

**Niederschrift
Nr. 4**

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am 02.05.2017 von 17:00 bis 18:40 Uhr**

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Iacob, Paul	15.30 - 18.40 Uhr	Vorsitzender
Doser, Jürgen	17.00 - 18.40 Uhr	Ausschussmitglied
Jakob, Michael	15.30 - 18.40 Uhr	Ausschussmitglied
Peresson, Magnus	17.00 - 18.40 Uhr	Ausschussmitglied
Riedlbauer, Brigitte	15.30 - 18.40 Uhr	Ausschussmitglied
Rothmund, Dagmar	17.00 - 18.40 Uhr	Ausschussmitglied
Schaffrath, Lothar	15.30 - 18.40 Uhr	Ausschussmitglied
Schmück, Michael	15.30 - 18.40 Uhr	Ausschussmitglied
Hipp, Heinz	15.30 - 18.40 Uhr	Vertreter von Fr. Lax
Dopfer, Herbert	15.30 - 18.40 Uhr	Vertreter von Hr. Eggenberger

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Dr. Böhm, Christoph	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Derday, Anni	entschuldigt	Ausschussmitglied
Eggenberger, Bernhard	entschuldigt	Ausschussmitglied
Lax, Ursula	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Metzger, Martin	entschuldigt	Ausschussmitglied

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
	15.30 - 18.40 Uhr	Leiter des Stadtbauamtes
	17.00 - 18.40 Uhr	Protokollführerin

I. Ortsbesichtigungen, nichtöffentlich

II. öffentliche Tagesordnung

1. Bauangelegenheiten

1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

1.2 Bauvoranfragen

1.2.1 Anbau eines Wohnzimmers, Eschach 5, Fl.Nr. 65/1, Gmkg. Eschach

1.2.2 Neubau EFH, Eschach, Fl.Nr. 53/3, Gmkg. Eschach

1.3 Bauanträge

1.3.1 Umbau und Fassadenneugestaltung Nord, West, Kemptener Straße 107, Fl.Nr. 1107/1, Gmkg. Füssen

1.3.2 Tektur Reihenmittelhaus 31 mit Garage, Nutzungsänderung zeitweise Ferienwohnungsnutzung, Weidachstraße 58e, Fl.Nr. 1626/36, Gmkg. Füssen

1.3.3 Tektur Abbruch und Neubau einer Herberge für Sport und Freizeit und Neubau eines Fahrrad- und Geräteschuppen, Kemptener Straße 43, Fl.Nr. 750/3, Gmkg. Füssen

1.3.4 Tektur Umbau und Erweiterung Hotel Hirsch, Kaiser-Maximilian-Platz 7, Fl.Nr. 453/0, 453/1, Gmkg. Füssen

1.3.5 Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Anbau für Lagerraum (EG) und Sauna (OG), sowie eines Balkon und Verlängerung Vordach, Höhenstraße 68, Fl.Nr. 168/5, Gmkg. Hopfen am See

1.3.6 Nutzungsänderung Bahnhofstraße 8, Einrichtung eines Imbissverkaufs mit kleinem Verzehrereich, Bahnhofstraße 8, Fl.Nr. 595/0, Gmkg. Füssen

1.3.7 Umbau und Erweiterung Wellnessbereich, Enzensbergstraße 5, Fl.Nr. 120/2, 204/0, Gmkg. Hopfen am See

1.3.8 Freiflächengestaltung Hotel New Schwanstein, Augsburgener Straße 18-20, Fl.Nr. 1611/3, Gmkg. Füssen

2. Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 04.04.2017

3. Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

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

Bauangelegenheiten

Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

Bauvoranfragen

Beschluss Nr. 45

Anbau eines Wohnzimmers, Eschach 5, Fl.Nr. 65/1, Gmkg. Eschach

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung wird über die formlose Bauvoranfrage zum Anbau eines Wohnzimmers 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.

Es liegen zwei Varianten vor, die die Wohnraumverhältnisse anpassen sollen. Diese zwei Varianten werden nun kurz vorgestellt.

Die Variante 1 sieht vor, unter dem bestehenden Balkon ein Wohnzimmer in einer Größe von 25qm zu errichten. Es wird vom Balkon aus in einer Linie nach vorne gezogen Richtung Staatsstraße, sodass ein herausgezogenes Bauteil entsteht.

