Herr StR Doser und Frau StRin Lax sind sich einig, dass da dann nicht mehr viel übrig bleibe und es so nicht gehe.

Frau StRin Lax sagt, wir wollen es so probieren abzustimmen. Daraufhin formuliert der Vorsitzende den nachfolgenden Beschluss.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die formlose Bauvoranfrage das kommunale Einvernehmen unter Berücksichtigung der Vorgabe des zurückgesetzten Obergeschosses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	2

**Beschluss
Nr. 4**

Errichtung einer Werkstätte für KFZ mit Verkauf und Lager, Moosangerweg, Fl.Nr. 2308, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Die formlose Bauvoranfrage zur Errichtung einer Werkstätte für KFZ mit Verkauf und Lager wird von Herrn Linder anhand einer Bildschirmpräsentation vorgestellt. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan N10 Moosangerweg – Ost.

Eine Bauvoranfrage wurde schon einmal in der Sitzung vom 06.10.2015 behandelt, in der unter anderem die beantragten Befreiungen zugesagt wurden. Laut Bebauungsplan ist das Gewerbe hier zulässig. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Baugrenze und auch die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen.

Die Stellplätze liegen teilweise im Grünbereich des Bebauungsplanes. Eine Befreiung hiervon wurde aber schon im Vorbescheid vom 14.12.2015 erteilt. Des Weiteren soll hier ein Pultdach errichtet werden, dies ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Der Baubewerber begründet die Befreiung mit der Nutzung von Hebebühnen, die eine dementsprechende Höhe voraussetzen.

Der Bau- und Umweltausschuss verzichtet auf eine weitere Vorlage des Antrages in einer Sitzung und beschließt, dass ein eingehender Bauantrag als Angelegenheit der laufenden Verwaltung weitergereicht werden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen für die Errichtung einer KFZ- Werkstätte mit Verkauf und Lager und stimmt den beantragten Befreiungen vom oben genannten Bebauungsplan zu.

Der Bauantrag kann ohne nochmalige Vorlage im Bau- und Umweltausschuss an das Landratsamt weitergeleitet werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

Bauanträge

**Beschluss
Nr. 5**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Knöringenstraße, Fl.Nr. 789/18, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses wird anhand einer Bildschirmpräsentation von Herrn Linder vorgetragen.

Für den geplanten Neubau müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden, dies kann auf dem Grundstück nur zustande kommen, wenn entgegen der Stellplatzsatzung zwei Zufahrten auf das Grundstück zugelassen werden. Der Bauwerber benötigt hierfür eine Befreiung von der Stellplatzsatzung. Des Weiteren wurde vorab mit dem Baubewerber über die Gestaltung der Fassade gesprochen, die vorgetragenen Änderungen an der Fassadengestaltung, wie vom Bauamt angeregt, wurden vom Bauherrn abgelehnt.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Gebäude nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das kommunale Einvernehmen zu erteilen mit der Befreiung von der Stellplatzsatzung, zwei Zufahrten auf das Grundstück zu zulassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Neubau eines Einfamilienhauses das kommunale Einvernehmen und die Befreiung von der Stellplatzsatzung zur Errichtung von zwei Zufahrten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

Beschluss Nr. 6

Erweiterung des Wohnhauses und Anbau einer Garage, Steigmühlenweg 17, Fl.Nr. 319/38, Gmkg. Weißensee

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung wird der Bauantrag zur Erweiterung des Wohnhauses und Anbau einer Garage von Herrn Linder anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert. Es wurden schon mehrere Entwürfe vorgestellt, zum Einfügen des Gebäudes an dieser Stelle, die vom Landratsamt nicht befürwortet worden sind. Das Landratsamt ist der Meinung, dass der Anbau in der nun vorliegenden Planung reduziert werden soll.

Eine Reduzierung des Anbaues um ca. 1 Meter, wie vom Landratsamt gewünscht, hätte zur Folge, dass der Balkon nicht nutzbar wäre, da durch die tiefere Traufkante, die Höhe beim Betreten des Balkons zu niedrig ausfallen würde.

