

**Niederschrift  
Nr. 7**

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
am 05.09.2017 von 17:00 bis 21:10 Uhr**

Stimmberechtigte Teilnehmer:

<b>Name, Vorname</b>	<b>Anwesenheit</b>	<b>Funktion</b>
3. Bürgermeister Dopfer, Herbert	15.30 Uhr – 21.10 Uhr	Vertreter des Vorsitzenden
Bader, Wolfgang	17.00 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Derday, Anni	15.30 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Doser, Jürgen	17.00 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Jakob, Michael	15.30 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Lax, Ursula	17.00 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Peresson, Magnus	17.00 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Rothemund, Dagmar	17.00 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Schmück, Michael	15.30 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied
Schneider, Christian	17.00 Uhr – 21.10 Uhr	Ausschussmitglied

Abwesende Teilnehmer:

<b>Name, Vorname</b>	<b>Grund</b>	<b>Funktion</b>
Iacob, Paul	entschuldigt	Vorsitzender
Dr. Böhm, Christoph	entschuldigt	Ausschussmitglied
Eggensberger, Bernhard	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Metzger, Martin	unentschuldigt	Ausschussmitglied
Riedlbauer, Brigitte	entschuldigt	Ausschussmitglied
Schaffrath, Lothar	entschuldigt	Ausschussmitglied

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

<b>Name, Vorname</b>	<b>Anwesenheit</b>	<b>Funktion</b>
	15.30 Uhr – 21.10 Uhr	Leiter des Stadtbauamtes
	17.00 Uhr – 21.10 Uhr	Protokollführerin

## **I. Ortsbesichtigung, nichtöffentlich**

## **II. öffentliche Tagesordnung**

### **1. Erweiterung der Tagesordnung;**

Antrag Nr. 605 der Stadträte L. Schaffrath und H. Hipp vom 28.08.2017 den Bebauungsplan N 10 zu überarbeiten und eine Veränderungssperre zu erlassen.

### **2. Änderung der Tagesordnung;**

Vorziehung des Tagesordnungspunktes 2, Ergebnis des Belastungstests Hintere Gasse (Gebäude Möst), sowie Entlastung der Verwaltung von künftiger Verantwortung bei Schäden im Bereich der Lichtschächte und Übernahme der Verantwortung, sowie Schadensbereinigung durch die WEG

### **3. Ergebnis des Belastungstests Hintere Gasse (Gebäude Möst), sowie Entlastung der Verwaltung von künftiger Verantwortung bei Schäden im Bereich der Lichtschächte und Übernahme der Verantwortung, sowie Schadensbereinigung durch die WEG**

### **4. Bebauungsplan N 37 - Bei der Achmühle, erste Änderung;**

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Abwägung und Verfahrensbeschluss

## **5. Bauangelegenheiten**

5.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

### **5.2 Bauvoranfragen**

5.2.1 Anbau eines Balkons, Froschenseestraße 45a, Fl.Nr. 1041/1 und 1041/3, Gmkg. Füssen

5.2.2 Neubau eines Hotels, Abt-Hafner-Straße, Fl.Nr. 1431, Gmkg. Füssen

5.2.3 Rückbau einer Tankstelle mit Kfz-Werkstatt; Neubau eines Sporthotels mit 30 Gästeappartements und Tiefgarage, Kemptener Straße 32, Fl.Nr. 809, Gmkg. Füssen

### **5.3 Bauanträge**

5.3.1 Nutzungsänderung; Einbau von Zimmern in die Garderoben im 1. OG und im 2. OG, Im See 1, Fl.Nr. 2837/4, Gmkg. Füssen

5.3.2 Neubau Verleihgebäude für Flori's Rad'l- und Skiverleih, Uferstraße, Fl.Nr. 48/14, Gmkg. Eschach

5.3.3 Neubau eines Einfamilienhauses, Am Sonnenhang, Fl.Nr. 186/13, Gmkg. Hopfen am See

5.3.4 Erweiterung Produktionsgebäude durch Neubau Lagerhalle, Überdachung Anlieferung und Verlagerung Nebengebäude, Hiebelerstraße 23, Fl.Nr. 1066/59, 1070/9 und 1087/5, Gmkg. Füssen

5.3.5 Gaubenvergrößerung auf der Westseite und nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus westseitig, Einhausung Balkon Ost, Umnutzung zu 5 Wohnungen, Baumeister-Fischer-Straße 1, Fl.Nr. 800/2, Gmkg. Füssen

- 5.3.6 Nutzungsänderung Lagerraum zu Café' mit Ausstellungsfläche und Nutzungsänderung Backstube zu Laden, Marienstraße 1, Fl.Nr. 484/2, Gmkg. Füssen
- 5.3.7 Neubau Mehrfamilienhaus mit 20 WE + Tiefgarage sowie Außenstellplätze, nahe Ländeweg, Fl.Nr. 2780 und 2779, Gmkg. Füssen
- 5.3.8 Neubau von 2 MFH mit TG, 8 WE, Gossenbrodstraße 10, Fl.Nr. 801/6, Gmkg. Füssen
- 5.3.9 Tektur Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Oberrieder Weg, Fl.Nr. 10/2 und 11/6, Gmkg. Weißensee
- 5.3.10 Tekturplan Umbau und Umnutzung 1. - 3. OG zum Hotel; Vergrößerung Gaststätte im 1. OG, teilw. öffentlich; Anbau Speiseaufzug und Pultdach Westseite; Optimierung Hotelzimmer und Bäder, Reichenstraße 9, Fl.Nr. 95, Gmkg. Füssen
- 5.3.11 Tektur Fertigstellung Hotelanlage, Augsburgener Straße 18-20, Fl.Nr. 1611/3, Gmkg. Füssen
- 5.3.12 Nutzungsänderung für eine Sport-Wett-Aannahmestelle, Kemptener Straße 5 1/3, Fl.Nr. 693, Gmkg. Füssen

#### **5.4 Werbezeichenanträge**

- 5.4.1 Best Western Plus Hotel Füssen, Anbringung von 3 Fahnenmasten, Befreiung vom Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße, Augsburgener Straße 18-20

#### **6. Vollzug der Geschäftsordnung**

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 04.07.2017

#### **7. Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten**

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

**Beschluss  
Nr. 75**

**Erweiterung der Tagesordnung;  
Bebauungsplan N 10: Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat**

**Sachverhalt:**

Der Vorsitzende erwähnt, dass die Tagesordnung erweitert wird um Bebauungsplan N 10: Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat und bittet um Abstimmung.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Erweiterung der Tagesordnung.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 76**

**Änderung der Tagesordnung;  
Vorziehung des Tagesordnungspunktes 2, Ergebnis des Belastungstests Hintere Gasse (Gebäude Möst), sowie Entlastung der Verwaltung von künftiger Verantwortung bei Schäden im Bereich der Lichtschächte und Übernahme der Verantwortung, sowie Schadensbereinigung durch die WEG**

**Sachverhalt:**

Herr Angeringer teilt mit, dass Herr Haag, der Sachverständige für den Bebauungsplan N37 – Bei der Achmühle, erste Änderung bei dem Tagesordnungspunkt anwesend sein sollte und beantragt deshalb die Änderung der Tagesordnung, so dass Tagesordnungspunkt 1 mit Tagesordnungspunkt 2 getauscht wird. Er bittet um Abstimmung.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung zur Änderung der Tagesordnung.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

## Beschluss Nr. 77

### **Ergebnis des Belastungstests Hintere Gasse (Gebäude Möst), sowie Entlastung der Verwaltung von künftiger Verantwortung bei Schäden im Bereich der Lichtschächte und Übernahme der Verantwortung, sowie Schadensbereinigung durch die WEG**

#### **Sachverhalt:**

Im Bereich Hintere Gasse waren im Zuge der Baumaßnahme Möst Belüftungsschächte im öffentlichen Verkehrsraum erstellt worden. Die Tragfähigkeit der Gesamtkonstruktion mit Rost ist derzeit nicht detailliert bekannt.

Gemäß einer Norm für Mindestanforderungen an die Ausführung von Einbauten im Verkehrsraum sind die Belüftungsschächte in die Gruppe 3 einzuordnen. Diese Gruppe gilt u.a. für unbefahrene Seitenstreifen von Straßen und Einbauten, die dort maximal 0,5m in die Fahrbahn hineinreichen. Diese Zuweisung schreibt als Mindestforderung für Einbauten die Belastungsklasse C 250 vor, was einer Traglast von 25 to entspricht.

Zur Ermittlung der Traglast der ausgeführten Konstruktion wurde vom Bauherrn ein Ingenieurbüro beauftragt. Als Ergebnis konnte nach Sichtung der Konstruktionspläne eine ausreichend starke Befestigung der Betonschacht-Konstruktion festgestellt werden. Die Befestigung der Auflagerkonstruktion war jedoch aus statischer Sicht jedoch nicht nachweisbar, da Anker- bzw. Schweißausführung nicht bekannt und auch nicht mehr kontrollierbar waren.

