

**Niederschrift
Nr. 1**

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am 06.02.2018 von 17:00 bis 19:30 Uhr**

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Iacob, Paul	15:30 bis 19:30 Uhr	Vorsitzender
Doser, Jürgen	17:00 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Fröhlich, Christine	17:00 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Jakob, Michael	15:30 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Lax, Ursula	15:30 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Peresson, Magnus	17:00 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Riedlbauer, Brigitte	15:30 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Schaffrath, Lothar	15:30 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Schmück, Michael	15:30 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied
Waldmann, Georg	17:00 bis 19:30 Uhr	Ausschussmitglied

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Dr. Böhm, Christoph	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Derday, Anni	entschuldigt	Ausschussmitglied
Eggensberger, Bernhard	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Metzger, Martin	unentschuldigt	Ausschussmitglied
Rothmund, Dagmar	entschuldigt	Ausschussmitglied

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
	15:30 bis 19:30 Uhr	Leiter des Stadtbauamtes
	17:00 bis 19:30 Uhr	Protokollführerin

I. Ortsbesichtigung

nichtöffentlich

II. öffentliche Tagesordnung

1. Bauangelegenheiten

1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

1.1.1 Änderung Aufzugschacht und Garage/ Carport, Änderung Dachgaube

1.2 Bauvoranfragen

1.2.1 Neubau eines EFH, Abt-Oberleitner-Straße 24, Fl.Nr. 1527/2, Gmkg. Füssen

1.2.2 Anbau best. Gästehauses für Betriebswohnungen mit TG und Umnutzung Laden zu Café mit Freifläche, Uferstraße 11, Fl.Nr. 215/4, Gmkg. Hopfen am See

1.2.3 Antrag auf Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost, Ferdinand-Benz-Weg, Fl.Nr. 72, Gmkg. Hopfen am See

1.2.4 Neubau von Wohnungen, Enzianstraße 1, Fl.Nr. 387/4, Gmkg. Weißensee

1.2.5 Neubau eines Verbrauchermarktes und Gastronomiegebäude, Kemptener Straße/ Seilerstraße, Fl.Nr. 1722, 1724, Gmkg. Füssen

1.2.6 Stellplatzablöse, Augsburger Straße 18-20, Fl.Nr. 1611/28, Gmkg. Füssen

1.3 Bauanträge

1.3.1 Einbau von Dachgauben, nachträgliche Genehmigung von bestehenden Ferienwohnungen, Uferstraße 23, Fl.Nr. 182, Gmkg. Hopfen am See

1.3.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Ferdinand-Benz-Weg, Fl.Nr. 72, Gmkg. Hopfen am See

1.3.3 Erweiterung einer Ferienwohnung, Köllespitzweg 1, Fl.Nr. 1670/7, Gmkg. Füssen

1.3.4 Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage, Weidachstraße, Fl.Nr. 3076/1, Gmkg. Füssen

1.3.5 Anbau Wintergarten und Einbau Schleppgaube, Reintalstraße 9, Fl.Nr. 1664/13, Gmkg. Füssen

1.3.6 Antrag auf Genehmigung der Anlage und des Betriebes eines Hubschraubersonderlandeplatzes nach § 6 LuftVG am Klinikum Füssen

2. Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 05.12.2017

3. Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.12.2017

4. Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

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

Bauangelegenheiten

Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

Vormerkung Nr. 1

Änderung Aufzugschacht und Garage/ Carport, Änderung Dachgaube

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde trotz Ablehnung des Bau- und Umweltausschusses durch das Landratsamt Ostallgäu wie zuvor angekündigt unter Ersetzung des kommunalen Einvernehmens genehmigt.

Eine Ergänzung der vorher unvollständigen bzw. in sich nicht stimmigen Antragsunterlagen ist, wie dies seitens der Stadt Füssen beanstandet wurde, erfolgt (KG Nutzung, Lichtschacht). Die weiter beanstandeten gestalterischen Defizite (Gaubengröße mit Unterbrechung der Traufe, Fensterteilungen, Aufzugsschacht) wurden nicht verbessert.

Herr StR Peresson erwähnt, dass dieser Antrag mehrmals abgelehnt worden ist, es festgestellt wurde, dass der Planfertiger keine Bauvorlageberechtigung hat und er deshalb die Entscheidung nicht nachvollziehbar findet.

Herr Angeringer ergänzt, dass ein Schreiben vorgelegt worden ist, wonach die Bauvorlageberechtigung des Planfertigers vorliege.

Der Ausschuss nimmt dies ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis.