Da es für diesen Bereich kein Bebauungsplan gibt, richtet sich die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens nach § 34 BauGB. In der näheren Umgebung stehen einige Häuser mit Höhenversetzten Dächern, die dem Bauantrag durchaus gleichen.

Fehlende Unterlagen wurden vom Planer angefordert die bis zur Sitzung nicht nachgereicht wurden. Eine Beurteilung der Stellplatzaufstellung mit Zufahrt konnte daher nicht erfolgen. Die Unterlagen sind nachzureichen.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich die Erweiterung des Wohnhauses in die umliegende Bebauung nach Art und Maß ein. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem Bauvorhaben wie vorgetragen das kommunale Einvernehmen zu erteilen, unter der Voraussetzung, dass die fehlenden Unterlagen nachgereicht werden.

Frau StRin Lax erläutert, dass Sie zwar über die Höhe aus fachlicher Sicht nichts sagen kann aber die umliegende Bebauung zu berücksichtigen ist und dort einige Häuser vorhanden sind, die bereits mit versetzten Dächern ausgeführt wurden und Sie deshalb nichts einzuwenden hat.

Herr StR Jakob erwähnt, dass es keinen Sinn macht die Höhe zu reduzieren, da der Balkon sonst nur als Kriechbalkon nutzbar wäre. Das Landratsamt hat auch nicht immer Recht und er stimmt diesem Bau mit der angegebenen Höhe zu.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die fehlenden Unterlagen, wie angefordert, noch nachgereicht werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Herr StR Peresson nimmt an der Beratung und Abstimmung des o. g. Tagesordnungspunktes aufgrund persönlicher Beteiligung (Planer des Bauvorhabens) nicht teil.

Beschluss Nr. 7

Nachträgliche Genehmigung zum Einbau einer Wohnung im EG und OG, Fassadenänderungen – Wintergartenanbau, Kemptener Straße 49, Fl.Nr. 749/3; Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Das bestehende Bestandsanwesen sollte in Teileigentum aufgeteilt werden. Bei der Teillungsgenehmigung wurden Pläne vorgelegt die nicht dem aktuellen Bestand entsprachen. In einer letzten Genehmigung von 1984 wurden diese Änderungen nicht berücksichtigt. So wurde im Erdgeschoß und Obergeschoß eine zusätzliche Wohnung eingebaut. Auch wurde nachträglich ein Wintergarten sowie Fassadenelemente dem Gebäude hinzugefügt.

Ein bisheriger Stellplatznachweis auf dem ungeteilten Grundstück muss noch einmal überarbeitet werden, da für den aktuell gestellten Bauantrag die Stellplätze nachgewiesen werden, nicht aber für das abgeteilte Nachbargrundstück.

Herr StR Dr. Böhm merkt an, dass die Schwarzbauten der Schönheit des Gebäudes nicht genutzt haben und der Baubewerber eigentlich wissen müsste, dass ein Bauantrag im Vorfeld gestellt werden sollte.

Die Verwaltung schlägt vor nachträglich das kommunale Einvernehmen für den Einbau zweier Wohnungen im EG und OG, sowie die Fassadenänderung mit Anbau eines Wintergartens zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur nachträglichen Genehmigung einer Wohnung im EG und OG, sowie die Fassadenänderung mit Einbau eines Wintergartens zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	1

Beschluss Nr. 8

Wohnhausneubau, Am Sonnenhang, Fl.Nr. 186/13, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert Herr Linder den Wohnhausneubau am Sonnenhang.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 11 – Am Sonnenhang Nord – Ost der unter anderem vorgibt, dass die talseitige Wandhöhe 6,50 Meter zum natürlich vorhandenen Gelände nicht überschreiten darf. Diese 6,50 Meter werden im Bauantrag um 0,42 Meter überschritten. Für diese Überschreitung benötigt der Baubewerber eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Auch schreibt die Satzung fest, dass die Bebauung nur zwei geschossig sein darf. Durch die deutliche Überschreitung der Wandhöhe und den Einbau der Garage im Haus wirkt der Baukörper äußerlich eher wie ein drei geschossiges Gebäude. Auch dies bräuchte eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Auch ist die Ziegelfarbe mit rot im Bebauungsplan vorgegeben, der Baubewerber möchte jedoch hier einen Grauton verwenden, da er vor hat eine Solaranlage auf das Dach zu installieren und dies optisch besser aussehe.