Der Lieferant der Roste hatte eine Tragfähigkeit von 7,2 kN (720 kg) bei 0,2 x 0,2 m bzw. von 64,8 kN (6,48 t) bei m<sup>2</sup>-Last angegeben.

Der Stadtrat hatte in der Sitzung vom 25.07.2017 beschlossen, dass zur Überprüfung der Traglast ein Versuch vor Ort stattfinden soll und der Bauausschuss über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung entscheiden soll. Des Weiteren hat der Stadtrat beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, eine Dienstbarkeit einzutragen. Für Schäden hat der Bauherr bzw. seine Erben aufzukommen.

Im Falle einer Ausnahmegenehmigung muss die Stadtverwaltung in dieser Sache entlastet werden und aus der Verantwortung bei zukünftigen, diesbezüglichen Unfällen und Schadensereignissen entlassen sein. Die Unterhaltspflicht und Baulast dieses Schachts incl. Abdeckungen durch die Eigentümergeinschaft Hintere Gasse 7 muss eindeutig geregelt werden, damit der Stadt Füssen keine Nachteile entstehen.

#### **Durchführung des Praxistests**



*Abb. 1 Drehleiter der Feuerwehr Füssen*



*Abb. 2 Belüftungsschacht mit Abdeckungen*

Der Praxistest wurde bei einem Ortstermin vor der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05. September 2017 durchgeführt.

Zum Einsatz für den Befahrungstest in der Hintere Gasse kam das Feuerwehrfahrzeug Drehleiter.

Maße und Gewichte des Fahrzeugs Drehleiter:

Länge: 10,0m

Breite: 2,5 m

Breite incl. der seitlichen Stützen: 5,3 m

Zulässiges Gesamtgewicht: 15 to

Durch diesen Praxistest sollen laut Bauherrn Rückschlüsse auf eventuelle, zukünftig auftretende Probleme gewonnen werden. Es soll augenscheinlich festgestellt werden, in welchem Maß die Belüftungsschächte und die angrenzenden Flächen durch den Einsatz von Fahrzeugen gefährdet sind.

Gefahren für die Belüftungsschächte können dabei prinzipiell durch Auflasten auf den Schacht direkt sowie durch übermäßige Kräfte auf die Seitenwände entstehen; dadurch können Schäden an den Rosten und den Auflagerkonstruktionen oder Schäden an einbrechenden Seitenwänden mit nachfolgenden Straßenabsackungen resultieren.

Das Gewicht des Verkehrs kann unmittelbar bei der Befahrung oder durch das Absetzen von Auslegern zu Schäden führen; auch über längere Zeitperioden hinweg können sich kleinere zunächst unsichtbare oder unbedeutende Schäden so summieren, dass eine Zerstörung des Schachtes und der angrenzenden Straßenfläche gegeben ist.

### **Lösungsvorschläge – Alternativen**

Die Stadtverwaltung empfiehlt zur Sicherstellung einer uneingeschränkten Nutzung des Straßenraums und dauerhaften Vermeidung von Risiken eine Erstellung der Belüftungsschächte nach gültigen technischen Vorgaben. Nach Rücksprache mit einem langjährigen Straßenplaner gilt hier aktuell als Stand der Technik die Gruppe 3 der DIN EN 124 mit Auslegung von Einbauten im unbefahrenen Seitenbereich auf 25 t Traglast. Bei Erfüllung dieser Vorgaben bliebe nur dem Haupt-, Finanz- und Personalausschuss zu empfehlen, hinsichtlich der auf städtischem Grund errichteten Anlagen die Eintragung einer Dienstbarkeit mit einer Unterhalts- und Verkehrssicherungsregelung für die Eigentümergemeinschaft zu beschließen.

Eine Duldung bzw. Abnahme des gegenwärtigen Zustands der Belüftungsschächte durch einen Beschluss des Bau- und Umweltausschusses widerspricht den aktuell gültigen technischen Vorschriften. Der Unterhalt und verkehrssichere Zustand der Belüftungsschächte und des angrenzenden Verkehrsbereichs ist auch in diesem Fall von der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten. Die dingliche Sicherung ist z.B. durch Eintragung einer Reallast zugunsten der Stadt Füssen am Wohnungs- und Teileigentumsgrundstück einzutragen. Zuständig für diese Beschlussfassung ist der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss. Die Stadtverwaltung muss aufgrund der weiterhin bestehenden begründeten Bedenken vom Bau- und Umweltausschuss aus der Haftung entlassen werden. Dies gilt für alle zukünftigen Personen- und Sachschäden, die in diesem Zusammenhang an den Belüftungsschächten und im Bereich um diese herum entstehen. Weiterhin erwartet die Stadtverwaltung bei dieser Lösungsvariante zeitliche und monetäre Aufwendungen, wenn Differenzen mit der Eigentümergemeinschaft sowohl in der Auffassung eines ordnungsgemäßen Unterhalts sowie in der Abwicklung im Schadensfall auftreten werden.

Eine weitere Lösungsvariante würde darin bestehen, dass die Teilfläche mit den Belüftungsschächten an die Eigentümergemeinschaft veräußert wird - ohne bauliche Verbesserungen an den Belüftungsschächten. In diesem Fall müsste sichergestellt werden, dass weiterhin eine Nutzung dieses Bereichs für die Öffentlichkeit uneingeschränkt gegeben wäre. Das Verkehrs- und Wegerecht wäre in diesem Fall dinglich zu sichern. Aufgrund der bestehenden Bedenken der Stadtverwaltung ist diese vom Bau- und Umweltausschuss zwingend aus der Verantwortung zu entlassen. Auch in diesem Fall wären Auseinandersetzungen um die Erfordernis von Verkehrssichernden Maßnahmen wahrscheinlich, da kein technisch

ordnungsgemäßer Zustand der Belüftungsschächte gegeben ist; bei Schäden an den Belüftungsschächten wären ebenfalls Streitigkeiten über die Ursachen und deren Reparaturkosten vorprogrammiert.

### **Beschlussvorschlag 1**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Personalausschuss, die durch die Belüftungsschächte überbaute Fläche an die Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft zu veräußern. Die Eigentümergeinschaft hat sich zu verpflichten, die Belüftungsschächte so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Befahrung dessen sowie eine Befahrung des Straßenraums in diesem Bereich durch öffentlichen Verkehr jederzeit uneingeschränkt gesichert ist und keinerlei Verkehrsgefährdung entsteht.

Die Stadtverwaltung hat auf die ungenügende Bauausführung hingewiesen. Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Verwaltung in diesem Zusammenhang von der Haftung frei.

Die dingliche Sicherung z.B. durch Eintragung einer Reallast zugunsten der Stadt Füssen ist am Wohnungs- und Teileigentumsgrundstück einzutragen.

### **Beschlussvorschlag 2**

Die Eigentümergeinschaft hat sich gegenüber der Stadt Füssen zu verpflichten, die Belüftungsschächte so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Befahrung dessen sowie eine Befahrung des Straßenraums in diesem Bereich durch öffentlichen Verkehr jederzeit uneingeschränkt gesichert ist und keinerlei Verkehrsgefährdung entsteht.

Die Stadtverwaltung hat auf die ungenügende Bauausführung hingewiesen. Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Verwaltung in diesem Zusammenhang von der Haftung frei.

Die dingliche Sicherung z.B. durch Eintragung einer Reallast zugunsten der Stadt Füssen ist am Wohnungs- und Teileigentumsgrundstück einzutragen.

### **Beschlussvorschlag 3**

Die Belüftungsschächte sind nach den aktuell gültigen Regeln der Technik, Gruppe 3 der DIN EN 124 mit Auslegung auf 25 t Traglast, herzustellen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Personalausschuss die Eintragung einer Dienstbarkeit mit einer Unterhalts- und Verkehrssicherungsregelung für die Eigentümergeinschaft.

Herr Angeringer teilt mit, dass seitens der Verwaltung ausdrücklich der Beschluss 3 empfohlen werden muss; daneben gibt es seit der Ortsbesichtigung eine neue Erkenntnis. Der Planer des Bauherrn teilte mit, dass der Eigentümer mit der Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch einverstanden ist.

Frau StRin Dr. Derday ist der Meinung, dass die entsprechende Tragkraft gegeben sein muss. Sie empfiehlt den Beschlussvorschlag 2 zu nehmen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt nach näherer Beratung die Zustimmung zum Beschlussvorschlag 2 der wie folgt lautet: Die Eigentümergeinschaft hat sich gegenüber der Stadt Füssen zu verpflichten, die Belüftungsschächte so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Befahrung dessen sowie eine Befahrung des Straßenraums in diesem Bereich durch öffentlichen Verkehr jederzeit uneingeschränkt gesichert ist und keinerlei Verkehrsgefährdung entsteht.

Die Stadtverwaltung hat auf die ungenügende Bauausführung hingewiesen. Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Verwaltung in diesem Zusammenhang von der Haftung frei.