Bauvoranfragen

Beschluss Nr. 1

Neubau eines EFH, Abt-Oberleitner-Straße 24, Fl.Nr. 1527/2, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer stellt anhand einer Bildschirmpräsentation die formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses vor. Die Familie möchte für die Tochter auf Ihrem Grundstück ein kleines, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Satteldach errichten. Die Tochter ist gelernte Physiotherapeutin, sodass später einmal eine gewerbliche Praxis zusätzlich in diesem Haus errichtet werden soll. Der Bebauungsplan N21 – Hopfener Dreieck ist nicht in Kraft getreten; als Art der Nutzung ist für das gesamte Gebiet nach § 34 BauGB von einem Mischgebiet auszugehen, so dass gegen die spätere gewerbliche Nutzung ebenfalls nichts sprechen würde.

Die Abstandsflächen liegen in einer verändert vorgelegten Planfassung komplett auf dem eigenen Grundstück, sodass keine Abstandsflächen übernommen werden müssen.

Da in diesem Bereich Freileitungen liegen wurde das AÜW um eine Stellungnahme gebeten. In diesem Schreiben wurde der Stadt Füssen unter Bezug auf den ersten Planstand weiter im

Leitungsbereich mitgeteilt, dass keine Einwände von Seiten des AÜW's bezgl. der Unterbauung der Freileitung vorliegen, lediglich eine Auflage bezüglich der Gebäudehöhe.

Eine Stellungnahme wurde außerdem vom Straßenbauamt Kempten gefordert, auch hier liegt ein positives Ergebnis vor; die Klärung im Detail müsste aber im Bauantragsverfahren gemacht werden.

Auch im Vorgespräch mit dem Landratsamt wurde der Bauvoranfrage zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Bauvoranfrage befürwortet werden und dem Baubewerber mitgeteilt werden, dass ein Antrag auf Vorbescheid oder gleich ein Bauantrag eingereicht werden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Beschluss Nr. 2

Anbau best. Gästehauses für Betriebswohnungen mit TG und Umnutzung Laden zu Café mit Freifläche, Uferstraße 11, Fl.Nr. 215/4, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation erklärt Herr Angeringer den Anbau des bestehenden Gästehauses für Betriebswohnungen mit Tiefgarage und die Umnutzung des Ladens zu einem Café mit Freifläche.

Es ist ein Anbau an das bestehende Gästehaus zum Zweck der Errichtung von Betriebswohnungen geplant. Es soll eine Aufzugsanlage mit Verbindung je Stockwerk zum Bestand als auch zum Neubau installiert werden. Des Weiteren sollen zwei Dachgauben errichtet werden mit einer Breite von 3,70 Meter und 4,0 Meter. Im Bebauungsplan ist eine max. Breite von 1,5 Meter festgeschrieben.

Zusätzlich soll die bisherige Ladenfläche zu einem Tagescafé mit Freiflächenbewirtung zur Uferstraße hin erfolgen.

Die geplante Tiefgarage reicht in den Hang hinein. In der Tiefgarage werden 12 Stellplätze nachgewiesen und zwei offene Stellplätze oberirdisch. Laut Stellplatzsatzung muss je 1-4 Betten, ein Stellplatz nachgewiesen werden. Bei 5 geplanten Betriebswohnungen, der bestehenden dauergenutzten Wohnung, den 3 Ferienwohnungen sowie den 5 Doppelzimmern ergibt sich ein Stellplatznachweis von 17 Stellplätzen.

Bei Betrachtung der Pläne stellte das Landratsamt fest, dass die Ausstattung der Betriebswohnungen gleich einer normalen Wohnung ist und somit kein reduzierter Ansatz angewendet werden kann und an den 17 Stellplätzen festgehalten werden muss. Das Defizit von 3 Stellplätzen ist vom Baubewerber abzulösen, da sie nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Der Erweiterungsbau mit seinen Abmessungen liegt innerhalb der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 13 – Uferstraße Nord was die Vorgaben der Gebäudehöhe sowie der Baugrenzen betrifft. Die beiden Gauben sollen jeweils breiter werden als die Vorgabe im Bebauungsplanentwurf mit 1,5 m. Hierzu empfiehlt das LRA, diese Beschränkung zu streichen, da sie bei den vielen größeren Baukörpern im Plangebiet sehr fraglich ist. Im vorliegenden Antrag können sie nicht verhindert werden, wodurch das planerische Ziel zunehmend unterlaufen wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag in den Punkten Größe und Nutzungsart, sowie der Ablöse der Stellplätze zugestimmt werden, nicht aber der räumlichen Lösung bei den Besucherstellplätzen.

Frau StRin Lax erkundigt sich, in wie weit festgeschrieben werden kann, dass die 5-6 Wohnungen nur als Mitarbeiterwohnungen zu nutzen sind.

Herr StR Doser nimmt die Frage von Frau StRin Lax auf und sagt dazu, dass sonst künftig jeder sagen wird, dass es Arbeitnehmerwohnungen sind. Des Weiteren betont er, dass die Stellplatzsatzung klar angewandt werden muss.