Des Weiteren möchte der Baubewerber eine 2 Meter hohe Einfriedung entlang seines Grundstückes, er begründet dies mit einem verbesserten Einbruchschutz für sein Gebäude. Die maximale Höhe des Zaunes beträgt laut Bebauungsplan 0,90 Meter.

Der Bau- und Umweltausschuss schlägt eine Befreiung vom Bebauungsplan der talseitigen Wandhöhe von 6,50 Meter auf max. 6,71 Meter vor. Die Ziegelfarbe sollte auch befreit werden, da diese mit dem Einbau der Solaranlage eigentlich nicht mehr so sichtbar ist. Bezüglich der Zaunhöhe mit 0,90 Meter ist der Bebauungsplan einzuhalten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die talseitige Wandhöhe von 6,50 Meter auf max. 6,71 Meter von der natürlichen Geländeoberkante erhöht werden darf. Die Ziegelfarbe von vorgegeben rot auf grau wie beantragt verändert werden darf, aber die Zaunhöhe zur Einfriedung des Grundstückes mit 0,90 Meter, wie im Bebauungsplan vorgegeben, eingehalten werden muss.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	2

Beschluss Nr. 9

Neubau eines Wohnhauses, Schlagsteinweg 11, neue Fl.Nr. 1661/35, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses wird von Herrn Linder anhand einer Bildschirmpräsentation vorgestellt.

Das Bestandsgrundstück wurde geteilt. An das bestehende Haus soll angebaut werden. Die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück werden vom Landratsamt geprüft. Auch ob die Grenzbebauung wie geplant zulässig ist. Es ist ein Stellplatz vor der bestehenden Garage ersichtlich, für den geplanten Neubau müssen zwei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden, sodass insgesamt drei Stellplätze zur Verfügung stehen müssen. Dementsprechende Planunterlagen fehlen bis zum heutigen Tag.

Für diesen Antrag gilt der rechtskräftige Bebauungsplan O 4 – Weidach.

Im Bebauungsplan festgesetzt ist eine Balkongröße von 1,40 Meter. Der Baubewerber hat vor diesem um 0,40 Meter zu überschreiten. Der Bebauungsplan gibt eine Dachneigung von 22 Grad vor, die geplante Dachneigung weicht um 2 Grad ab, so dass der Bau- und Umweltausschuss auch hier einer Befreiung vom Bebauungsplan zustimmen könnte.

Die Verwaltung schlägt vor das kommunale Einvernehmen mit den Befreiungen vom Bebauungsplan im Falle der Balkongröße und der Dachneigung zu erteilen unter der Voraussetzung, dass alle fehlenden Unterlagen insbesondere für die Einhaltung der Stellplatzsatzung noch vorzulegen sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zu dem Neubau eines Wohnhauses mit den nötigen Befreiungen vom Bebauungsplan für die Überschreitung der Balkongröße und der Dachneigung, unter der Voraussetzung, dass alle fehlenden Unterlagen noch nachgereicht werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

Vormerkung**Nr. 1****Tektur zum Neubau eines Reihenmittelhauses mit Garage, Nutzungsänderung in FeWO-Nutzung, Weidachstraße 58e, Fl.Nr. 1626/36, Gmkg. Füssen****Sachverhalt:**

Die Tektur zum Neubau eines Reihenmittelhauses mit Garage und die Nutzungsänderung in FeWo-Nutzung wurde vom Baubewerber zurückgenommen und wird deshalb in dieser Sitzung nicht behandelt.

Beschluss**Nr. 10****Austausch eines Mercedes-Benz Pylon, Austausch eines Mercedes-Benz Einfahrtsschild, Austausch von (2x) Mercedes-Benz Schriftzügen, Aufstellung eines Mercedes-Benz, Vorwegweiser Kemptener Straße 131, Fl.Nr. 846/2 und 1113/8, Gmkg. Füssen****Sachverhalt:**

In diesem Bereich gilt die Werbeanlagensatzung des Bebauungsplan W45 – Kemptener Straße. Anhand einer Bildschirmpräsentation veranschaulicht Herr Linder das Bauvorhaben des Autohauses. Er erwähnt das an fünf Standorten dieses Autohauses werbetechnisch Veränderungen durchgeführt werden sollen und stellt diese vor.