Die dingliche Sicherung z.B. durch Eintragung einer Reallast zugunsten der Stadt Füssen ist am Wohnungs- und Teileigentumsgrundstück einzutragen. Des Weiteren empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss dem Haupt-, Finanz- und Personalausschuss die Eintragung einer Dienstbarkeit mit einer Unterhalts- und Verkehrssicherungsregelung für die Eigentümergemeinschaft.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	1

**Beschluss  
Nr. 78**

**Bebauungsplan N 37 - Bei der Achmühle, erste Änderung;  
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Abwägung und Verfahrensbeschluss**

**Sachverhalt:**

Herr Angeringer erläutert kurz, dass vor dem Gebäude des Festspielhauses eine Erweiterung der Stellplätze erfolgen soll. Dafür wurde der Bebauungsplan N 37 – Bei der Achmühle, erste Änderung aufgestellt, der samt Plänen öffentlich auslag. Es liegen nur wenige Rückmeldungen vor, die zu behandeln sind. Der Satzungsbeschluss kann im Anschluss gefasst werden. Im Rahmen vorheriger Gespräche wurde vereinbart, dass die geforderten vertraglichen Verhandlungen vor der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses einvernehmlich abgeschlossen werden.

Das Wort wird an Herrn Haag übergeben, der die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen und Verfahrensbeschluss näher erläutert.

**I. Behörden**

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.06.2017 beteiligt. Folgende Stellen äußerten keine Einwände zum Verfahren:

- Abwasserzweckverband Füssen,
- Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg,
- Kreishandwerkerschaft Füssen,
- Regierung von Schwaben Augsburg,
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren,
- Staatliches Bauamt Kempten,
- IHK Schwaben Augsburg,
- Gemeinde Schwangau,
- Gemeinde Eisenberg,
- Gemeinde Hopferau,
- Gemeinde Rieden am Forggensee,
- Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft,
- Landratsamt Ostallgäu, Tiefbau mit Kreisstraßenverwaltung

Mit der Bitte um Ergänzungen und weiteren Hinweisen sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Wasserwirtschaftsamt, Kempten



### Stellungnahme:

„ 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.“

### Abwägung:

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.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Abwägungsvorschlag zu.

### **Abstimmung**

Ja-Stimmen 10

Nein-Stimmen 0

## 2. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, untere Immissionsschutzbehörde

### Stellungnahme:

„ Auf der Nordseite des Festspielhauses sollen 98 Pkw-Stellplätze neu errichtet werden. 34 davon bestehen bereits und werden teilweise verändert, sodass 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 Sicht der Immissionsschutzbehörde 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 (6.00 bis 22.00 Uhr) stellt sich als völlig unkritisch dar, so dass nur die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 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 Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Das Betriebsmodell vom 19.05.2017 sollte in geeigneter Form in den Bebauungsplan integriert werden.“

### Abwägung:

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Er wird in die Begründung unter „8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung“ mit aufgenommen. Das Betriebsmodell wird in der Satzung unter § 9 Hinweise aufgenommen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Abwägungsvorschlag zu.

### **Abstimmung**

Ja-Stimmen 10

Nein-Stimmen 0

### 3. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, untere Wasserrechtsbehörde

#### Stellungnahme:

„Niederschlagswasser:

Grundsätzlich sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht versickerungsfördernde Maßnahmen zu unterstützen. Das breitflächige Versichern 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. Ansonsten bestehen aus fachlicher Sicht gegen das Vorhaben keine Einwände.“

#### Abwägung:

Der Hinweis dient zur Kenntnisnahme und Beachtung. Es wird in die Begründung mit aufgenommen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Abwägungsvorschlag zu.

### **Abstimmung**

Ja-Stimmen 10

Nein-Stimmen 0

### 4. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, untere Bodenschutzbehörde

#### Stellungnahme:

„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.“

#### Abwägung:

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Abwägungsvorschlag zu.

### **Abstimmung**

Ja-Stimmen 10

Nein-Stimmen 0

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den Bebauungsplan N 37 – Bei der Achmühle, erste Änderung bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.09.2017 als Satzung.

### **Abstimmung**

Ja-Stimmen 10

Nein-Stimmen 0

## **Bauangelegenheiten**

### **Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten**

### **Bauvoranfragen**

## **Beschluss**

### **Nr. 79**

### **Anbau eines Balkons, Froschenseestraße 45a, Fl.Nr. 1041/1 und 1041/3, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Herr Angeringer stellt anhand einer Bildschirmpräsentation die formlose Bauvoranfrage zum Anbau eines Balkons vor.

Es besteht die Absicht an der südöstlichen Ecke einen Balkon zu errichten. Der Balkon soll eine Breite von 6,75 Meter und eine Tiefe von 1,50 Meter haben und dient der Verbesserung der Wohnqualität. Architektonisch fügt sich der Balkon dem Gebäude an. Der Baum, der für den geplanten Balkonanbau entfernt werden muss, muss an anderer Stelle des Grundstücks durch Ersatzpflanzung ersetzt werden.

An der Südseite verläuft die Baugrenze des Grundstücks, somit ist der geplante Balkonanbau außerhalb der Baugrenze. Deshalb steht zur Diskussion, ob dem Balkonanbau zugestimmt wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann der formlosen Anfrage wie vorgetragen zugestimmt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Anbau eines Balkons unter Voraussetzung der Ersatzpflanzung, verzichtet auf eine weitere Vorlage des Antrages in einer Sitzung und beschließt, dass ein eingehender Bauantrag als Angelegenheit der laufenden Verwaltung weitergereicht werden kann.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen 10

Nein-Stimmen 0

## **Beschluss Nr. 80**

### **Neubau eines Hotels, Abt-Hafner-Straße, Fl.Nr. 1431, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Eine formlose Bauvoranfrage ging am 29.06.2017 bei der Stadt Füssen ein. Auf Wunsch des Planers wurden die Feststellungen zu dieser Bauvoranfrage an den Planer versandt.

Am 16.08.2017 reichte der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotels in der Abt-Hafner-Straße bei der Stadt Füssen ein.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans N 10 – Moosangerweg Ost (GE 3). Dieser schreibt vor, dass Gewerbebetriebe aller Art in diesem Bereich zulässig sind. Ein Beherbergungsbetrieb gehört grundsätzlich zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1.

Das geplante Hotel soll mit ca. 60 Zimmern, bei einer Nutzfläche von kleiner als 25 m<sup>2</sup>, mit familienfreundlicher Ausstattung und einen Restaurantbereich mit Küche ausschließlich für die Übernachtungsgäste errichtet werden. Es ist im 3-Sterne Standard geplant.

Die Verwaltung hat den Marketing- und Wirtschaftsausschuss um eine Stellungnahme zu diesem Antrag auf Vorbescheid gebeten. Der Marketing- und Wirtschaftsausschuss lehnt das geplante Projekt einstimmig ab mit nachfolgender Begründung.

*Aus Sicht des Marketing- und Wirtschaftsausschusses ist nicht erkennbar, dass das Haus trotz der variierten Zielgruppenansprache und der Planung im 3-Sterne-Bereich eine entscheidende Entwicklung genommen hat, die nun eine Befürwortung rechtfertigen könnte. Der Standort birgt keine hohe Qualität für längere Aufenthalte und ist dementsprechend auf Einnächter ausgerichtet. Eine Stützung einer systemrelevanten Einrichtung, wie dies bei der parallel laufenden Anfrage für ein Sporthotel am BLZ zu erkennen ist, liegt hier nicht vor. Ein Beitrag zur touristischen Qualitätsoffensive liegt nicht vor. Die Bettenmehrung würde dem Preisverfall in der Nebensaison einen weiteren Vorschub leisten.*

*Der Marketing- und Wirtschaftsausschuss mahnt an dieser Stelle ausdrücklich an, dass die touristische Entwicklung Füssens hinsichtlich der gewünschten Qualitätssteigerung durch die Vielzahl an solchen Projekten extrem gefährdet wird. Viele der aktuellen Projekte weisen keine eigene Profilierung auf, sondern dienen nach unserer Einschätzung nur der Nutzung der aktuell günstigen Entwicklung des Deutschlandtourismus und der damit verbundenen steigenden Nachfrage in Füssen bzw. auf der Neuschwanstein-Einnächterschiene. In der Hauptsaison überhitzt dadurch der Markt, die Infrastruktur wird überlastet und die Toleranz der Einheimischen strapaziert – selbst derjenigen, die um den Stellenwert des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für Füssen wissen. In der Nebensaison fallen die Preise durch das Überangebot unter die Wirtschaftlichkeitsgrenze. Die aktuelle positive Entwicklung des Deutschlandtourismus wird kein Dauerzustand sein. Das sich abzeichnende Überangebot im mittleren und niedrigen Sternebereich steigert im starken Maße das Risiko, bei einer Nachfrageschwächung die Gastgeber in wirtschaftliche Schwierigkeiten zu bringen.*

*Insofern sieht der Marketing- und Wirtschaftsausschuss die dringende Notwendigkeit für die Stadt Füssen und Ihre Gremien, sich baurechtlich in eine Situation zu bringen, solche offensichtlichen Fehlentwicklungen zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzusteuern!*

*Wir empfehlen dem städtischen Gremium daher eine Ablehnung des Antrags auf Neubau eines Hotels.*