Der Vorsitzende sieht dies auch kritisch und sagt, dass bei solchen Anträgen immer in die Zukunft geschaut werden müsse.

Frau StRin Fröhlich hat eine Verständnisfrage und bezieht sich auf die Stellungnahme des Landratsamtes, dass keine Versagung des Einvernehmens möglich sei, außer es betrifft den Bereich des § 33 BauGB. Nach Ihrer Ansicht müsste dies hier greifen.

Herr Angeringer erwähnt, dass § 33 nur eine positive Genehmigungsgrundlage darstellt, aber danach keine Verweigerung des Einvernehmens möglich ist; hierfür sieht der Gesetzgeber die Zurückstellung und die Veränderungssperre vor.

Herr StR Peresson möchte auf die Topografie hinweisen. Wenn man sich die Absätze vom natürlichen Gelände ansieht und sich vorstellt, dass es stärker hineinregnet, könnte es zu großen Problemen kommen.

Der Vorsitzende erwähnt, dass auf den Abbau des Hanges in der Stellungnahme für das Landratsamt hingewiesen wird.

Herr StR Schaffrath erkundigt sich, ob es nicht möglich sei die Tiefgarage zu vergrößern um die 3 fehlenden Stellplätze.

Der Vorsitzende erläutert, dass es hier einen Bestandsbau gibt und die Tiefgarage in diesen nicht hinein gebaut werden kann. Somit ist eine Erweiterung der Tiefgarage nicht möglich.

Nach eingehender Diskussion formuliert der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Größe, Nutzungsart und der Ablösung der Stellplätze. Die Lösung der Besucherstellplätze umfasst das Einvernehmen nicht.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Beschluss Nr. 3

Antrag auf Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost, Ferdinand-Benz-Weg, Fl.Nr. 72, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Herr Angeringer erläutert anhand einer Bildschirmpräsentation das Vorhaben. Es besteht für das Areal ein gültiger Bebauungsplan: Hopfen am See Nr. 5 Enzensberg Südost, 2. Änderung.

Für drei der danach möglichen vier Häuser, die als Einzelhäuser mit je 2 WE zulässig sind, wird beantragt, eine Errichtung als Doppelhäuser zuzulassen. Für das vierte Haus liegt ein eigener Bauantrag für eine Einzelhausbebauung vor.

Die Vorhabensbezeichnung lautet auf Änderung des Bebauungsplanes; in den weiteren Ausführungen (Begleitschreiben vom 08.01.2018) wird um dahingehende Erteilung einer Befreiung ersucht. Eine entsprechende Begründung wurde vorgelegt.

Mit Aufteilung des Plangebietes in vier Grundstücke liegen derzeit drei davon nicht mehr direkt an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche. Um dies zu beheben ist eine Widmung im Bereich der Bauhofzufahrt als Ortsstraße noch notwendig. In diesem Zuge ist für den Bereich der privaten Verkehrsfläche nach Bebauungsplan

- a) die vor dem Bauhof liegende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Füssen zu belegen (im B-Plan vorgesehen) und
- b) eine Sicherung der Wohnwegfunktion mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Freistaat Bayern vorzunehmen.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des Landratsamtes Ostallgäu am 01.02.2018 ergab sich zudem folgendes:

- Eine Doppelhausbebauung greift in die Grundzüge der Planung ein und ist demzufolge nur über eine Bebauungsplanänderung möglich. Seitens der Verwaltung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass derzeit bereits mehr Verfahren in Bearbeitung sind als zeitlich in dem gebotenen Maße abgewickelt werden können. Neue Verfahren können erst nach Abschluss verschiedener laufender begonnen werden.
- Voraussetzung eines positiven Bauvorbescheides ist die vollzogene Widmung. Der Antrag müsste derzeit abgelehnt werden. Dem Bauwerber ist zu empfehlen, den Antrag aktuell zurückzunehmen und nach Widmung wieder neu einzureichen.
- Für jedes der drei Häuser müsste jeweils ein eigener Bauvorbescheidsantrag eingereicht werden.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet grundsätzlich eine Bebauung der Fläche im Bereich von drei Einzelhäusern mit Doppelhäusern, soweit im Hinblick auf die Erschließung nicht mehr Wohneinheiten entstehen, die Bebauung nicht massiver ausfällt und planerisch nicht negativ in Erscheinung tritt.
2. Dem Bauwerber wird empfohlen, den aktuellen Antrag zurückzuziehen und neue Anträge für jedes Haus einzureichen, sobald eine Widmung der Zufahrtsfläche im Bereich des Bauhofgrundstücks vollzogen ist.
3. Dem Stadtrat wird empfohlen, eine Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf eine Doppelhausbebauung einzuleiten, sobald
 - a) die Widmung erfolgt ist,
 - b) ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabensträger zur Übernahme der Kosten etc. abgeschlossen wurde,
 - c) die vor dem Bauhof liegende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt

Füssen gesichert wurde und
d) eine Sicherung der Wohnwegfunktion mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Freistaat Bayern vorgenommen wurde.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 4**

Neubau von Wohnungen, Enzianstraße 1, Fl.Nr. 387/4, Gmkg. Weißensee

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung stellt Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation den Neubau von Wohnungen in Weißensee vor.

