

**Niederschrift
Nr. 3**

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am 03.04.2018 von 17:00 bis 18:20 Uhr**

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Schulte, Nikolaus, Zweiter Bürgermeister	17:00 bis 18:20 Uhr	Vorsitzender
Bader, Wolfgang	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Böhm, Christoph	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Derday, Anni	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Doser, Jürgen	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Hipp, Heinz	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Jakob, Michael	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Peresson, Magnus	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Rothmund, Dagmar	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Schaffrath, Lothar	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied
Schmück, Michael	17:00 bis 18:20 Uhr	Ausschussmitglied

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Iacob, Paul	entschuldigt	Erster Bürgermeister
Eggensberger, Bernhard	entschuldigt	Ausschussmitglied
Lax, Ursula	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Metzger, Martin	unentschuldigt	Ausschussmitglied
Riedlbauer, Brigitte	entschuldigt	Ausschussmitglied

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
	17:00 bis 18:20 Uhr	Leiter des Stadtbauamtes
	17:00 bis 18:20 Uhr	Protokollführerin

I. öffentliche Tagesordnung

1. Bauangelegenheiten

1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

1.2 Bauvoranfragen

1.2.1 Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Ehrwang 2, Fl.Nr. 237, Gmkg. Eschach

1.2.2 Errichtung einer Eingangsüberdachung, von-Freyberg-Straße 6, Fl.Nr. 939/2, Gmkg. Füssen

1.3 Bauanträge

1.3.1 Umbau und Fassadenneugestaltung, Kemptener Straße 107, Fl.Nr. 1734/2, 1735/1 und 1740, Gmkg. Füssen

1.3.2 Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Außenanlage und Werbeanlage, Abt-Hafner-Straße 14, Fl.Nr. 1425/1, Gmkg. Füssen

1.3.3 Antrag auf isolierte Befreiung, es wird eine anthrazitfarbene Dacheindeckung beantragt, Ernestine-Deml-Straße 14, Fl.Nr. 1627/6, Gmkg. Füssen

1.3.4 Antrag auf isolierte Befreiung, Aufbringung eines anthraziten Blechdachs anstatt eines (bereits genehmigten) anthraziten Ziegeldachs, Oberrieder Weg 5, Fl.Nr. 11/6, Gmkg. Weißensee

1.3.5 Nutzungsänderung der Vollbühne im Ludwigs Festspielhaus zu einem Versammlungsraum für Veranstaltungen mit Tafelbestuhlung bis zu 306 Besucher, Im See 1, Fl.Nr. 2837/4, Gmkg. Füssen

1.3.6 Neubau eines EFH mit Garage, Ernestine-Deml-Straße, Fl.Nr. 1623/88, Gmkg. Füssen

1.3.7 Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Errichtung eines Anbaus, Schranngasse 6, Fl.Nr. 148, Gmkg. Füssen

2. Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 06.03.2018

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

Bauangelegenheiten

Vormerkung Nr. 6

Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

Hinweisschilder an der Hinteren Gasse, Reichenstraße 9

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 06.03.2018 teilte Herr StR Peresson mit, dass ein großes Schild auf einer hohen Stange gegenüber von seinem Haus in der Hinteren Gasse einbetoniert worden ist und an dieser Stange immer mehr Schilder angebracht werden.

Das Schild mit der Aufschrift BMZ weist auf die Brandmeldeanlage hin, es ist die Zentrale und somit der wichtigste Bestandteil der Anlage. Es ist bei dem angebrachten Schild nicht ersichtlich, wo sich die Brandmeldezentrale befindet.

Des Weiteren ergibt sich aus der Stellungnahme des Feuerwehrkommandanten, dass die Errichtung und Installation einer solchen Anlage im Vorfeld mit der Brandschutzstelle und der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt werden muss. Diese Absprache ist nicht erfolgt.

Hinsichtlich der Schilder, die auf die Baustelle hinweisen, ist davon auszugehen, dass sie demnächst wieder entfernt werden. Bei dem Schild BMZ wäre in Abstimmung mit der Feuerwehr eine Platzierung näher am nördlichen Nachbargebäude wünschenswert.

Stellplatzsatzung der Stadt Füssen

Der Vorsitzende Herr zweiter Bürgermeister Schulte erwähnt, dass die Stellplatzsatzung letzte Woche im Stadtrat beschlossen wurde und trotz Feiertage heute in der Zeitung stand. Ein großes Lob hierfür an die Stadtverwaltung.

Kelari, Container

Der Vorsitzende informiert kurz Herrn StR Peresson darüber, dass der Container definitiv Mitte April weg ist.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

Bauvoranfragen

Beschluss Nr. 27

Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Ehrwang 2, Fl.Nr. 237, Gmkg. Eschach

Sachverhalt:

Herr Angeringer berichtet kurz über den Antrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in Ehrwang. Ein erster Bauvorbescheidsantrag wurde in der letzten BU-Sitzung behandelt. Das Einvernehmen wurde erteilt unter der Voraussetzung, dass noch Gespräche und Änderungen erfolgen, ohne die die erste Fassung nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

Ein neuer Vorschlag wurde erarbeitet und vorgelegt.