Die Variante 2 sieht eine Pultdachlösung vor. Diese führt zu unterschiedlichen Dachneigungen und würde optisch kein schönes Bild ergeben.

Die Verwaltung schlägt vor, dass kommunale Einvernehmen zur Variante 1 zu erteilen, da diese Lösung die bessere darstellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zu dem geplanten Anbau eines Wohnzimmers. Es wird empfohlen, die erste Variante mit Dachterrasse auf dem gesamten Anbau weiter zu verfolgen.

Ein entsprechender Bauantrag kann ohne erneute Behandlung im Ausschuss an das LRA weitergeleitet werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Beschluss Nr. 46

Neubau EFH, Eschach, Fl.Nr. 53/3, Gmkg. Eschach

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung erläutert Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation den Neubau eines Einfamilienhauses.

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Gegenüber der formlosen Bauvoranfrage 1998 liegt das aktuell eingereichte Gebäude noch ca. 10 Meter weiter südöstlich und somit noch weiter außerhalb des Bebauungszusammenhanges. Nach der Beurteilung des Landratsamtes anlässlich der Sitzungsvorbesprechung ist das Grundstück insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen (§35 Abs. 2 BauGB). Der hier bisher befindliche Stadel rückt die Innenbereichsgrenze nicht in östlicher Richtung nach außen.

Eine Genehmigung ist danach nur über eine Bauleitplanung, d. h. vom Mindestumfang über eine Einbeziehungssatzung erreichbar.

In diesem Zusammenhang ist die Erschließung in technischer Hinsicht (Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal) und deren Kostenübernahme durch den Bauherrn zu regeln.

StR Dopfer erkundigt sich, ob die Baugrenze im Vertrag festgehalten wird.

Herr Angeringer sagt, dass das Baufenster üblicherweise in der Planzeichnung zur Satzung eingezeichnet wird und so dann bebaut werden kann.

Herr StR Peresson erwähnt, dass wir im städtebaulichen Vertrag festhalten sollten, wie die Gestaltung auszusehen hat.

Der Vorsitzende antwortet darauf, dass darauf geachtet wird, dass der ländliche Charakter sich widerspiegelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um auf dem Grundstück Fl.Nr. 53/3 Gmkg. Eschach die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zu ermöglichen. Wie in solchen Fällen üblich sind alle projektbezogenen Kosten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Bauherrn zu tragen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Bauanträge

Vormerkung Nr. 8

Umbau und Fassadenneugestaltung Nord, West, Kemptener Straße 107, Fl.Nr. 1107/1, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der eingereichte Antrag zum Umbau und Fassadenneugestaltung Nord, West wurde vom Baubewerber zurückgenommen und wird deshalb in dieser Sitzung nicht behandelt.

Beschluss Nr. 48

Tektur Reihenmittelhaus 31 mit Garage, Nutzungsänderung zeitweise Ferienwohnungsnutzung, Weidachstraße 58e, Fl.Nr. 1626/36, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung einer dauergenutzten Wohnung in zeitweise Ferienwohnungsnutzung wird von Herrn Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation vorgestellt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans O 53 – Weidach Nordost im Bereich WA-1.

Die Antragsteller nutzen laut Beschreibung das Gebäude nicht ganzjährig selbst zu Wohnzwecken. In den Zeiten des Leerstands soll eine Vermietung für eine Ferienwohnungsnutzung ermöglicht werden.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des Landratsamtes ergab sich folgendes:

Nach zwischenzeitlich vorliegender Rechtsprechung ist nicht (mehr) davon auszugehen, dass es sich bei der Nutzung eines Wohnhauses als Ferienwohnung um einen Beherbergungsbetrieb handelt, der im WA ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Bisher wurde dazu eine andere Auffassung vertreten, wobei in der Vergangenheit nur Anträge auf zusätzliche Ferienwohnungsnutzung in einem Wohnhaus vorlagen. Dies stützt sich u. a. auf die Kommentierung zu § 4 BauNVO. Danach rechtfertigt die Abwesenheit hoteltypischer Nebenleistungen nicht zwangsläufig den Schluss, es liege kein Beherbergungsbetrieb vor.