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

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

Es handelt sich um einen Antrag auf Bauvorbescheid, für den eine konkrete Fragestellung notwendig ist. In o. a. Begleitschreiben wird die Planung unter Bezug auf städtebauliche Grundlagen erläutert. Eine konkrete Fragestellung enthält dies noch nicht und ist nachzureichen. Vorbehaltlich dessen wird derzeit davon auszugehen sein, dass Gegenstand der Klärung in erster Linie das planungsrechtliche Einfügen sein wird.

A) Überbaubare Flächen

Die Bebauung entlang der Enzianstraße weist grundsätzlich eine einzeilige Form auf. Auf dem östlich gegenüber liegenden Grundstück ist jedoch eine Bebauung in zwei Reihen vorhanden. Das südliche Gebäude stellt hier bereits die Fortführung entlang der Alten Steige dar.

Auf dem Baugrundstück findet sich nach dem Antrag mit den Häusern A (im Süden) und B (im Osten) ebenfalls eine Situierung, die am Straßenverlauf orientiert ist. Allerdings liegt Haus B in einem Abstand von nur ca. 2 m zur Grundstücksgrenze der Enzianstraße. Charakteristisch für die sich nach Norden fortsetzende Bebauung sind dort deutlich größere Abstände (zwischen ca. 15 bis 24 m). Den kürzesten Abstand zur Enzianstraße weist das gegenüber liegende Haus Nr. 4 mit ca. 3,5 m auf. Eine weitere Reduzierung auf das geplante Maß erscheint nicht vertretbar.

Auch die Lage von Haus A in einem Abstand von nur zwischen 2 und 3 m zum Straßengrundstück der Alten Steige erscheint als zu knapp bemessen, zumal dies die Südfassade des Hauses darstellt. Die kurzen Abstände bei den Gebäuden in der Nähe beschränken sich jeweils auf Ecken.

Haus C liegt bereits im oberen Hangbereich. Gleichwohl liegt dies in der Reihe zwischen den Häusern in nördlicher Fortführung und dem Hotel Bergruh, das in seiner Größe weit außerhalb des Rahmens der umliegenden Bebauung liegt und diesen Rahmen insoweit nicht mehr bestimmt. Bei der räumlichen Lage ist das Hotel jedoch zu berücksichtigen.

B) Maß der baulichen Nutzung

In erster Linie relevante Vergleichsgrößen sind:

- eine Länge der (Haupt-) Gebäude von max. ca. 19,5 m
- eine Breite der (Haupt-) Gebäude von max. ca. 12 m
- eine Fläche der (Haupt-) Gebäude von max. ca. 251 m

Entscheidend ist hierbei, dass es nicht zulässig ist, die maximalen Werte bei unterschiedlichen Grundstücken bei einem Neubau so zu kombinieren, dass dort eine Größe entsteht, die außerhalb des Rahmens der Umgebung liegt.

Davon ist hier beim Antrag derzeit auszugehen.

Auch wenn die grundstücksbezogenen Werte GRZ und GFZ nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht heran zu ziehen sind, so ist doch symptomatisch, dass diese Werte deutlich über der benachbarten Dichte liegen.

Vorhaben lt. Angabe GRZ 0,5
Haus Nrn. 2 und 4 lt. Angabe GRZ 0,46

Vorhaben GFZ bei II-geschoßiger Bebauung (ca. 1346 qm : 2365 qm) 0,57
Haus Nrn. 2 und 4 lt. Angabe GFZ 0,40

Da sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen vorliegen kommt es beim Vergleich auf die absoluten Flächen der Gebäude an.

Vorhaben Grundflächen Wohnhäuser: ca. 190 + 230 + 253 qm
Haus Nrn. 2 und 4 lt. GIS 173 + 241 qm

Zu einer weiteren Beurteilung werden Geländeschnitte und Angaben zu Wandhöhen erforderlich.

Stellplatznachweis

Ein Nachweis ausschließlich in der Tiefgarage ist zwar räumlich vorteilhaft, entspricht aber nicht der Satzung und wird in der Praxis mit dem Problem verbunden sein, dass nicht informierte Besucher diese nicht anfahren werden; dasselbe wird bei nur kurzzeitigem Parken zu befürchten sein. Es besteht hier die Gefahr des unerwünschten Parkens in einem gewissen Umfang im öffentlichen Straßenraum. Eine ausreichende Beschilderung der Tiefgarage muss erfolgen, auch sollte in kleinem Umfang die Möglichkeit geschaffen werden, außerhalb der Tiefgarage, Stellplätze zu schaffen.