Zur eben vorgetragenen Stellungnahme des Marketing- und Wirtschaftsausschusses müssten des Weiteren verschiedene Befreiungen und Abweichungen für das geplante Hotel genehmigt werden:

- Überbaubare Flächen, an der Ostseite des Gebäudes wird die Baugrenze in der Breite der Abfahrt überschritten;
- Firsthöhe wird überschritten;
- zur Bauweise schreibt der Bebauungsplan vor, dass Gebäude über 50 m nur ausnahmsweise zulässig sind, hier liegt die Gebäudelänge bei 71,78m; der Ausnahme kann aufgrund der unzureichenden Gliederung und Gestaltung nicht zugestimmt werden;
- zur Dachgestaltung ist vorgeschrieben, dass Satteldächer erlaubt sind; bei dem geplanten Hotel soll ein Pultdach für den Vorbau der Stellplätze und ein dahinter liegendes Flachdach errichtet werden; die Gestaltung ist insgesamt nur unzureichend und die unterschiedlichen Dachformen wie geplant nicht vertretbar
- lt. Stellplatzsatzung ist nur Zufahrt eine erlaubt, vorgesehen sind hier aber zwei; die hier an der Abt-Hafner-Straße vorgesehene ersatzweise Aufstellung von Wertstoffcontainern (Altglas, Metall) ist mit der Planung nicht mehr möglich; auch die Zufahrtsbreite wird nicht eingehalten.

Aus den vorgetragenen Gründen schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Des Weiteren liegt der Antrag Nr. 605 der Stadträte L. Schaffrath und H. Hipp vom 28.08.2017 vor. Nach diesem stellen die Fraktionen der SPD und der CSU den Antrag, den Bebauungsplan N 10 zu überarbeiten und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Begründung:

Da bereits in der Vergangenheit Anträge von Bauwerbern eingegangen sind, die mit dem geltenden BBPlan nicht umzusetzen sind, sollte dem Stadtrat die Möglichkeit gegeben werden, die neuen Anforderungen diskutieren und dann evtl auch umsetzen zu können.

Herr StR Schmück merkt an, dass das Vorhaben nicht im Einklang mit Füssen Tourismus stehe und es deshalb nicht zugelassen werden solle.

Frau StRin Dr. Derday bittet, Herrn Fredlmeier kurz das Wort zu erteilen, um nochmals kurz auf die Stellungnahme einzugehen.

Herrn Fredlmeier wird das Wort erteilt. Er erwähnt, dass eine reine Steigerung der Übernachtungen/ Bettenmehrung nicht zielführend ist. Eine Steigerung der Qualität soll stattfinden und dies wird mit diesem Antrag nicht erfüllt. Auch die Wettbewerbsfähigkeit muss erhalten bleiben. Es ist lobenswert, dass der Baubewerber an die Familien denkt, die in Füssen Urlaub machen aber nicht in dieser Lage.

Vorsitzender Dopfer regt an, dass über das Baurecht geredet werden solle. Abweichungen von über 50% vom Bebauungsplan sind nicht tragbar und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

#### **Beschluss:**

1. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau eines Hotels und den notwendigen Befreiungen und Abweichungen nicht.
2. Dem Stadtrat wird empfohlen, den Bebauungsplan N 10 zu ändern (u. a. Ausschluss von Beherbergungsbetrieben) und eine Veränderungssperre zu erlassen.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

## **Beschluss Nr. 81**

### **Rückbau einer Tankstelle mit Kfz-Werkstatt; Neubau eines Sporthotels mit 30 Gästeappartements und Tiefgarage, Kemptener Straße 32, Fl.Nr. 809, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung wird über den Rückbau einer Tankstelle mit Kfz-Werkstatt; Neubau eines Sporthotels mit 30 Gästeappartements und Tiefgarage beraten.

Herr Angeringer erläutert das Bauvorhaben anhand der eingereichten Beschreibung näher:

„Das geplante Sporthotel soll 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss haben. Ähnlich große Gebäude sind in der näheren Umgebung vertreten. (Tenniscenter, Wohn- und Geschäftshaus Wiedemann). Die Ausstattung ist funktionell geplant mit Schlaf- und Aufenthaltsbereichen, Kochgelegenheiten, geräumigen Bädern mit schwellenlosen Duschen. Des Weiteren soll jedes Appartement über einen Balkon verfügen. Es ist konzipiert, für die Unterbringung der Trainingsmannschaften des Eissportzentrums. Es dient als Ersatz für das entfallende Hotel Eiskristall. Die Bauwerber streben eine enge Zusammenarbeit mit dem BLZ an, für eine ganzjährige Auslastung soll das Hotel zusätzlich für Aktivurlauber im Raum Füssen zur Verfügung stehen.“

Für diesen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, somit richtet sich die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens nach § 34 BauGB, wonach sich das Gebäude in die umliegende Bebauung einfügen muss.

Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in der mischgebietsartigen Umgebung allgemein zulässig.

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

Bereits anlässlich einer formlosen Anfrage, die dem LRA vorab zugeleitet wurde, wurde von dort aus festgestellt und dem Antragsteller mitgeteilt, dass die umliegende vorherrschende Bebauung durch maximal zweigeschossige Gebäude geprägt wird. Unklar ist zudem, ob die überbaute Fläche in dieser Größe zulässig ist.

Aus Sicht des Landratsamtes fügt sich das Vorhaben mit III+D nicht in die umliegende Bebauung ein und ist wie eingereicht nicht genehmigungsfähig.

Eine Genehmigung wäre danach nur über eine Bauleitplanung, d. h. hier vorzugsweise über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreichbar. Diese Vorgehensweise hätte bei grundsätzlicher Befürwortung des Vorhabens folgenden Vorteil:

Es ist bei dem Vorhaben zu bedenken, dass die Gefahr besteht, dass das Objekt in Teileigentum aufgeteilt werden könnte mit der möglichen Folge des kompletten oder teilweisen Verlusts der Zweckbestimmung. Für die positive Beurteilung durch FTM unter Beteiligung des Marketing- und Wirtschaftsausschusses entscheidend war aber gerade die Ausrichtung als Sporthotel in Kooperation mit dem BLZ. Ausdrücklich wird auf die Notwendigkeit verwiesen, diese Ausrichtung dauerhaft beizubehalten.

Sicherzustellen ist dies nicht auf der Grundlage einer Genehmigung nach § 34 BauGB, sondern nur durch rechtliche Sicherungsmittel wie der Eintragung im Grundbuch oder einem konkret vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag und Sicherheitsleistung (z. B. Bankbürgschaft) in geeigneter Höhe.

Vorsitzender Dopfer erwähnt, dass das Gremium dem Baubewerber nur helfen kann und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet grundsätzlich das Vorhaben zur Errichtung eines Sporthotels in Kooperation mit dem BLZ, lehnt das kommunale Einvernehmen aber vorerst ab, mit der Begründung, dass der Baubewerber einige Punkte nochmals mit der Verwaltung abstimmt (Antrag an den Stadtrat, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung mit III +D zu ermöglichen. Wie in solchen Fällen üblich sind alle projektbezogenen Kosten auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages vom Bauherrn zu tragen. Eine Aufteilung der Zimmer in Wohnungs- oder Teileigentum ist auszuschließen).

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Bauanträge**

**Beschluss  
Nr. 82**

**Nutzungsänderung; Einbau von Zimmern in die Garderoben im 1. OG und im 2. OG, Im See 1, Fl.Nr. 2837/4, Gmkg. Füssen**

**Sachverhalt:**

Den Bauantrag zum Einbau von Zimmern in die Garderoben im 1. OG und im 2. OG im Festspielhaus erklärt Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation. Zur Optimierung der Gastronomie sollen die bestehenden Garderoben als Zimmer umgenutzt werden.

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan N37 – An der Achmühle, dieser besagt, dass eine Zusatznutzung möglich ist für Logistik und betrieblich bedingte Nutzungen. Eine betrieblich bedingte Nutzung ist durch die Nutzung der geplanten Zimmer für die Angestellten und Schauspieler erfüllt.

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

Das Vorhaben falle nicht unter die in der Bebauungsplansatzung geregelten zulässigen Nutzungen. Eine Befreiung sei nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Eine Genehmigung ist danach nur über eine Bebauungsplanänderung erreichbar.

Vom Bauherrn wurde eine ergänzende Betriebsbeschreibung nachgereicht. Im Schreiben vom 27.08.2017 wird ausgeführt und dargelegt, dass es sich nicht um eine Wohnnutzung im engeren Sinn handelt.

Das Stadtbauamt vertritt dazu ebenfalls die Auffassung, dass dies nicht der Fall ist und das Vorhaben unter die zulässigen Nutzungen nach B-Plan einzustufen ist.

Frau StRin Lax erwähnt, dass es im Sommer gut sichtbar war, dass eine Unterbringung aller Schauspieler in Füssen nicht möglich war. Sie stimmt daher dem Weg der Verwaltung zu.