Zwar war zu erkennen, dass die Abgrenzung strittig diskutiert wird, jedoch war es nicht von vornherein auszuschließen, dass außerhalb von Ferienhausgebieten, die nach § 10 Abs. 2 und 4 festgesetzt werden, die entgeltliche Unterbringung von Feriengästen in Ferienwohnungen und Ferienhäusern planungsrechtlich als Beherbergung zu bewerten ist (str., BVerwG Beschl. v. 27. 11. 1987 – 4 B 230 u. 231.87, aaO vor §§ 1–15; OVG Lüneburg Urt. v. 20. 5. 1987 – 1 A 124/86, BRS Bd. 47 Nr. 37; *Bielenberg* [Rn. 10], § 3 Rn. 20 auf S. 35). Aufgrund dieses Umstandes wurde bei einer ersten Abstimmung mit dem LRA OAL eine Klärung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für sinnvoll erachtet.

Nach Beschluss des VGH München vom 04.09.2013 – 14 ZB 13 handelt es sich bei der Ferienwohnungsnutzung um eine eigenständige Nutzungsart gegenüber der allgemeinen

Wohnnutzung. Mit der Entscheidung wurde die Nutzungsuntersagung eines als Wohnhaus genehmigtes Gebäude als Ferienwohnungen bestätigt. Bei der Ferienwohnnutzung handle es sich um eine rechtlich eigenständige Nutzungsart, insbesondere auch in dem Fall in dem das ganze Gebäude als Ferienhaus genutzt wird. Auf die Nutzungskategorie „Ferienhausgebiet“ wird hingewiesen. Als wesentlicher Unterschied ist zu beachten, dass sich die Intensität und die Zeit der Nutzung incl. der dazu gehörende Außenwohnbereiche sich wesentlich unterscheiden. Durch den ständigen Wechsel der Feriengäste ergebe sich erhöhte Unruhe in einem Wohngebiet.

So z. B. das VG Schleswig, Urteil vom 17.08.2016 – 8 A 173/14: „Ferienwohnungen sind in festgesetzten [...] allgemeinen Wohngebieten (WA) unzulässig.“

In der Urteilsbegründung wird dargelegt: Ferienwohnungen

- stellen keine „Wohngebäude“ iSd § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar;
- sind in allgemeinen Wohngebieten auch nicht ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig;
- und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten;
- sind auch nicht ausnahmsweise als nichtstörender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das VG Sigmaringen, Beschluss vom 17.07.2015 – 7 K 2123/14. Danach käme lediglich eine Einstufung als ggf. ausnahmsweise zulässiger nichtstörender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO iVm § 31 Abs. 1 BauGB in Betracht.

Im vorliegenden Fall liege danach keine Genehmigungsfähigkeit vor. Nichts anderes ergebe sich daraus, dass zumindest die Eigentümer der beiden benachbarten Reiheneckhäuser ihre Unterschriften erteilt haben.

Grundsätzlich besteht auch die städtebauliche Zielsetzung aus der Entwicklung des Baugebietes in der Schaffung von dauergenutztem Wohnraum. Mit diesem Ziel steht die angedachte Nutzung nicht in Übereinstimmung.

Die Verwaltung schlägt vor, aus den oben genannten Gründen den Bauantrag zur Nutzungsänderung einer dauergenutzten Wohnung in zweitweise Ferienwohnungsnutzung abzulehnen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, unter Verweis auf die vom LRA OAL vorgetragene Rechtsprechung das kommunale Einvernehmen zu der zeitweisen Umnutzung als Ferienhaus nicht zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Beschluss Nr. 49

Tektur Abbruch und Neubau einer Herberge für Sport und Freizeit und Neubau eines Fahrrad- und Geräteschuppen, Kemptener Straße 43, Fl.Nr. 750/3, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer stellt anhand einer Bildschirmpräsentation die Tektur zu Abbruch und Neubau einer Herberge für Sport und Freizeit und Neubau eines Fahrrad- und Geräteschuppen vor.

Das Gebäude wurde um ca. 60cm nach Norden, auf gleichen Abstand von der Grenze, wie die drei alten Zollhäuser westlich gesetzt. Durch den Konstruktionswechsel von Mauerwerk zu Holz ergab sich eine geringfügige Größenänderung des Gebäudes (Länge alt 22,20 Meter/ Länge neu 22,74 Meter, Breite alt 14,56 Meter / Breite neu 14,70 Meter) und durch die Anbringung einer Wärmedämmung hat die Außenwand nun eine Wanddicke von 55cm.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan W27 – am Kobelhang. Dieser Bebauungsplan schreibt einige Punkte vor, von denen dieser Bauantrag abweicht. Folgenden neuen Befreiungen muss somit vom Gremium zugestimmt werden:

- die Dacheindeckung erfolgte in Anthrazit, nicht wie vorgeschrieben in Rot;
- die Außenfassade ist nicht wie vorgeschrieben in weiß gestaltet, sondern in dunkelrot;
- das Nebengebäude süd-östlich wurde mit einem flachgeneigten Pultdach errichtet, Flachdächer müssten laut Bebauungsplan gegossen werden, somit ist auch hierfür eine Befreiung zu erteilen.