Allerdings ist das Familienmitglied, für das die entsprechend ausgestattete EG-Wohnung ausgebaut werden sollte, zwischenzeitlich verstorben. Insoweit ist die für die Lage im Außenbereich notwendige Rechtfertigung einer zweiten Wohnung entfallen und der Antrag in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostallgäu in dieser Form nicht mehr genehmigungsfähig.

Angaben über die konkrete weitere Nutzung der Wohnung liegen aktuell noch nicht vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass ein Einvernehmen zu Umbaumaßnahmen zu einer Modernisierung des Gebäudes zwar grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann; zum konkreten Antrag ist es aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen aber nicht möglich, das kommunale Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 28**

Errichtung einer Eingangsüberdachung, von-Freyberg-Straße 6, Fl.Nr. 939/2, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert Herr Angeringer die formlose Anfrage zur Errichtung einer Eingangsüberdachung in der von-Freyberg-Straße. Gegenstand der formlosen Bauvoranfrage ist eine Eingangsüberdachung vor den Geschäftsräumen in o. a. Anwesen. Die Breite der vorgeschlagenen Ausführung beträgt 1,20 m, die Ausladung 93 cm. Die Hausflucht verläuft in nur minimalem Abstand mit spitzem Winkel zum Straßengrundstück. Die Überdachung ragt damit nahezu vollständig in den Gehwegbereich.

Im Hinblick auf die privatrechtliche Beurteilung wurde die Anfrage an die Liegenschaftsverwaltung weitergeleitet.

Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen:

Das Vorhaben liegt noch im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung. Zu den danach bestimmten Randbereichen zählt „die Von-Freyberg-Straße zwischen Glück- und Luitpoldstraße“. Dort sind folgende Vorgaben enthalten:

- § 2 Abs. 1: „Alle (...) Fassaden sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das historische Bild (...) der Randbereiche einwandfrei einfügen.“
- § 3 Abs. 3: „Jegliches beim Baukörper verwendete, außen sichtbare Material hat dem herkömmlichen Material in Form und Farbe zu entsprechen.“

Die geplante Ausführung in Polycarbonat weicht hiervon ab. Damit wäre eine Errichtung nur nach Erteilung einer Befreiung durch die Stadt Füssen möglich.

- Für Markisen ist eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,15 m festgesetzt (§ 11 Abs. 1).

Hinsichtlich der genauen verbleibenden Höhe liegen keine Angaben vor. Jedoch besteht über der Tür ein sog. Spiegel für den Werbeschriftzug. Eine Anbringung ist nur in dem Zwischenraum möglich bzw. vertretbar. An dieser Stelle ist davon auszugehen, dass die lichte Höhe an der tiefsten Stelle im Gehwegsraum aufgrund der nach unten gebogenen Konstruktion nicht mehr eingehalten wird. Zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit des Fußgängerverkehrs (Erwachsene mit Regenschirm) ist an der Einhaltung dieses Maßes festzuhalten.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit der Vertreterin des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes:

Die Eingangsüberdachung liegt aus dortiger Sicht im Nähebereich zu Gebäuden, die als Einzeldenkmäler eingetragen sind. Demzufolge ist, auch wenn kein Bauantrag zu stellen ist zudem ein Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich. Im Hinblick auf die (auch) danach zu stellenden Anforderungen wird empfohlen, eine Ausführung in Metall und Glas vorzunehmen (Abstimmung im Detail mit den Vertretern der Denkmalpflege).

Herr StR Peresson spricht an, dass ein persönliches Gespräch mit dem Senior Eigentümer stattfinden sollte, da dieser sicherlich eine schönere Lösung gestalten könne. Es ist ein schönes Bauernhaus und die Ästhetik sollte stimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, eine Zustimmung in Aussicht zu stellen, soweit folgende Punkte eingehalten werden:

1. Ausführung in Metall und Glas, Abstimmung im Detail mit den Vertretern der Denkmalpflege. Auf die Erlaubnispflicht nach dem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
2. Einhaltung einer lichten Durchgangshöhe von mind. 2,15 m.