Herr StR Doser teilt mit, dass es sich beim Festspielhaus um ein Leuchtturmprojekt handle. Und empfiehlt, dem Festspielhaus so wenig Steine wie möglich in den Weg zu legen und dem Landratsamt eine klare Kante dazu zeigen.

Der Vorsitzende Dopfer erläutert, dass keine öffentliche Nutzung, sondern eine rein betriebliche stattfinden soll. Herr Angeringer formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

**Beschluss:**

- 1) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen.
- 2) Es wird beschlossen hilfsweise auch das Einvernehmen zu einer evtl. notwendigen Befreiung wegen der Art der baulichen Nutzung zu erteilen.
- 3) Soweit das LRA OAL beides nicht als ausreichend einstufen sollte wird dem Stadtrat empfohlen, den Bebauungsplan N 37 einer zweiten vorhabenbezogenen Änderung zu unterziehen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 83**

**Neubau Verleihgebäude für Flori's Rad'l- und Skiverleih, Uferstraße, Fl.Nr. 48/14, Gmkg. Eschach**

**Sachverhalt:**

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung erläutert Herr Angeringer den Bauantrag zum Neubau Verleihgebäude für Flori's Rad'l- und Skiverleih anhand einer Bildschirmpräsentation.

In erster Linie muss der Bau dem betrieblichem Erfordernis Rechnung tragen und zum anderen optisch gewisse Anforderungen erfüllen. Diese Vorgaben werden in den eingereichten Plänen eingehalten.

Der Neubau soll in Längsbauweise entstehen. Durch den geradlinigen Baukörper werden die unschönen Anbauten verdeckt, sodass die Sichtseite ein optisch einwandfreies Bild abgibt. Der Anbau soll eine Holzverschalung und ein Pultdach erhalten.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des LRAes OAL ergab sich folgendes:

Eine Genehmigung ist über Befreiungen vom Bebauungsplan vorstellbar.

Mit der Baumaßnahme erfolgt ein Rückbau von zum Teil ohne Genehmigung erstellten Gebäudeteilen.

Es soll eine Lösung erreicht werden, die den Betrieb für die kommenden Jahre sichert und zu einer Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes führt.

Die Planung wurde in mehreren Gesprächen mit der Verwaltung abgestimmt. Die Erteilung des kommunalen Einvernehmens wird aus Sicht der Verwaltung empfohlen.

In der weiteren Folge sind die betroffenen Flächen in einem neuen Pachtvertrag zu berücksichtigen.

Vorsitzender Dopfer regt an, dass der Betrieb für Hopfen sehr wichtig sei. Des Weiteren ist nach Beendigung ein kompletter Rückbau möglich, sodass es wieder als Parkplatz genutzt werden könnte.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen einschließlich der notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen.  
Dem Hauptverwaltungs-, Finanz- und Personalausschuss wird empfohlen, einen entsprechenden Pachtvertrag abzuschließen.  
Für Werbeanlagen ist ein eigener Bauantrag einzureichen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 84****Neubau eines Einfamilienhauses, Am Sonnenhang, Fl.Nr. 186/13, Gmkg. Hopfen am See****Sachverhalt:**

Zu einer ersten Planung hat der BU-Ausschuss in seiner Sitzung am 07.02.2017 das Einvernehmen mit Änderungsvorgaben erteilt. Diese Fassung wurde zurück genommen. Zwischenzeitlich fand eine dahingehende Umplanung statt, mit der auch die Architektur verändert wurde. Die Parkierung wird nun vollständig in das straßenseitig anzuböschende Gelände einbezogen.

Nach der Prüfung durch die Verwaltung (Feststellungen vom 22.08.2017) und Veränderungen der versiegelten Flächen entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Stellplatzsatzung. Die Geländeänderungen werden als für das Vorhaben notwendig und im Ergebnis vertretbar eingestuft. Der Freiflächenplan weist die erforderlichen Inhalte auf.

Der Antrag kann demnach im Freistellungsverfahren abgeschlossen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann deshalb dem Antrag zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Genehmigungsfreistellung des Antrages. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller die dementsprechende Erklärung zu übermitteln.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 85****Erweiterung Produktionsgebäude durch Neubau Lagerhalle, Überdachung Anlieferung und Verlagerung Nebengebäude, Hiebelerstraße 23, Fl.Nr. 1066/59, 1070/9 und 1087/5, Gmkg. Füssen****Sachverhalt:**

Herr Angeringer erläutert anhand einer Bildschirmpräsentation den Antrag zur Erweiterung Produktionsgebäude durch Neubau Lagerhalle, Überdachung Anlieferung und Verlagerung Nebengebäude in der Hiebelerstraße.

Aus betrieblichen Gründen ist es notwendig, eine Erweiterung vorzunehmen. Straßenseitig wird die Überdachung der Anlieferung entstehen, im südlichen Teil, Richtung Bundeswehr werden die Stellplätze erweitert. Der Eingangsbereich geht über die Baugrenze hinaus, dies ist aus Sicht des Landratsamtes vertretbar. Der geplante Nebengebäude sowie das Außenlager auf der Westseite des Grundstückes liegen innerhalb der Baugrenze. Die Dacheindeckung soll wie im Bestand vorhanden ein Flachdach werden.

Folgende Befreiungen müssten für die Erweiterung des Produktionsgebäudes erteilt werden:

- Baugrenze, Überschreitung im Eingangsbereich,
- Freiflächenplanung, es werden ca. 16% der Grundfläche begrünt,
- Dacheindeckung, Flachdach ohne Bekiesung,
- Wandhöhe wird überschritten,
- Dachüberstände fehlen,
- Zufahrt, aus dem Bestand heraus schon vergrößerte Breiten sowie 3 Zufahrten;

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag, wie vorgetragen samt Befreiungen zugestimmt werden.

Herr StR Doser verdeutlicht, dass alle Nachbarn unterschrieben haben, es sich hierbei um einen produzierenden Betrieb handle, der für Arbeitsplätze Sorge und deshalb dem Antrag zugestimmt werden solle.

Herr StR Jakob und Frau StRin Rothemund befürworten die Aussage von Herrn StR Doser.

Frau StRin Dr. Derday befürwortet ebenfalls die Aussage von Herrn Doser, sieht die Versiegelung der Stellplätze aber kritisch.

Vorsitzender Dopfer erwähnt, dass für eine ausreichende Versickerung gesorgt ist und die Versiegelung der Parkplätze somit kein Problem darstellt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Erweiterung Produktionsgebäude durch Neubau Lagerhalle, Überdachung Anlieferung und Verlagerung Nebengebäude, samt vorgetragenen Befreiungen und Abweichungen.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

### **Beschluss**

#### **Nr. 86**

### **Gaubenvergrößerung auf der Westseite und nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus westseitig, Einhausung Balkon Ost, Umnutzung zu 5 Wohnungen, Baumeister-Fischer-Straße 1, Fl.Nr. 800/2, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert Herr Angeringer die Gaubenvergrößerung auf der Westseite und nachträgliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus westseitig, Einhausung Balkon Ost und die Umnutzung zu 5 Wohnungen.

Auf der Westseite soll eine Dachgaube errichtet werden, die sich von Art und Größe an die bestehende Gaube an der Ostseite orientiert. Auf der Südseite entsteht ein kleiner Anbau der als Wintergarten in den Planunterlagen dargestellt ist. Die Stellplätze sind ausreichend nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Bauantrag zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Gaubenvergrößerung auf der Westseite, Genehmigung des Dachgeschossausbaus westseitig, Einhausung Balkon Ost und der Umnutzung zu 5 Wohnungen.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 87**

**Nutzungsänderung Lagerraum zu Café' mit Ausstellungsfläche und Nutzungsänderung Backstube zu Laden, Marienstraße 1, Fl.Nr. 484/2, Gmkg. Füssen**

**Sachverhalt:**

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung Lagerraum zu Café mit Ausstellungsfläche und Nutzungsänderung Backstube zu Laden wird von Herrn Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation vorgestellt.

Es ist das Gebäude hinter Füssen Tourismus betroffen. Es handelt sich hierbei um ein Mischgebiet sodass grundsätzlich das Vorhaben zulässig ist.

Der Bauwerber möchte Kaffeespezialitäten mit einer kleinen Auswahl an selbstzubereiteten Backwaren anbieten. Im Café soll sich eine Ausstellungsfläche für Produkte aus ökologisch, nachhaltiger Produktion befinden. Aus den Nutzflächen für das geplante Café und den Laden ergibt sich eine Stellplatzmehring von 1 Stellplatz. Dieser Stellplatz ist auf dem Grundstück nachweisbar, sodass aus Sicht der Verwaltung der Nutzungsänderung zugestimmt werden kann.

Herr StR Peresson erkundigt sich, ob nicht mehr Stellplätze für die Marienstraße bestehen müssen.