Die Verwaltung schlägt vor, das kommunale Einvernehmen samt vorgetragenen Befreiungen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen einschließlich der notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Herr StR Schmück erwähnt noch, dass es sich hierbei um ein gelungenes Gebäude für die Stadt Füssen handle.

**Beschluss
Nr. 50**

Tektur Umbau und Erweiterung Hotel Hirsch, Kaiser-Maximilian-Platz 7, Fl.Nr. 453/0, 453/1, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Den Bauantrag zur Tektur Umbau und Erweiterung Hotel Hirsch erläutert Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation.

Die vorliegende Eingabeplanung wurde hinsichtlich der Gebäudehülle unverändert übernommen, d.h. Gebäudeabmessungen in der Grundfläche, Wand-, Trauf- und Firsthöhen sind weitgehend identisch mit der damaligen Planung.

Ein neuer Fluchtweg aus dem Kellergeschoss über eine Außentreppe wurde auf der Nordseite eingeplant. Somit werden Fluchtwege und Brandschutz eingehalten.

Eine zukünftige Erweiterung nach Süden in einem zweiten Bauabschnitt wurde in den vorliegenden Plänen bereits angedeutet. Bei der Umsetzung dieser Maßnahme wird das notwendige Treppenhaus realisiert. Im jetzigen Bauabschnitt wird der Teil des zukünftig geplanten Treppenhauses im Erdgeschoss als Seminarraum verwendet. In den oberen Geschossen entstehen weitere Gästezimmer.

Die Situierung der Stellplätze im Freiflächenplan entspricht weitestgehend der Situierung der Stellplätze im genehmigten Stellplatzplan. Nur beim Stellplatz Nr. 13b ist die Parksituation noch zu klären, da dieser nicht frei anfahrbar ist wenn auf dem Stellplatz 13a geparkt wird; erforderlichenfalls ist eine Umplanung vorzunehmen.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Tektur Umbau und Erweiterung des Hotel Hirsch zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen, unter der Voraussetzung, dass der Stellplatz 13b mit dem Bauherren nochmals besprochen wird, wie dieser anfahrbar ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

Herr StR Peresson nimmt an der Beratung und Abstimmung des o.g. Tagesordnungspunktes nach eigener Erklärung aufgrund persönlicher Beteiligung (Planer des vorher genehmigten Bauantrages) nicht teil.

**Beschluss
Nr. 51**

Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Anbau für Lagerraum (EG) und Sauna (OG), sowie eines Balkons und Verlängerung Vordach, Höhenstraße 68, Fl.Nr. 168/5, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Herr Angeringer stellt anhand einer Bildschirmpräsentation den Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Anbau für Lagerraum (EG) und Sauna (OG) sowie eines Balkons und Verlängerung Vordach vor.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Hopfen Nr. 3 – Enzensberg-Mitte. Dieser Bebauungsplan schreibt einige Punkte vor, von denen dieser Bauantrag abweicht. Folgende Befreiungen müssen somit vom Gremium befürwortet werden:

- der geplante Anbau liegt außerhalb der überbaubaren Fläche;
- Kniestockhöhe von 0,30 Meter wird um 0,20 Meter überschritten, so dass eine bessere Dachraumnutzung entsteht;
- Zufahrt von bisher 5 Meter Breite wird nun auf eine Breite von ca. 15 Meter vergrößert, so dass zwei weitere Stellplätze entstehen können;

Die vorgeschriebene Wandhöhe mit max. 6,5 Meter wird eingehalten sowie die Dachneigung mit 23 Grad.

Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Bauantrag samt vorgetragenen Befreiungen zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Anbau für Lagerraum (EG) und Sauna (OG), sowie eines Balkons und Verlängerung des Vordachs samt vorgetragenen Befreiungen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Beschluss**Nr. 52****Nutzungsänderung Bahnhofstraße 8, Einrichtung eines Imbissverkaufs mit kleinem Verzehrereich, Bahnhofstraße 8, Fl.Nr. 595/0, Gmkg. Füssen****Sachverhalt:**

Den Bauantrag zur Nutzungsänderung in der Bahnhofstraße 8 erklärt Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation.