Frau StRin Lax betont, dass bei der weiteren Planung darauf geachtet werden muss, dass die Längen reduziert werden. Es muss gewährleistet sein, dass die GFZ nicht in die Höhe steigt. Auch darf die Höhe der Bebauung nicht höher als II + D ausfallen.

Herr Angeringer erwähnt, dass die II + D Bebauung eingehalten werden muss und zusätzlich auch darauf geachtet wird, dass das Dachgeschoß kein Vollgeschoß wird.

Herr StR Jakob sieht für dieses Bauvorhaben keine Probleme. Hier entstehen Wohnungen in einer Toplage.

Herr StR Peresson sagt, dass Verdichtung heute zu Tage angesagt ist. Eine Geschossflächenzahl von 0,77 sei aber zu hoch.

Herr Angeringer teilt mit, dass eine Reduzierung unumgänglich ist. Eine gewisse Mehrung der GFZ wird sich trotzdem ergeben.

Herr Doser führt an, dass wir es bei diesem Antrag mit jemand zu tun hat, den man kennt. Die Gebäudekubatur ist maßgebend, aber hier hat man einen Ansprechpartner mit dem man reden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen das kommunale Einvernehmen zum derzeitigen Stand nicht zu erteilen. In Aussicht gestellt werden kann eine Befürwortung bei Umplanung und Berücksichtigung folgender Punkte:

1. Ergänzung des Antrages durch
 - a) eine konkrete Fragestellung
 - b) Geländeschnitte
 - c) Angaben zu Wandhöhen

2. Erhöhung der Abstände der Häuser A und B zur Straßengrundstücksgrenze und westliches Gebäude weiter nach Westen verrücken.

3. Reduzierung der Gebäudegrößen auf folgende Maße:
 - a) eine Länge der (Haupt-) Gebäude von max. ca. 19,5 m
 - b) eine Breite der (Haupt-) Gebäude von max. ca. 12 m
 - c) eine Fläche der (Haupt-) Gebäude von max. ca. 251 mEine Kombination der Maximalwerte bei jeweils einem Haus ist nicht möglich.

4. Nachweis einer gewissen Mindestzahl von außerhalb der Tiefgarage liegenden Stellplätzen, auch wenn diese ganz oder teilweise frei anfahrbar ist.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 5**

**Neubau eines Verbrauchermarktes und Gastronomiegebäude, Kemptener Straße/
Seilerstraße, Fl.Nr. 1722, 1724, Gmkg. Füssen**

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation stellt Herr Angeringer den Neubau eines Verbrauchermarktes und Gastronomiegebäude vor.

Für diesen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, somit richtet sich die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens nach § 34 BauGB, wonach sich die geplanten Gebäude in die umliegende Bebauung einfügen müssen. Die umliegende Bebauung entspricht überwiegend dem Charakter eines Gewerbegebietes. Hierbei liegt die Obergrenze der Verkaufsfläche bei 800qm.

Der Verbrauchermarkt soll mit Vollsortiment errichtet werden, einen Backshop mit Cafébereich innen und außen haben und dies auf einer Verkaufsfläche von 1400qm. Der Gastronomiebetrieb mit einer Grundfläche von 160qm mit einem Geschoß geplant.

Durch die deutliche Überschreitung der Verkaufsfläche kann aus Sicht der Verwaltung dem Antrag nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau eines Verbrauchermarktes und Gastronomiegebäudes aufgrund der deutlichen Überschreitung der Verkaufsfläche nicht.

Herr StR Peresson nimmt aufgrund kurzer Abwesenheit nicht an der Beratung und Abstimmung des o. g. Tagesordnungspunktes teil.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 6**

Stellplatzablöse, Augsburger Straße 18-20, Fl.Nr. 1611/28, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer berichtet kurz, dass der Bau- und Umweltausschuss das kommunale Einvernehmen zur Tektur Fertigstellung Hotelanlage, samt Befreiungen erteilt hat. Das Hotel hat einen Restaurantbereich für Gäste, der zu einem Teil auch für Tagesgäste geöffnet werden soll. Die öffentliche Fläche beträgt 28 qm, pro 5-10 qm ist ein Stellplatz nachzuweisen. Aus Sicht der Verwaltung ist in diesem Fall der Mittelwert von 7,5 qm für die Berechnung der Stellplätze anzuwenden. Somit sind für die Nutzung des öffentlichen Restaurantbereichs 4 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

Der Antragsteller teilt mit, dass auf dem Grundstück einschließlich Tiefgarage bereits alle Stellplätze belegt sind und keine weiteren errichtet werden können und bittet deshalb um Zustimmung zur Stellplatzablöse.