Herr Angeringer erklärt, dass zu damaligen Zeit kein Stellplatznachweis erforderlich war, sodass man nur auf den Mehrbedarf bei dem aktuellen Bauantrag eingehen darf.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Nutzungsänderung Lagerraum zu Café und Nutzungsänderung Backstube zu Laden in der Marienstraße.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 88**

**Neubau Mehrfamilienhaus mit 20 WE + Tiefgarage sowie Außenstellplätze, nahe Ländeweg, Fl.Nr. 2780 und 2779, Gmkg. Füssen**

**Sachverhalt:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss lehnte die Erteilung des Einvernehmens zum eingereichten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten in der Sitzung vom

06.10.2015 ab. Zuvor hatte der Stadtrat eine Veränderungssperre beschlossen, die am 02.10.2015 in Kraft getreten ist. Die Einzelheiten des als zu massiv eingestuften Vorhabens sollten über einen Bebauungsplan geregelt werden.

Ein Bauantrag mit geänderten Plänen ging am 26.02.2016 bei der Stadt Füssen ein. Hierbei wurde die Länge um 1,76 Meter und Breite um 0,625 Meter verkürzt. Die Firsthöhe wurde um 0,175 Meter reduziert. Auch dazu konnte das Einvernehmen nicht erteilt werden, da diese Änderungen noch nicht als ausreichend zu bewerten waren. Die Ablehnung wurde dem Landratsamt Ostallgäu (LRA) mit Schreiben vom 23.03.2016 mitgeteilt.

Am 26.07.2016 beschloss der Stadtrat, die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens nicht als vorhabenbezogener, sondern als qualifizierter konventioneller Bebauungsplan. Der Bauherr war nicht bereit, sein Vorhaben über eine Bauleitplanung zu entwickeln und stellte nicht den notwendigen Antrag auf eine vorhabenbezogene Planung. Eine Bereitschaft zur Übernahme entsprechender Kosten besteht nicht. Aus Sicht des Bauherrn besteht eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB.

Im Beschluss wurde weiter das Ziel bestimmt, eine Bebauung zu entwickeln, die hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung unter Berücksichtigung der ortstypischen Bebauung städtebaulich verträglich ist. Gegenüber der bisher eingereichten Planung ist dahingehend zumindest eine weitere Reduzierung der Baumasse notwendig, sowie eine Wandhöhenreduzierung im Bereich des abfallenden Geländes und eine horizontale und vertikale Staffelung der Gebäudeteile. Die Tiefgarageneinfahrt so zu anzuordnen, dass den Belangen der Verkehrssicherheit in verbesserter Form Rechnung getragen wird (Sichtbeziehungen etc.).

Weitere Gespräche mit dem Bauherrn und dem LRA fanden statt (09.08.2016, 07.10.2016).

Mit Schreiben vom 11.08.2017 teilt das Landratsamt Ostallgäu der Stadt Füssen mit, dass nun weiter geänderte Pläne eingereicht wurden, die insbesondere folgendes beinhalten und wonach eine Zustimmung zu erteilen ist:

*„Nach den nun eingereichten Plänen soll das Bauvorhaben nicht mehr mit einem „Laternengeschoss“, sondern mit Walmdach errichtet werden. Dadurch stellt sich die oberste Ebene nicht mehr als sichtbares Geschoss, sondern als (normales) Dachgeschoss dar. Es handelt sich hier um eine Bebauung mit drei Geschossen und Dachgeschoss (III+D). Diese Geschossigkeit ist auch bei den umliegenden Gebäuden gegeben, das Vorhaben fügt sich nun diesbezüglich auf jeden Fall in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein. Dies gilt auch hinsichtlich der überbauten Fläche. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit teilweise größeren überbauten Flächen vorhanden.*

*Bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte, die von der Stadt bei der Erteilung des Einvernehmens zwar nicht zu berücksichtigten sind, wie die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen, sind nun ebenfalls eingehalten.*

*Nach unserer Auffassung ist das Vorhaben in der jetzt vorliegenden Form genehmigungsfähig, wobei hier auch eine Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre in Betracht kommt. Besonders weisen wir bei dieser Gelegenheit darauf hin, dass die erlassene Veränderungssperre mit Ablauf des 01.10.2017 (2 Jahre nach Bekanntmachung) nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB kraft Gesetzes außer Kraft tritt, wobei eine Verlängerung um 1 Jahr möglich ist.*

*Wir bitten unter Berücksichtigung obiger Ausführungen um Stellungnahme **bis 15.09.2017**, ob die Stadt Füssen das Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben nun erteilt. Für den Fall, dass bis zu diesem Zeitpunkt das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wird, beabsichtigen wir, das fehlende Einvernehmen aus den oben genannten Gründen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO zu ersetzen und auch die erforderliche Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen. Dieses Schreiben gilt in diesem Fall zugleich als Anhörung nach Art. 67 Abs. 4 BayBO.“*

## Stellungnahme:

- 1) Die Gesamtlänge und –breite beträgt weiterhin 43,54 m x 16,42 m;  
Gebäudegrundfläche ca. 720 qm.  
Zum Vergleich: benachbartes Anwesen Am Anger 3:  
Länge 45,53 m, Breite im Mittel ca. 17 m; Gebäudegrundfläche lt. GIS 805 qm.
- 2) Die horizontale Staffelung wurde durch Verbreiterung des nordseitigen Rücksprungs zwischen beiden Gebäudeteilen etwas verbessert. Die hier in den Ansichten dargestellten grauen Flächen müssen bei der Ausführung eine geeignete Farbe erhalten. Auf die beigefügten Gestaltungsempfehlungen wird verwiesen.
- 3) Eine Ausführung mit III+D wurde vom Beginn der Projektentwicklung an als möglich angesehen. Die teilweise viergeschoßige Wirkung nach dem vormaligen Planstand entfällt.
- 4) Die Besucherstellplätze lagen zuvor teilweise auf dem nördlich gegenüberliegenden Nachbargrundstück Fl.Nr. 2793. Dort ist seit den Jahren 1933/1934 ein Bauverbot zu Gunsten der Stadt Füssen eingetragen. Einer Löschung wurde bisher nicht zugestimmt, sondern als Mindestvoraussetzung wurde die Vorlage einer vertretbaren Planung gesehen.  
Mit der aktuellen Planung sollen diese 7 Stellplätze auf das südlich liegende Grundstück Fl.Nr. 2778 verlegt werden. Das bisher dort befindliche Haus Schwärzerweg 2 soll zu diesem Zweck abgerissen werden. In der Summe sollen damit dort 12 Stellplätze direkt am Gebäude Haus Nr. 4 nachgewiesen werden.

Die insoweit vorliegende Planung ist in folgenden Details nicht genehmigungsfähig:

a) Die Stellplätze 11 und 12 weisen eine Breite von je 2,40 m auf (im Plan nicht bemaßt). Die notwendige Fahrgassenbreite beträgt nach § 4 Abs. 2 GaStellV i. V. m. § 5 Abs. 5 Satz 1 der städtischen Stellplatzsatzung aufgrund der 90°-Anordnung 6,25 m. Die Planung sieht abweichend davon nur 5,44 m vor. Diese beiden Stellplätze sind damit nicht ausreichend anfahrbar und können beim rechtlichen Nachweis nicht berücksichtigt werden. Einer Abweichung kann nicht zugestimmt werden. Eine Umplanung ist erforderlich!

Anm.: Stellplatzbedarf: 20 WE x 2 Stpl./WE = 40 Stpl., hiervon 30% für Besucher = 12 notwendige Besucherstellplätze; ordnungsgemäß nachgewiesen: 10 Stpl. (Defizit: 2 Stpl.).

b) Die Lage dieser 10 bzw. 12 Stpl. ohne Abstand zu dem Wohnhaus Hs.Nr. 4 erscheint immissionsschutzfachlich nicht vertretbar; planungsrechtlich führt dies zur Unzulässigkeit nach § 15 Abs. 1 BauNVO (unzumutbare Störungen der Umgebung). Bauliche Vorkehrungen zu einer wirksamen Abschirmung (z. B. Einhausung) sind den Plänen nicht zu entnehmen. Eine dahingehende Überprüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde beim LRA ist erforderlich und geeignete Schutzmaßnahmen sind ggf. vorzunehmen. Das Einvernehmen zu der derzeit vorliegenden Planung kann insoweit nicht erteilt werden.

Allgemein stellt die Verlagerung an diese Stelle eine Verschlechterung dar, die nicht begrüßt werden kann. Begründung: längere Anfahrsstrecke, geringe Breite und starkes Gefälle des Ländewegs, Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer. Dahin gehend besser war die ursprüngliche teilweise Situierung auf dem nördlichen Grundstück; eine Löschung des dortigen Bauverbots sollte in Erwägung gezogen werden bzw. wird

insoweit empfohlen.