Der unter 1 geplante Pylon misst 4,10 m Höhe und entspricht den Vorgaben der Satzung.

Die Satzung sieht zwei Zufahrtsschilder mit einer max. Höhe von 1,80 m vor. Im vorliegenden Antrag auf Befreiung weichen die Zufahrtsschilder jedoch von der max. zulässigen Höhe ab. Das Einfahrtsschild ist mit einer Höhe von 2,60 m geplant und überschreitet die zulässige Gesamthöhe um 0,80 cm. Der Vorwegweiser ist mit 3,80 m Höhe sogar um 2 m höher als in der Satzung vorgesehen.

Die Farbänderungen, von schwarz auf weiß, an den beiden beantragten Schriftzügen am Gebäude wird als unproblematisch gesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Baubewerber deutlich zu machen, dass die Höhe der Zufahrtsschilder auf die max. Höhe der Werbeanlagensatzung reduziert werden muss und somit der Bebauungsplan W 45 – Kemptener Straße mit der Werbeanlagensatzung eingehalten wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt wird, dass die Werbeanlagensatzung einzuhalten ist und dass die Höhe der beantragten Zufahrtsschilder auf die im Bebauungsplan W 45 – Kemptener Straße verankerten Höhen der Werbeanlagensatzung reduziert werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 11
Nein-Stimmen 0

**Beschluss
Nr. 11****Nutzungsänderung ehem. Schlachthof zu Lagerräumen mit Büro, Aufstockung des westlichen Gebäudeteils und Anbau eines Verkaufsraums, Einbau von Toren an der Nordseite, nachträgliche Genehmigung von Anbauten und Kellerräumen****Sachverhalt:**

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung des ehemaligen Schlachthofes in einen Sennereibetrieb mit Lagerräumen und Büro wird von Herrn Linder anhand einer Bildschirmpräsentation vorgestellt.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan W 20 – Gewerbegebiet West. Dieser Bebauungsplan schreibt, einige Punkte vor von denen dieser Bauantrag abweicht. Folgende Befreiungen müssten durch das Gremium genehmigt werden:

Überschreitung der Baugrenze

Die geplante Außentreppe an der Nordseite überschreitet die Baugrenze um ca. 0,44 bis 1,18 Meter. Die Außentreppe ist als Zugang zum neuen Lagerraum notwendig und aufgrund der bestehenden Bebauung nicht anders möglich.

Befreiung von § 7 Nr. 1 Giebelbreite

Gemäß Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 22 Grad als Ausnahme bei Giebelbreiten unter 12 Meter zulässig. Das geplante Satteldach hat jedoch eine Giebelbreite von 15,38 Meter. Die Giebelbreite ergibt sich durch die bestehende Bebauung und kann deshalb nicht anders ausgeführt werden.

Befreiung von § 7 Nr. 2 Hauptfirstrichtung

Der First soll abweichend von der festgesetzten Hauptfirstrichtung errichtet werden. Aus gestalterischen, wirtschaftlichen und konstruktiven Gründen soll die Firstrichtung des neu zu errichtenden Daches um 90 Grad gedreht werden. Bei einer Ausführung des Daches gemäß Bebauungsplan würde die Giebelbreite ansonsten mehr als 28 Meter betragen.

Befreiung von § 7 Nr. 5 Dachüberstand

Gemäß Bebauungsplan muss der Dachüberstand bei Satteldächern an den Giebel- und Traufseiten zwischen 0,60 Meter und 1,00 Meter betragen. Für einen ausreichenden Witterungsschutz der Außentreppe an der Nordseite ist es erforderlich, den Dachüberstand mit einer Breite von 2,00 Meter statt max. 1,00 Meter auszuführen. An der Südseite soll der Giebel mit 1,50 Meter statt max. 1,00 Meter Dachüberstand errichtet werden, um einen besseren Witterungsschutz für den Eingangsbereich des Verkaufsraums zu erhalten.