Die Nutzung der Terrasse für die Öffentlichkeit ist in diesem Antrag nicht berücksichtigt worden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Stellplatzablöse zugestimmt werden.

Herr StR Doser erkundigt sich, wie viel Stellplätze zusätzlich abgelöst werden müssten, wenn die Terrasse ebenfalls mitgenutzt wird.

Herr Angeringer erläutert, dass bei Terrassen pro 30 qm ein Stellplatz abzulösen sei, somit wäre bei Mitnutzung der Terrasse noch mindestens ein weiterer Stellplatz abzulösen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Stellplatzablöse.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Bauanträge

**Beschluss
Nr. 7**

Einbau von Dachgauben, nachträgliche Genehmigung von bestehenden Ferienwohnungen, Uferstraße 23, Fl.Nr. 182, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

In seinen Sitzungen am 07.11.2017 und 05.12.2017 behandelte der Bau- und Umweltausschuss den Bauantrag. Im Ergebnis wurde entschieden das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen und dem Stadtrat einen Neuerlass (Verlängerung) der Veränderungssperre zu empfehlen. Dies ist erfolgt.

Den Bauantrag sandte das Landratsamt Ostallgäu nun zur Neuentscheidung zurück. Im Schreiben vom 23.01.2018 (siehe Stadträteportal) wird ausgeführt, dass die Verweigerung des Einvernehmens nicht haltbar sei. Die der Ablehnung zugrundeliegende weiter verlängerte Veränderungssperre sei nicht wirksam und könne bei der Beurteilung eines Vorhabens nicht berücksichtigt werden. In der Folge bestehe ein Rechtsanspruch auf Genehmigung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Es wurde angekündigt das Einvernehmen zu ersetzen, falls an der Verweigerung festgehalten werden sollte.

Frau StRin Fröhlich möchte einen Zwischenbericht haben, wie weit es in Sachen Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 - Uferstraße stehe. Des Weiteren erkundigt sich Frau StRin Fröhlich, ob es ein übliches Vorgehen sei, einen Bebauungsplan über bestehende Bebauungen zu legen.

Herr Angeringer erläutert, dass die Problematik in der inhaltlichen Art liege. Es gingen viele Rückmeldungen ein, es sind Anwälte eingeschaltet worden von Grundstückseigentümern und dies muss alles geprüft und rechtlich begründet werden. Zusätzlich wurde der Stadt Füssen empfohlen, jedes Grundstück extra aufzunehmen und detailliert aufzustellen, wie die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB mit dem Bebauungsplan vom Umfang her verändert wird. Dies ist eine sehr zeitaufwändige Prozedur und es ist noch festzulegen, wie dies erstellt werden kann. Das Ziel liegt weiter darin den Bebauungsplan in der ersten Jahreshälfte zum Abschluss zu bringen.

Der Vorsitzende schlägt vor, dem Antrag zuzustimmen, da das gemeindliche Einvernehmen sonst vom Landratsamt Ostallgäu ersetzt wird und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zum Einbau von Dachgauben und zur nachträglichen Genehmigung von bestehenden Ferienwohnungen zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 8****Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Ferdinand-Benz-Weg, Fl.Nr. 72, Gmkg.
Hopfen am See****Sachverhalt:**

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung erklärt Herr Angeringer den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Ferdinand-Benz-Weg.

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Südost, 2. Änderung, der für das Areal eine Errichtung von vier Häusern als Einzelhäuser mit max. je 2 WE vorsieht. Der vorliegende Bauantrag beinhaltet eine Einzelhausbebauung mit einer Geschoszahl von I+D. Es wird alles eingehalten, eine Befreiung wird lediglich beantragt

hinsichtlich der Lage der Garage mit seiner westlichen Hälfte außerhalb der Baugrenze (Begründung liegt vor).

Die drei anderen Gebäude sollen als Doppelhäuser errichtet werden. Ein dahingehender Vorbescheidsantrag wurde eingereicht.

Mit Aufteilung des Plangebietes in vier Grundstücke liegen derzeit drei davon - einschließlich des vorliegend beantragten Einzelhauses - nicht mehr direkt an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche. Um dies zu beheben ist eine Widmung im Bereich der Bauhofzufahrt als Ortsstraße noch notwendig. In diesem Zuge ist für den Bereich der privaten Verkehrsfläche nach Bebauungsplan, die auch zu dem beantragten Einzelhaus führt

- a) die vor dem Bauhof liegende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Füssen zu belegen (im B-Plan vorgesehen) und
- b) eine Sicherung der Wohnwegfunktion mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Freistaat Bayern vorzunehmen.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des Landratsamtes Ostallgäu am 01.02.2018 ergab sich zudem folgendes:

- Die Befreiung für die Garage des Einzelhauses ist vertretbar und kann in Aussicht gestellt werden.
- Eine Doppelhausbebauung bei den übrigen Häusern greift in die Grundzüge der Planung ein und ist demzufolge nur über eine Bebauungsplanänderung möglich. Seitens der Verwaltung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass derzeit bereits mehr Verfahren in Bearbeitung sind als zeitlich in dem gebotenen Maße abgewickelt werden können. Neue Verfahren können erst nach Abschluss verschiedener laufender begonnen werden.
- Voraussetzung einer Genehmigung des Einzelhauses ist die vollzogene Widmung. Der Antrag müsste derzeit abgelehnt werden. Dem Bauwerber ist zu empfehlen, den Antrag aktuell zurückzunehmen und nach Widmung wieder neu einzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann auf eine weitere Vorlage des Antrages im Bau- und Umweltausschuss verzichtet werden und ein eingehender Antrag als Angelegenheit der laufenden Verwaltung weitergereicht werden.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet grundsätzlich die beantragte Errichtung des Einzelhauses unter Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenze an der Garage.
2. Dem Bauwerber wird empfohlen, den aktuellen Antrag zurückzuziehen und neu einzureichen, sobald
 - a) eine Widmung der Zufahrtsfläche im Bereich des Bauhofgrundstücks vollzogen ist,
 - b) die vor dem Bauhof liegende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Füssen gesichert wurde und
 - c) eine Sicherung der Wohnwegfunktion mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Freistaat Bayern vorgenommen wurde.

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

Vormerkung Nr. 2

Erweiterung einer Ferienwohnung, Köllespitzweg 1, Fl.Nr. 1670/7, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende teilt mit, dass aufgrund fehlender Unterlagen der o. g. Bauantrag in dieser Sitzung nicht behandelt wird.

Beschluss Nr. 9

Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage, Weidachstraße, Fl.Nr. 3076/1, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer erklärt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage anhand einer Bildschirmpräsentation.

Das Vorhaben umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage, die mittig zwischen den Häusern geplant ist. Zum vorherigen Antrag wurde die Grundfläche der Häuser vergrößert, weil der Raumbedarf für die Eigennutzung bei beiden Häusern, vor allem an den Westseiten, für die Kinder benötigt wird. Die Änderungen der Grundfläche wurden laut Antragsteller mit dem Landratsamt abgestimmt, geprüft und befürwortet.

Bei der Dachform wurde die Lösung mit einem Walmdach gefunden mit einem umlaufenden Balkon. In optischer Hinsicht wäre eine Gliederung der Fassaden an den Südseiten in Verlängerung der Zäsur im DG vorteilhaft. Es wird empfohlen den Versatz in der Fassade an den Südseiten vom vorherigen Plan in den neuen Plan zu übernehmen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit wurde bereits in einem Bauvorbescheidsantrag geklärt. Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet den Neubau des Hauses C neben dem zu erhaltenden Bestandsbau Weidachstr. 15 noch nicht.

Die Wohnungen dienen größtenteils der familiären Selbstnutzung und im Übrigen der Vermietung.

Die Maße wurden teilweise verändert. Dies wird von Herrn Angeringer anhand einer tabellarischen Gegenüberstellung in der Präsentation erläutert. Nach Rücksprache mit dem LRA OAL bewegt sich die Änderung noch innerhalb dessen, was gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

Die Besucherstellplätze weichen wie hinsichtlich der Lage und Anordnung von der Stellplatzsatzung ab. Evtl. wäre eine teilweise Änderung bei a) und b) möglich und sinnvoll:

- a) Stellplätze 2 und 3 um 90° drehen und gemeinsame Zufahrt mit Nr. 4.
- b) Ein Abrücken des Stpl. Nr. 1 um 3 m bringt aufgrund der Lage als einzelner Stellplatz keinen Vorteil. Der Abstand ist geboten für Sichtbeziehungen bei mehreren Stellplätzen oder anderen Sichthindernissen.
- c) Durch die Anordnung der Nrn. 5 bis 10 ergibt sich in Verbindung mit der TG-Zufahrt eine Gesamtzufahrtsbreite von ca. 20 m (statt max. 6 m gem. Satzung). Verbesserungen sind hier ohne wesentliche planerische Änderungen kaum möglich.

Auf bestehende abweichende Lösungen im Weidach an anderen Stellen wird im Antrag hingewiesen. Allerdings stammen diese (zumindest überwiegend) aus der Zeit vor Erlass der Stellplatzsatzung.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage grundsätzlich zugestimmt werden, es sollten nur die Besucherstellplätze geprüft werden sowie die Fassadengliederung.

Herr StR Doser spricht sich für das Bauvorhaben aus und betont, dass es architektonisch sehr gut gelungen sei. Des Weiteren ziehen Füssener Familien ein und es werden Mietwohnungen geschaffen.