Das Gebiet ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu bewerten und somit sind grundsätzlich Gaststätten zulässig. Die bisherige Apotheke im Erdgeschoss soll nun als Imbiss umgenutzt werden. Es entstehen eine Verkaufsfläche von 19 qm und ein Gastraum von 17,3 qm. Durch diese gemischte Nutzung aus Verkaufsfläche und Gastronomie ergibt sich eine neue Stellplatzsituation, die geprüft werden muss.

Die Stellplatzsatzung schreibt vor, dass bei Gaststätten mit einer Größe von je 5-10m² Gastraumfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Die Gastraumfläche beträgt hier 17,3 m², so dass eine Zahl von 1,73 an erforderlichen Stellplätzen zu Verfügung gestellt werden muss. Ein Stellplatz gilt als anrechenbarer Altbestand, so dass 0,73 Stellplätze (mathematisch gerundet 1 Stellplatz) als Mehrbedarf nachzuweisen sind. Lt. Antrag soll dieser an der Nordseite des Hauses liegen mit Zufahrt von der Augustenstraße und unter beengten Verhältnissen über ein Nachbargrundstück, für das ein Geh- und Fahrrecht eingetragen sei. Da der Stellplatz für Kunden genutzt werden können muss, erfüllt diese Lage nicht die Anforderungen an eine ausreichende Auffindbarkeit und Anfahbarkeit und kann demzufolge nicht als Nachweis anerkannt werden.

Hinzu kommt, dass bei gewerblichen Nutzungen nach Art. 4 Abs. 2 BayBO eine Zuwegung über ein drittes Grundstück nicht ausreichend ist und der Nutzer den Gastraum offensichtlich nur zu Fuß zurück über die Augusten- und Bahnhofstraße erreichen kann. Dies wird in der Praxis nicht angenommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung und des Landratsamtes ist eine Nutzungsänderung in einen Imbiss mit Verkaufsfläche und Gastronomie damit nicht möglich, da die erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung der ehem. Apotheke in einen Imbiss nicht zu, da die erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 53**

Umbau und Erweiterung Wellnessbereich, Enzensbergstraße 5, Fl.Nr. 120/2, 204/0, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung stellt Herr Angeringer den Bauantrag Umbau und Erweiterung des Wellnessbereichs anhand einer Bildschirmpräsentation vor.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Hopfen Nr. 4 Bebele-Nord. Die Lage des Erweiterungsanbaues des Wellnessbereichs befindet sich innerhalb der vorgeschriebenen Baugrenze und entspricht somit den Vorgaben des Bebauungsplans. Der geplante offene Naturteich befindet sich außerhalb der Baugrenze, wobei diese Baugrenze bei einem Teich aber nicht beachtet werden muss, da es sich nicht um ein Gebäude handelt.

Der Bauantrag ging mit Befreiungen und Abweichungen ein, die fortfolgend erläutert werden, insbesondere:

- die Grundflächenzahl beträgt 0,36 anstatt den vorgeschriebenen 0,28;
- die Geschossflächenzahl beträgt 0,69 anstatt den vorgeschriebenen 0,50; jedoch liegt der Bestand bereits bei 0,66;
- der Anbau des Wellnessbereichs wird mit einem Flachdach versehen und nicht wie vorgeschrieben mit einem Satteldach;
- der Anbau ist eingeschossig und nicht wie vorgeschrieben in Sondergebieten dreigeschossig;
- die Fassade wird nebst Putz und Holzverschalung mit Bruchsteinen gestaltet;

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag samt vorgetragenen Befreiungen zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des Wellnessbereichs das kommunale Einvernehmen, samt vorgetragenen Befreiungen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 54**

Freiflächengestaltung Hotel New Schwanstein, Augsburgener Straße 18-20, Fl.Nr. 1611/3, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung erläutert Herr Angeringer die Freiflächengestaltung des Hotels New Schwanstein anhand einer Bildschirmpräsentation.