Bei Beachtung dieser Vorgaben ist eine nochmalige Behandlung im Ausschuss nicht erforderlich.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

Bauanträge

Vormerkung Nr. 7

Umbau und Fassadenneugestaltung, Kemptener Straße 107, Fl.Nr. 1734/2, 1735/1 und 1740, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer teilt mit, dass eine Behandlung des Antrages in der letzten Sitzung des Ausschusses erfolgt ist. Aufgrund der Abweichung von einzelnen maximalen Sortimentsflächengrößen konnte ein Einvernehmen nicht erteilt werden, da dies zu einem unzulässigen Eingriff in die Grundzüge der Bebauungsplanung geführt hätte. Es wurde empfohlen, eine dahingehende Stellungnahme der Regierung von Schwaben als Höherer Landesplanungsbehörde einzuholen. Nach letzter Auskunft war aber beabsichtigt, die Flächen zu korrigieren, um eine Einhaltung zu erreichen. Dies war jedoch mit einer zuletzt eingereichten Flächenaufstellung nach wie vor nicht der Fall.

Der Bauantrag wurde nun am 29.03.2018 vom Bauherrn zurückgenommen.

Beschluss Nr. 29

Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Außenanlage und Werbeanlage, Abt-Hafner-Straße 14, Fl.Nr. 1425/1, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer erklärt anhand einer Bildschirmpräsentation den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Außenanlage. Mit dem geplanten Neubau ist das bisher dort bestehende Gebäude abzureißen. Die Notwendigkeit des Neubaus wird in der Betriebsbeschreibung vom 15.01.2018 ausgeführt:

- Vergrößerter Bedarf an Nebenflächen: Lagerräume, Leergutrücknahme (Vorhalteflächen für spätere Mehrwegbehältnisse), vermehrte Kühlzellen
- Erhöhte Sozialstandards (getrennte Umkleide- und größere Aufenthaltsräume)
- Verbesserte Barrierefreiheit (Behinderten- und überbreite Mutter-Kind-Stellplätze, niedrigere Lagerhöhen, breitere Gänge)

Zu einem Bauvorbescheidsantrag mit verschiedenen Befreiungen vom Bebauungsplan hat der Ausschuss bereits in seiner Sitzung am 05.12.2017 das kommunale Einvernehmen erteilt. Der positive Bauvorbescheid, der diese Punkte beinhaltet und insoweit Bindungswirkung für das Bauantragsverfahren vermittelt, wurde am 20.02.2018 erteilt. Auf die notwendige Einhaltung der Obergrenze von 800 qm Verkaufsfläche, die sich aus dem Bebauungsplan mit der Festsetzung als GE ergibt, wurde besonders hingewiesen.

Der Bauantrag enthält nun dieselben notwendigen Befreiungen, wie sie im Bauvorbescheid erläutert und zugestimmt wurden.

Das Gebäude hat sich im Zuge der Fortführung der Planung nur minimal verändert, siehe auch dazu vorgelegte Beschreibung. Die Dachfläche des Hauptbaukörpers wird weiterhin komplett mit extensiver Begrünung versehen. Diese stellte eine wesentliche Grundlage für die Befürwortung der abweichenden Ausführung im Vorbescheidsantrag dar.

Die Obergrenze der 800 qm wird eingehalten; die Backwaretheke und der Kassenbereich sind in der Hauptverkaufsfläche von ca. 770 qm enthalten, der Windfang, der aufgrund seiner Größe nahezu nicht zum Ausstellen von Waren geeignet ist, liegt bei <30 qm.

Der vom Ausschuss geforderte Rückbau der Stellplätze im nördlichen Grünstreifen wurde eingeplant. Ein erhebliches Defizit besteht jedoch im Hinblick auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume: nach § 10 Nr. 2 der Satzung 8 Bäume je 1.000 qm Grundstücksfläche. Bei einer Fläche von 5.014 qm sind dies mindestens 40 Bäume. Geplant sind dagegen nur 17 Bäume. Dies stellt lediglich 43 % der Vorgabe dar und kann so nicht akzeptiert werden.

Werbeanlagen sind im Antrag enthalten. Diese entsprechen nach gewissen Änderungen im Vorfeld dem Bebauungsplan und stellen keine störende Häufung mehr dar.

Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre ist hiervon erneut eine Ausnahme erforderlich.

Die einzige Änderung bezieht sich auf den Umfang der nachzuweisenden Stellplätze. Der vorgelegten Berechnung kann mit einem gewählten Schlüssel von 1 Stellplatz je 20 qm nicht gefolgt werden. Dieser Schlüssel wäre nur bei zentraler Lage möglich. Bei der hier gegebenen peripheren Randlage im Stadtgebiet ohne fußläufige Versorgung ist gemäß der Entscheidung im Ausschuss bzw. Stadtrat der Schlüssel von 1 Stpl. je 10 qm Verkaufsfläche anzusetzen.

Rechnerischer Bedarf damit 80 Stellplätze. Demgegenüber sind nach Vorgabe des Landratsamtes Ostallgäu vor einiger Zeit bei solchen Nutzungen keine Bedarfswerte für mit geplante Lagerflächen mehr anzusetzen. Gegenüber den geplanten 79 Stellplätzen fehlt somit ein Stellplatz; eine räumliche Lösung erscheint jedoch erzielbar.