- 5) Die Zufahrt zu den 28 Stpl. der TG erfolgt wie zuletzt über den unteren Teil des Ländewegs. Die Zufahrt soll nun auf bis zu ca. 15 m Breite aufgeweitet werden. Hierdurch kann eine Verbesserung der Sichtbeziehungen auf die öffentliche Verkehrsfläche erreicht werden. Die Lösung setzt jedoch die Befürwortung einer Abweichung von der städt. Stellplatzsatzung voraus, die eine maximale Breite von 6 m festsetzt. Die Abweichung wird bisher nicht wie notwendig beantragt und begründet.
- 6) Auf die weiteren Feststellungen vom 17.09.2015 wird verwiesen:
  - a) Satzung nach § 22 BauGB.
  - b) Widmungs- (3 t und Zeiträume 9 – 11 und 15 – 17 Uhr) und Verkehrsbeschränkungen (7,5 t); z. T. eingeschränkter Ausbauzustand der Straßen, sinnvoller Rückbau von Teilen der Pflasterflächen.
  - c) BaulärmV

Weitere fehlende Angaben und Unterlagen:

- a) Ermittlung der GRZ und GFZ (es liegen nur Berechnungen der GR und GF vor). Eine Verschmelzung der einzelnen Buchgrundstücke ist erforderlich (>Auflage im Genehmigungsbescheid!).
- b) Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Pflanzarten und –größen, genauer Gestaltung des künstlichen Böschungsbereichs (zwingend erforderlich!), Versiegelungsarten der Oberflächen (Abweichung von Stellplatzsatzung wird nicht zugelassen).
- c) Entwässerungspläne

Herr StR Peresson ist der Auffassung, dass das Verhalten vom Landratsamt nicht mehr einschätzbar ist und vermisst eine klare Linie. Bei genauerer Berechnung des Dachgeschosses würde ein Vollgeschoss herauskommen, sodass es insgesamt 6 Vollgeschosse wären und dies fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein.

Herr StR Jakob ist der Meinung, dass 20 Wohnungen zu viel sind.

Frau StRin Dr. Derday veranschaulicht, dass ein ganzer Hügel abgetragen wird, dies verändert die ganze Landschaft, dies kann nicht befürwortet werden.

Vorsitzender Dopfer befürchtet, dass das Landratsamt seine Drohung wahr macht und ganz klar „ja..., aber“ gesagt werden muss.

Frau StRin Lax ergänzt, dass für die Zukunft Geld im Haushalt zur Verfügung stehen muss, um so etwas zu vermeiden.

Herr Angeringer erläutert, dass der Bauherr klar gestellt hat, dass er sich notfalls die Genehmigung auch erstreitet.

Herr StR Doser teilt mit, dass derzeit das Bauvorhaben abgelehnt wird aus oben genannten Gründen und nach Überarbeitung der Punkte, der Antrag nochmals dem Bau- und Umweltausschuss vorgelegt werden soll.

Herr Angeringer bekräftigt den Vorschlag von Herrn StR Doser und erwähnt, dass zusätzlich der Auftrag an die Verwaltung gestellt werden kann es juristisch nochmal prüfen zu lassen.

Nach eingehender Diskussion formuliert der Vorsitzende Dopfer folgenden Beschlussvorschlag:

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt das kommunale Einvernehmen momentan ab, mit der Begründung, dass die o.g. offenen Punkte vorab geklärt werden. Nach Klärung ist der Antrag nochmals dem Gremium vorzulegen. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, den Antrag juristisch prüfen zu lassen.

Frau StRin Dr. Derday nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an Beratung und Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes teil.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 89**

;

**Neubau von 2 MFH mit TG, 8 WE, Gossenbrodstraße 10, Fl.Nr. 801/6, Gmkg. Füssen**

**Sachverhalt:**

Es lag ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses vor. Dem Vorhaben stimmte der Bau- und Umweltausschuss am 05.07.2017 zu. Dem Baubewerber wurde vom Landratsamt mitgeteilt, dass das Bauvorhaben als 4-geschossig eingestuft wird und somit nicht genehmigt werden kann. Daraufhin reichte der Baubewerber selbstständig neue Baupläne bei der Stadt Füssen ein, die bei positivem Einvernehmen vom Gremium an das Landratsamt zum Austausch weitergeleitet werden sollen.

In den neu eingereichten Plänen sind auf dem Grundstück 2 Häuser geplant, die jeweils 2 Geschosse haben und mit einem Walmdach versehen werden. Die Tiefgarage soll mittig zwischen den beiden Häusern errichtet werden. Es entstehen zwei Zufahrten, denen der Bau- und Umweltausschuss aber bereits am 05.07.2017 zugestimmt hat.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Neubau von 2 MFH mit TG und 8 WE zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und 8 WE.

Frau StRin Lax nimmt aufgrund kurzer Abwesenheit nicht an der Beratung und Abstimmung des o.g. Tagesordnungspunktes teil.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

**Beschluss  
Nr. 90**

**Tektur Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Oberrieder Weg, Fl.Nr. 10/2 und 11/6, Gmkg. Weißensee**

**Sachverhalt:**

Anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert Herr Angeringer die Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee, erste Änderung.

In der Antragsbezeichnung steht zwar Einfamilienhaus. In den Plänen sind jedoch zwei Wohneinheiten dargestellt, dies ist in der Antragsbezeichnung zu ändern. Folgende Änderungen wurden gegenüber der genehmigten Planung verändert:

- Dachneigung wurde von 20° auf 26 ° erhöht,
- Südbalkon entfällt und wird teilweise im Obergeschoss als Wohnfläche genutzt,
- Grundrisse wie auch Fenster wurden grundlegend verändert,
- südlich auf dem Grundstück wird ein Kiesweg zur Bewirtschaftung des Feldes Fl.Nr. 10 angelegt,
- Keller für Fahrräder kam neu dazu,
- Abstellraum unter der Terrasse kam neu dazu,
- Dacheindeckung in Anthrazit aufgrund geplanter PV- Anlage auf dem Dach;

Für die genaue Berechnung der GRZ/ GFZ müssen noch Unterlagen dem Antrag ergänzt werden.

Die Zufahrt ist nicht bemaßt. Es lässt sich einschließlich des Erschließungswegs eine Breite von ca. 13 m messen. Die Breite der Zufahrt zu der Garage und den offenen Stellplätzen ist auf 6 m zu reduzieren und in neuen Plänen zu bemaßen. Die Zufahrt zu Grundstück Fl.Nr. 10 ist auf 3 m zu reduzieren und zu bemaßen.

Für die Dacheindeckung in Anthrazit, sowie die Überschreitung von 40% der PV-Anlage müsste vom Gremium eine Befreiung zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Einvernehmen zur Tektur des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Garage, samt vorgetragenen Befreiungen zugestimmt werden.

StR Doser ist der Meinung, dass Solarenergie genutzt werden solle und es optisch besser aussehe wenn die PV-Anlage das ganze Dach ausfüllt.

Herr StR Schneider erkundigt sich, ob die Nachbargebäude gleich hoch sind.

Herr Angeringer teilt mit, dass das nicht Bestandteil der Satzung ist und es deshalb nicht geprüft wurde.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt grundsätzlich das kommunale Einvernehmen zur Tektur Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage samt o.g. Befreiungen, unter der Voraussetzung, dass o.g. fehlende Unterlagen noch nachgereicht werden.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

#### **Beschluss Nr. 91**

**Tekturplan Umbau und Umnutzung 1. - 3. OG zum Hotel; Vergrößerung Gaststätte im 1. OG, teilw. öffentlich; Anbau Speiseaufzug und Pultdach Westseite; Optimierung Hotelzimmer und Bäder, Reichenstraße 9, Fl.Nr. 95, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Herr Angeringer erklärt kurz anhand einer Bildschirmpräsentation den Tekturplan in der Reichenstraße. Die Reichenstraße liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Füssen. Im letzten erteilten Bescheid ging das Landratsamt nicht auf die Sanierungspunkte der Stadt Füssen ein.



Folgende Punkte wurden zum bereits genehmigten Plan geändert:

- Zimmerausstattung mit Bäder und nichttragenden Zimmerwänden wurde optimiert,
- Gastraumfläche, die auch teilweise öffentlich genutzt werden soll, soll vergrößert werden, dafür entfällt ein Zimmer,
- ein Speiseaufzug wird westseitig von außen angebracht und eingehaust mit einem verputzten geschlossenem Schacht,
- Erdgeschoss wie auch Innenhof sollen eine Überdachung erhalten,
- der Fluchtwegbereich ist mit dem Brandschutz abzustimmen;

Im genehmigten Freiflächenplan waren 23 Stellplätze dargestellt. Im aktuell vorgelegten Freiflächenplan sind 32 Stellplätze dargestellt, durch diese Erhöhung wird entsprechend weniger Grünfläche angelegt. Der Städtebauliche Rahmenplan sieht im Hinterhof einen Grünbereich vor, der aus Sicht der Verwaltung auch eingehalten werden sollte. Auch die Eintragung einer Dienstbarkeit zur Sicherung der Passage sollte nochmals mitaufgenommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung stehen zu viele Punkte offen um das Einvernehmen erteilen zu können.

Herr StR Peresson erwähnt, dass die Fluchttreppe vor 2 Wochen errichtet wurde und hierbei 5 Kiefern gefällt wurden. Des Weiteren erkundigt er sich, wer die Farbgestaltung in der Altstadt bestimmt, da wir eine geltende Gestaltungssatzung für diesen Bereich haben und teilt mit, dass ein öffentliches Durchfahrtsrecht für die Passage vor Jahren festgehalten wurde.