Befreiung von § 7 Nr. 7 Außengestaltung

Gemäß Bebauungsplan sind im Gewerbegebiet nur verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und vorgehängte Fassaden in weißer Farbe zulässig. Da der geplante Lagerraum als Holzkonstruktion errichtet werden soll, soll auch die Fassade mit einer naturfarbigen Holzschalung ausgeführt werden.

Der Vorsitzende erläutert, dass durch diesen gestellten Bauantrag die Möglichkeit besteht den Grünstreifen wie im Bebauungsplan vorgesehen vom Baubewerber noch umsetzen zu lassen. Dies würde optisch ein schöneres Bild nach außen schaffen und die Vorschrift des dort geltenden Bebauungsplans erfüllen.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich der Sennereibetrieb in die Umgebung ein. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, das kommunale Einvernehmen mit den beantragten Befreiungen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zu der Nutzungsänderung ehem. Schlachthof zu Lagerräumen mit Büro, Aufstockung des westlichen Gebäudeteils und Anbau eines Verkaufsraums, Einbau von Toren an der Nordseite und die nachträgliche Genehmigung von Anbauten und Kellerräumen samt oben genannten Befreiungen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 12**

Neubau einer Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude, Hiebelerstraße, Fl.Nr. 1107/5 und 1087/2, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Das Gewerbe befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans Gewerbepark Allgäuer Land, somit muss das kommunale Einvernehmen durch den Zweckverband erteilt werden. Allein für die Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen für die das kommunale Einvernehmen zu erteilen wäre.

Es handelt sich um einen Betrieb für die Entwicklung von elektronischen sowie elektrischen Anlagen und Steuerungen, der sich neu in Füssen ansiedeln möchte. Es ist ein Zulieferer Betrieb auch für die Firmen Bihler und Zetka.

Der Antragsteller legt eine Stellplatzberechnung mit einem gemischten Stellplatzschlüssel vor. So wird für den Industriebetrieb die Anzahl der Stellplätze über die Anzahl der Mitarbeiter berechnet und für die Bürofläche ein Schlüssel nach Nutzfläche gewählt.

Diese Mischform gab es bisher noch nicht in diesem Gebiet. Die Verwaltung geht von einer anderen Berechnung aus, die eine größere Anzahl an Stellplätzen erfordert. Die Berechnung erfolgt entweder über die Zahl der Beschäftigten oder über die Zahl der Fläche. Ob diese Mischform anerkannt werden soll wird zur Diskussion gestellt.

Die Verwaltung errechnet ein Defizit von 31 Stellplätzen. Somit stellt sich die Frage, welcher Stellplatzschlüssel angesetzt werden soll. Des Weiteren beinhaltet die Stellplatzsatzung nur eine Zufahrt pro Grundstück zu gewähren, hier wird eine Befreiung benötigt da drei Zufahrten auf das Grundstück geplant sind.

StR Doser äußert sich, dass es sich hierbei um einen sehr hochwertigen Betrieb handle, er schafft neue Arbeitsplätze und als Zulieferer werden Parkplätze eher nur für die Beschäftigten benötigt, sodass man hier den Schlüssel des Planers für das Baugesuch anwenden sollte.

Der Bau- und Umweltausschuss schlägt vor, dass kommunale Einvernehmen zu erteilen und den Stellplatzschlüssel wie von der Firma vorgelegt zu akzeptieren.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen, den Stellplatznachweis über die Berechnung der Mischform, Anzahl der Beschäftigten und des Flächennachweises zu akzeptieren.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 11
Nein-Stimmen 0

**Vormerkung
Nr. 2****Nachträgliche Genehmigung von Erweiterungen eines Verleihgebäudes sowie Errichtung div. Werbeanlagen, Uferstraße, Fl.Nr. 48/14, Gmkg. Eschach****Sachverhalt:**

Die Nachträgliche Genehmigung von Erweiterungen eines Verleihgebäudes sowie Errichtung div. Werbeanlagen wurde vom Baubewerber zurück genommen und wird deshalb in dieser Sitzung nicht behandelt.