Wie in der letzten Sitzung schon behandelt liegt eine Stellungnahme des Tiefbauamtes vor, diese besagt, dass es eine klare räumliche und bauliche Trennung geben muss zwischen der Hoffläche und dem öffentlichen Geh- und Fußweg. Die Höhenverhältnisse müssen angepasst werden und es muss eine Entwässerungsrinne eingesetzt werden. Die Entwässerung des

öffentlichen Geh- und Fußweges muss vertraglich mit der Stadt Füssen festgehalten werden, sowie, dass die Kosten für die weitere Unterhaltung der Baubewerber übernimmt.

Die Busausfahrt wurde im dem neu vorgelegten Plan in einer schwächeren Kurve ausgelegt. Um ein willkürliches Queren zu verhindern werden zusätzlich Blumenkübel sowie Poller angebracht. So können nur diese beiden Ein- und Ausfahrten benutzt werden.

Die Entscheidung, die die Grundlage bietet, dass der Freiflächengestaltungsplan in einem Bauantrag genehmigt wird, muss in der heutigen Sitzung erfolgen, so dass letztmalig noch die Möglichkeit besteht, dass eine Fertigstellung vor Sommereintritt zur Hauptsaison erfolgen kann.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zur Freiflächengestaltung zu erteilen.

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Herrn Fredlmeier, der kurz seinen Stand zum Neubau des Hotels erläutert. Es wurde damals einem 2 Sterne Hotel zugestimmt. Durch die Übernahme eines neuen Inhabers wurden einige Sachen geändert die dazu führten, dass beispielweise aus dem geplanten 2 Sterne Hotel nun ein 4 Sterne Hotel errichtet wird, dass unter dem Dach Best Western geführt wird. Somit wird ein höherer Qualitätsstandard erreicht, der dem Tourismus gut tun wird. Der Partner „Best Western“ bringt viel Erfahrung mit von dem das Hotel profitieren kann. Wichtig sei es jetzt, dass das Hotel an den Markt geht, so dass der Betreiber in der Hauptsaison einen Ertrag erzielt.

Herr StR Schmück erwähnt, dass die Busse jetzt schon ein großes Problem darstellen, die bei der AOK stehen, um die Touristen wieder einzusammeln. Durch den Hotelverkehr werden noch mehr zusätzliche Busse kommen, sodass es für Fußgänger und Radfahrer in Zukunft noch gefährlicher wird. Aus diesem Grunde kann er dem Vorhaben nicht zustimmen.

Herr StR Dopfer regt an, dass die drei eingezeichneten Stellplätze (Stellplatznr. 2, 3 und 4) auf zwei Stellplätze verringert werden und schräg eingezeichnet werden sollen, so dass ein besseres rangieren möglich sei. Des Weiteren soll die Terrasse um ein Stück verkleinert werden, so dass hier der dritte benötigte Stellplatz nachgewiesen werden kann.

Der Vorsitzende erwähnt, dass es ein guter Vorschlag ist und dies im Beschluss mit aufgenommen wird.

Herr StR Doser erläutert, dass eine Anordnung von weniger Büschen besser für die Sicht wäre.

Herr StR Schaffrath sagt, dass im Vergleich zu den Hotels im Innenstadtbereich die Lösung hier besser ist.

Nach eingehender Diskussion formuliert der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag. Das kommunale Einvernehmen zur Freiflächengestaltung des Hotels New Schwanstein zu erteilen, unter der Voraussetzung, dass die drei Stellplätze (Stellplatznr. 2, 3 und 4) auf zwei verringert und schräg angeordnet werden und die Terrasse verkleinert wird, so dass der dritte vorzuweisende Stellplatz dort errichtet werden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Freiflächengestaltung des Hotels New Schwanstein unter der Voraussetzung, dass die drei Stellplätze (Stellplatznr. 2, 3 und 4) auf zwei verringert und schräg angeordnet werden und die Terrasse verkleinert wird, so dass der dritte vorzuweisende Stellplatz dort errichtet werden kann.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	2

**Beschluss
Nr. 55**

**Vollzug der Geschäftsordnung
Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art. 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.04.2017.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Vormerkung
Nr. 9**

Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

Sachverhalt:

Beidseitiges Halteverbot Staatsstraße 2008 / westlich des Ortseingangs Hopfen am See

Herr StR Schmück erwähnt, dass er froh um die Halteverbotsschilder sei, da sich nun hoffentlich an das Parkverbot entlang der Straße gehalten wird.

gez.:

Erster Bürgermeister

gez.:

Protokollführerin