Frau StRin Lax findet, das Vorhaben ist mehr als ein Mehrgenerationenhaus zu sehen und so etwas soll unterstützt werden.

Herr StR Peresson findet die GFZ-Berechnung sehr hoch.

Der Vorsitzende erwähnt, dass das Gronauer-Haus in unmittelbarer Nähe die gleiche Höhe hat.

Herr StR Waldmann ist der Meinung, dass es einzelfallabhängig ist und er bei diesem Bauvorhaben nichts gegen die Erhöhung der GFZ hat.

Nach kurzer Diskussion wird folgender Beschlussvorschlag formuliert:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen grundsätzlich zu erteilen. Hinsichtlich der Anordnung der Besucherstellplätze ist wie vorgeschlagen (s. o. a) und b), sowie nach Möglichkeit auch zu c)) eine verbesserte Lösung zu entwickeln. Die Südseiten der Fassaden sind wie beschrieben zu gliedern, wobei insgesamt auf eine Harmonisierung der Außenansichten zu achten ist (z. B. senkrechte Fluchten der Fenster, Balkone etc.). Das TG-Einfahrtsbauwerk (Einhausung) ist in den Ansichten mit darzustellen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 10**

Anbau Wintergarten und Einbau Schleppgaube, Reintalstraße 9, Fl.Nr. 1664/13, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Den Anbau eines Wintergartens und Einbau einer weiteren Schleppgaube in der Reintalstraße erläutert Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation.

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan O 4- Weidach Ost.

Im vorliegenden Bauantrag soll eine weitere Schleppgaube mit einer Größe von 2,50 Meter errichtet werden, die erste Schleppgaube wurde am 12.11.2008 genehmigt; hierfür ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Auch für den geplanten Wintergarten muss Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt werden. Diese Befreiungen wurden in der Vergangenheit für diesen Bereich schon öfters erteilt.

Vom Antragsteller fehlt noch der Antrag für die Befreiungen samt Begründung.

Außerdem wurde in den Plänen festgestellt, dass noch weitere, nicht genehmigte Anbauten an der Grundstücksgrenze vorgenommen worden sind, für diese Bauten ist ein Bauantrag nachzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem vorliegenden Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens und dem Einbau einer Schleppgaube, samt Befreiungen zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens und dem Einbau einer Schleppgaube, samt Befreiungen.

Der Antragsteller hat den fehlenden Antrag für die Befreiungen nachzureichen samt Begründung.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 11**

**Antrag auf Genehmigung der Anlage und des Betriebes eines
Hubschraubersonderlandeplatzes nach § 6 LuftVG am Klinikum Füssen**

Sachverhalt:

Der Vorsitzende teilt kurz mit, dass am Klinikum in Füssen ein Hubschraubersonderlandeplatz genehmigt werden soll. Eine entsprechende Nutzung ist bereits vorhanden, für den Betrieb zwingend erforderlich und der Vorsitzende bittet den Bau- und Umweltausschuss um Abstimmung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Genehmigung der Anlage und des Betriebes eines Hubschraubersonderlandeplatzes am Klinikum Füssen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 12**

Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 05.12.2017

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art. 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.12.2017.

Frau StRin Fröhlich nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 13**

Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.12.2017

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art. 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.12.2017.

Frau StRin Fröhlich nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0

**Vormerkung
Nr. 3**

Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

Gemeindehaus Weißensee, Seeweg 4

Frau StRin Lax erkundigt sich ob er Umbau des Gemeindehauses in Weißensee noch im Zeitplan liege.

Der Vorsitzende sagt, dass die Bauarbeiten pünktlich zum Mai fertiggestellt sind, zumindest habe ich bisher keine andere Meldung erhalten.

Ehemaliges Notburgaheim in Bad Faulenbach (Europarkhotel International)

Herr StR Peresson berichtet, dass das Gemälde übermalt worden ist.

Zaun in der Tiroler Straße 21

Herr StR Peresson erkundigt sich zum wiederholten Male, ob es inzwischen einen neuen Sachstand gibt.

Herr Angeringer berichtet, dass Herr Hohenadl mehrfach angeschrieben und angerufen wurde, sowie die Thematik anlässlich eines gemeinsamen LfD-Termins (Umbau Vorplatz Lechhalde) angesprochen wurde, es aber bis heute keinen neuen Sachstand gibt.

Artikel im Kreisboten über das Pfarrhaus in Weißensee

Frau StRin Lax berichtet, dass über das Pfarrhaus in Weißensee ein von Herrn Peresson verfasster sehr lesenswerter Artikel im Kreisboten stand.

Kirche in Weißensee

Der Vorsitzende erwähnt, dass der Blick auf die Kirche wieder frei gemacht werde.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

gez.:

Erster Bürgermeister

gez.:

Protokollführerin