**Beschluss
Nr. 13****Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kemptener Straße 5 1/2, Fl.Nr. 693/0, Gmkg. Füssen****Sachverhalt:**

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung wird über die formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses beraten. Herr Linder zeigt anhand der Bildschirmpräsentation das geplante Bauvorhaben auf.

Das bestehende Gebäude soll abgebrochen werden und neu gebaut werden. Für diesen Bereich liegt uns kein Bebauungsplan vor, somit richtet sich die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens nach § 34 BauGB, wonach sich das Gebäude in die umliegende Bebauung einfügen muss. Dies ist aus Seiten der Verwaltung gegeben.

Die Erschließung ist nicht gesichert, da noch keine Dienstbarkeit vorliegt. Dies wird vom Landratsamt geprüft. Die Stadt Füssen müsste bei dem Vorhaben geringe Abstandsflächen übernehmen.

Herr StR Dr. Böhm regt an, dass hier die Altstadtsatzung gilt und man sich an diese zu halten hat. Diese schreibt vor, dass Fenster ein stehendes Format haben müssen, dies wird hier nicht eingehalten. Giebelfenster passen hier nicht rein und sind in der Satzung auch nicht vorgesehen. Auch Sprossen müssen in den Fenstern sein und die Fenster müssen aus Holz gefertigt sein, merkt Herr Dr. Böhm noch an.

Herr StR Dr. Böhm erläutert, dass der vierte Verstoß die Dachaufbauten sind, die laut Altstadtsatzung nicht gestattet sind.

Der Vorsitzende schlägt vor, über die vorgetragenen Punkte einzeln einen Beschluss zu fassen.

1. Dachaufbauten / Gauben
2. Gestaltung der Giebelfront
3. Gestaltung der Fenster und der Auflage, dass sie aus Holz gefertigt werden müssen und mit Sprossen zu versehen sind
4. Realisierung des Bauvorhabens

Beschluss 1

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Anbringung der Dachaufbauten / Gauben wie vorgestellt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

Herr StR Peresson möchte noch über die Gestaltung sprechen. Die Dachgaube soll in zurückhaltender Weise gestaltet werden.

Der Vorsitzende merkt an, dass wir gerade abgestimmt haben und dem zufolge die Gestaltung der Gaube nach Mehrheit des Ausschusses in zurückhaltender Weise erfolgt ist.

Beschluss 2

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Gestaltung der Gibelfront wie vorgetragen unter der Berücksichtigung, dass diese in Holz und mit Sprossen gestaltet werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 2

Beschluss 3

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen, dass die Fenster so eingebaut werden dürfen wie vorgeschlagen unter der Auflage, dass die Fenster aus Holz zu fertigen und mit Sprossen zu versehen sind.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 3

Beschluss 4

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der vorhergehenden Beschlüsse.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

Bauleitplanung

Beschluss Nr. 14

Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße Nord;

Billigung des überarbeiteten Entwurfes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 13 fasste der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen in einer Sitzung am 05.04.2016 den Billigungsbeschluss und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

In der öffentlichen Sitzung des Bau-, und Umweltausschuss der Stadt Füssen am 04.10.2016 erteilte der Ausschuss zu dem Vorhaben „Einbau von zwei Gauben mit energetischer Dachsanierung, Uferstraße 5, Fl.Nr. 11“ das kommunale Einvernehmen.

Die Bebauungsplanzeichnungen Übersichtsplan (2010100-4-010.14), Fläche 4 (2010100-4-014.9), und Längsschnitt mit Gebäuden Fläche 4 (2010100-4-024.9), wurden daraufhin geändert.

Der Vorsitzende berichtet, dass es in Hopfen immer wieder zu Änderungswünschen und Anbauten an bestehenden Gebäuden kam. Um dieser willkürlichen Bebauung entgegen zu wirken wurde für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorsitzende regt an, wenn wir diesen Bebauungsplan - Hopfen am See Nr. 13, so billigen können wir diesen bis zum Sommer abschließen und Rechtskraft verleihen.