Herr Angeringer gibt an, dass die Farbgestaltung mit der Stadt Füssen oder dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden müsse. Wenn der Baubewerber eine Farbe seiner Wahl nimmt, ohne es vorher mit der Stadt Füssen abzustimmen, können wir nichts machen. Das von Herrn Peresson vorgebrachte öffentliche Durchfahrtsrecht für die Passage wurde in den Akten gesucht, hierzu aber nichts gefunden. Herr Angeringer bittet Herrn StR Peresson darum ihm diese Unterlage zukommen zu lassen, falls er was zum öffentlichen Durchfahrtsrecht der Passage hat.

Herr StR Peresson stellt den Antrag, der Farbgestaltung nachzugehen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum o.g. Tekturplan nicht, mit der Begründung, dass zu viele Punkte ungeklärt sind.

Des Weiteren wird das Stadtbauamt beauftragt die ungeklärten Punkte, wie die Freiflächengestaltung, Farbgestaltung, Stellplätze und das Durchfahrtsrecht der Passage zu klären.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

#### **Beschluss Nr. 92**

### **Tektur Fertigstellung Hotelanlage, Augsburgener Straße 18-20, Fl.Nr. 1611/3, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Das Hotel wurde inzwischen fertig gestellt und nach Rücknahme des letzten Bauantrages nochmals mit geänderten Plänen zur Genehmigung eingereicht.

Herr Angeringer erläutert anhand er eingereichten Beschreibung, welche Punkte gegenüber dem vorherigen Bauantrag geändert wurden:

- Zimmerausstattung mit Bad und Zugangstüren wurden optimiert,

- alle Zimmer wurden mit einer energiesparenden Fußbodenheizung ausgestattet,
- die außenliegende Fluchttreppe wurde in der Laufrichtung gedreht,
- zusätzliche Fenster wurden eingesetzt im EG, 1. OG und DG wg. Berg- und Schlossblick,
- Konferenzraum Nord wurde zu 2 Gästezimmern umgenutzt,
- Wirtschaftsteil mit Küche, Lager- und Kühlräumen wurde an die Bedürfnisse des Hotelbetreibers angepasst,
- ein zusätzliches Personal WC wurde eingebaut,
- nördlich an die Küche wurde außenseitig ein Müllraum angebaut,
- im Eingangsbereich / Lobby entfällt die geplante Lichtkuppel,
- der Hoteleingangsbereich auf der Westseite erhielt eine Überdachung,
- statt eines Wellnessbereichs wurde ein Fitnessraum mit Sauna und Ruhebereich errichtet;

Die Stellplatzberechnung ist noch in Frage zu stellen, denn die Nutzung im Erdgeschoss ist nicht klar in der Beschreibung erläutert. Die erteilte Genehmigung enthielt unter anderem den Restaurantbereich, der jedoch nur von Hotelgästen genutzt werden darf. Inzwischen wurde aber durch den Hotelmanager die Absicht vorgetragen, dass der Restaurantbereich auch öffentlich zugänglich sein sollte. Für diesen Fall wurde dem Hotelmanager mitgeteilt, ist dafür ein Bauantrag mit einem Stellplatznachweis für diese Nutzung vorzulegen. Die Eintragung im EG-Plan ist insoweit zweideutig.

Aus Sicht der Verwaltung kann allen Punkten, die das Hotel betreffen, samt Befreiungen zugestimmt werden; eine Nutzung als öffentliches Restaurant ist aber ausdrücklich nicht beinhaltet.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Tektur Fertigstellung Hotelanlage, samt Befreiungen, aber ohne Nutzung als öffentliches Restaurant.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

### **Beschluss Nr. 93**

#### **Nutzungsänderung für eine Sport-Wett-Aannahmestelle, Kemptener Straße 5 1/3, Fl.Nr. 693, Gmkg. Füssen**

##### **Sachverhalt:**

Herr Angeringer informiert vorab das Gremium über die Neugestaltung der Außenfassade, die nicht mit der Stadtverwaltung abgestimmt wurde. Das Landratsamt wurde am gleichen Tag hierzu informiert, dass die Baugestaltungssatzung nicht beachtet wurde und aus Sicht des Stadtbauamtes eine Verunstaltung nach § 8 der BayBO vorliegt. Das Landratsamt teilte Herrn Angeringer bei der Vorbesprechung mit, dass das von dort aus nicht so gesehen wird und auch nichts weiter unternommen wird.

Der gestellte Antrag zur Nutzungsänderung in eine Sport-Wett-Aannahmestelle wurde am 19.12.2016 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung mit Nichterteilung des Einvernehmens an das Landratsamt weitergeleitet.

Herr Armstorfer vom Landratsamt Ostallgäu teilte uns am 17.08.2017 mit, dass das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Staatsvertrages zum Glückspielwesen in

Deutschland zum 24.07.2017 geändert wurde. Er teilt weiter mit, dass wenn keine Stellungnahme bis zum 10.09.2017 beim Landratsamt eingeht, das Einvernehmen durch das Landratsamt ersetzt wird. Die ausführliche Begründung wird von Herrn Angeringer wörtlich vorgetragen.

Somit muss über die Nutzungsänderung für eine Sport-Wett-Annahmestelle in der Kemptener Straße nochmals abgestimmt werden.

Herr Angeringer teilt dem Gremium mit, dass die einzige Lösung zur Verhinderung einer solchen Sport-Wett-Annahmestelle in diesem Bereich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes ist, der die Art der Nutzung regelt. Dies ist zwar mit Kosten für die Stadtverwaltung verbunden, aber anderst ist eine Verhinderung nicht möglich. Es darf sich dabei nicht ausschließlich um eine Ausschlussregelung handeln, sondern dem Plan müssen positive städtebauliche Ziele zugrunde liegen.

Frau StRin Lax erwähnt, dass es sich hierbei um den innersten Innenstadtbereich handle und dieser sensible Bereich geschützt werden müsse. Sie ist für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes und gleichzeitig solle eine Veränderungssperre erlassen werden.

Herr StR Doser schließt sich der Aussage von Frau Lax an. Der Antrag sollte vom Gremium abgelehnt werden und ein Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat gestellt werden zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Nutzungsänderung für eine Sport-Wett-Annahmestelle nicht. Dem Stadtrat wird empfohlen, einen einfachen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	1

### **Werbezeichenanträge**

#### **Beschluss Nr. 94**

#### **Best Western Plus Hotel Füssen, Anbringung von 3 Fahnenmasten, Befreiung vom Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße, Augsburg Straße 18-20**

#### **Sachverhalt:**

Herr Angeringer informiert das Gremium, dass ein Werbeanlagenantrag eingegangen ist zur Anbringung von 3 Fahnenmasten in der Augsburg Straße. Andere Hotels im Altstadtbereich haben ebenfalls Fahnenmasten aufgestellt; z. T. sind diese genehmigt.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan N 54 – Robert-Schmid-Straße, der regelt, dass das Anbringen von Fahnenmasten nicht zulässig ist. Aus diesem Grund wird eine Befreiung vom Bebauungsplan benötigt.

Frau StR Lax spricht sich klar aus, dass der Bebauungsplan eingehalten werden solle.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Anbringung von 3 Fahnenmasten in der Augsburg Straße nicht.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen            10  
Nein-Stimmen        0

**Beschluss  
Nr. 95****Vollzug der Geschäftsordnung****Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 04.07.2017****Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.07.2017.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen            10  
Nein-Stimmen        0

**Vormerkung  
Nr. 14****Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten****Sitzung geführt durch den 3. Bürgermeister Dopfer**

Herr StR Jakob bedankt sich beim Vorsitzenden Dopfer für seine erste Bau- und Umweltausschusssitzung, die er bravourös gemeistert hat.  
Das Gremium stimmt diesem zu.

**Pflanzenkübel in der Spitalgasse**

Herr StR Peresson stellt einen Antrag zur Entfernung des Pflanzkübels in der Spitalgasse.

**Zweckverbandssitzung**

Frau StRin Dr. Derday spricht an, dass Sie aus heutiger Zeitung erfahren habe, dass am 11.09.2017 die Zweckverbandssitzung stattfindet. Sie erkundigt sich, ob der Bürgermeister hierzu nicht vorab den Stadtrat informieren müsse. Es ist inzwischen wiederholt eine Sitzung anberaumt worden, die nicht abgesprochen wurde. Zur bevorstehenden Zweckverbandssitzung möchte sie noch wissen was unter TOP 2 Satzungsänderung, Geltungsbereiche der Planungshoheit verändert werden soll.

Herr Angeringer klärt auf, dass sich die Notwendigkeit daraus ergeben hat, dass die Zuständigkeitsübertragung im Jahre 2005 entschieden wurde, obwohl zu dieser Zeit schon der alte Bebauungsplan W20 bestand. Insofern liegt hier bereits eine Überschneidung vor, ebenfalls bei späterer Planung, die eine Änderung notwendig machen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

gez.:

3.Bürgermeister

gez.:

Protokollführerin