Dem beauftragten Bebauungsplaner Herrn Kahle wird nun das Wort übergeben. Herr Kahle erklärt nun anhand einer Bildschirmpräsentation die Änderungen. Durch die Verlängerung der Bebauungstiefe um einen Meter, um den vom Baubewerber gewünschten Aufzug einzubauen befinden wir uns innerhalb der vorgegebenen Grenze und halten somit alles ein wie es das Gremium schon genehmigt hat.

Der Vorsitzende erklärt, dass durch den Vortrag von Herrn Kahle auch der letzte Abschnitt des Bebauungsplans – Hopfen am See Nr. 13 einvernehmlich genehmigt wurde, nun jeder einzelne Abschnitt durchgearbeitet wurde, über jeden Abschnitt einzeln abgestimmt wurde und auch jedem einzeln zugestimmt wurde. Deswegen können wir jetzt den Beschluss der Billigung fassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den zur heutigen Sitzung vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 13 - Uferstraße Nord und beauftragt die Verwaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	1

Beschluss Nr. 15

Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 06.12.2016

Sachverhalt:

Herr StR Dr. Böhm regt an, dass er seine Aussage zu den Toiletten Anlagen am Bahnhof in der letzten Sitzung noch im Protokoll erwähnt haben möchte. Des Weiteren ist Herr StR Dr. Böhm fasziniert, dass durch drei Aussagen der Stadträte, Die Bäckerei Sinz die Personaltoilette nun öffentlich zugänglich gemacht hat.

Der Vorsitzende erwähnt, dass er zu diesem Thema keine Diskussion mehr haben möchte und er nur nochmals sagen möchte, dass der Baubewerber keine Wartehalle bauen hätte müssen, sondern dies nur der Stadt zuliebe getan hat.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.12.2016.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Vormerkung
Nr. 3****Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten****Abgabe von Bauanträgen**

Der Vorsitzende merkt an, dass zukünftig die Regelung gilt, wenn ein Teil der Unterlagen bei Abgabe eines Bauantrags fehlen, die Unterlagen wieder zurückgegeben werden und dieser Antrag erst behandelt wird wenn alles vollständig abgegeben wird.

Heft schönere Heimat

Herr StR Peresson trägt aus dem Heft schönere Heimat den Artikel von Frau Angela Bachmair „Bauwut vertreibt Baukultur“ vor. Dieser Artikel handelt um unseren Stadtteil Hopfen am See und die dortige Bebauung.

Ölschaden am Weißensee

Frau StRin Lax erwähnt, dass im Parkplatzbereich vom Weißensee, höchstwahrscheinlich ausgelöst durch ein altes Wohnmobil ein riesen Ölfleck entstanden ist. Dieser sollte schnellstmöglich entfernt werden, bevor das Öl in den See läuft.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er dies gleich morgen in Auftrag geben wird, sodass kein größerer Schaden entsteht.

Einfriedung Tiroler Straße 21

Herr StR Peresson fragt nach, wie weit die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt mit der Bearbeitung der Einfriedung in der Tiroler Straße 21 ist.

Der Vorsitzende erklärt dazu, dass uns noch kein Ergebnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes vorliegt.

Ausschneidung Pfarrhof St. Walburga Kirche in Weißensee

Frau StRin Lax regt an, dass der Pfarrhof in Weißensee komplett zugewachsen ist und ob es nicht möglich sei, diesen auszuschneiden.

Herr StR Peresson erwähnt dazu noch das es sich hierbei um eines der bekanntesten Gebäude in Füssen handle.

Der Vorsitzende sichert eine Veranlassung, soweit es im Rahmen seiner Möglichkeiten liegt, zu. Gegeben falls kann eine Ausschneidung durch den Bauhof angeboten werden.

Stellungnahme des LRA, Erweiterung Stanger, Stellplatznachweis

Herr Linder verliest auf Wunsch von Frau StRin Derday die Stellungnahme des Landratsamtes. Diese besagt, dass im Bauvorbescheid der Stellplatznachweis nicht geprüft wird.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

Iacob
Erster Bürgermeister

Protokollführerin