Vorsitzender Schulte erläutert, dass der eine noch nachzuweisende Stellplatz kein Problem darstelle, diskutiert werden muss aber über die im Bebauungsplan vorgeschriebene Anzahl an Bäumen.

Herr StR Doser sagt, dass es der richtige Weg ist, nochmals auf den Bauwerber zuzugehen. Es sollten mind. 50% der im Bebauungsplan geforderten Bäume gepflanzt werden. Es handelt sich um eine filigrane Gestaltung und das weiter bestehende Defizit an Bäumen kann evtl. durch qualitativ höherwertige Bäume ausgeglichen werden.

Herr StR Hipp erwähnt, dass die Satzung evtl. nochmals überdacht und angepasst werden sollte.

Herr StR Dr. Böhm regt an, dass viele denken wir pflanzen Bäume, weil wir Naturfreunde sind. Die Bäume helfen bei starkem Regen, dass Wasser aufzusaugen, sodass es zu keinen größeren Überschwemmungen kommt.

Herr Angeringer betont, dass das Oberflächenwasser hier problemlos versickern kann.

Der Vorsitzender Schulte wiederholt, dass die Stückzahl der Bäume erhöht werden muss, sodass zu mindestens 50% des Bebauungsplanes erfüllt werden und qualitativ höherwertigere Bäume zum Ausgleich gepflanzt werden müssen und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen einschließlich der notwendigen Ausnahme und Befreiungen vom Bebauungsplan und der Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen. Kein Einvernehmen wird erteilt hinsichtlich des gravierenden Defizits der Zahl der Bäume; hier ist eine Umplanung erforderlich. Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wird ebenfalls nicht zugestimmt; ein zusätzlicher Stellplatz ist damit räumlich nachzuweisen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 30**

Antrag auf isolierte Befreiung, es wird eine anthrazitfarbene Dacheindeckung beantragt, Ernestine-Deml-Straße 14, Fl.Nr. 1627/6, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert Herr Angeringer den Antrag auf isolierte Befreiung zur Beantragung einer anthraziten Dacheindeckung. Der Antrag ging kurz nach der Behandlung des Antrages für Wohnhaus und Garage nach der letzten BU-Sitzung ein.

Der Antrag beinhaltet eine anthrazitfarbene Dacheindeckung. In der Begründung wird ausgeführt:

„In Ziff. (12) wird die Solarenergienutzung von der Ausführung in naturziegelroter Farbe ausgenommen.“ Dies ist zutreffend.

Nicht zutreffend ist dagegen die nächste Aussage: „Dies wiederum leitet einen Anspruch auf Befreiung dahingehend ab, dass die Zulassung von regenerativen Energien eine farbliche Einheitlichkeit der Dachlandschaft einräumt.“ Dies ist in den Festsetzungen nicht enthalten und von den planerischen Zielsetzungen nicht gedeckt. Abweichende Farben der Dacheindeckung benötigen in jedem Fall eine Zulassung über eine Befreiung. Hierüber ist eine jeweilige Einzelfallentscheidung zu treffen.

Der Antrag verweist auf bereits vorliegende Fälle mit - nach eigener Aussage - genehmigter anthrazitfarbener Eindeckung hin. In beiden zitierten „Bezugsfällen“ fanden eingehende Erörterungen zur Einhaltung der Vorgaben statt:

Rudibert-Ettelt-Str. 10:

- Die Farbe der Dacheindeckung wurde antragstellerseitig von anthrazit (durchgestrichen) in „braun“ korrigiert. Dies war eine der Grundlagen der dann erfolgten Genehmigungsfreistellung. Die tatsächliche Ausführung ist hiervon abweichend erfolgt. Der flächenmäßige Anteil der technischen Anlage in der Dachfläche ist nur minimal, weshalb diese für sich betrachtet keine andere Farbe der Dacheindeckung rechtfertigt.
- Zudem wurden zusätzlich von den Antragsunterlagen und vom Bebauungsplan abweichend eine Terrassenüberdachung und ein Carport mit Glasdach errichtet. Anträge wurden hierfür bislang nicht eingereicht.

Die Ausführung ist damit rechtswidrig und nicht wie beim aktuellen Antrag behauptet „genehmigt“.

Rudibert-Ettelt-Str. 14:

- Die PV-Anlage ist absolut und im Verhältnis wesentlich größer ausgeführt als bei Haus-Nr. 10 und zudem auf beiden Dachhälften vorhanden.
- Im Gegensatz zu Haus-Nr. 14 wurde im Vorfeld ein dahingehender Antrag auf Zulassung einer anthrazitfarbenen Eindeckung gestellt. Dieser wurde in der Sitzung am 03.05.2016 behandelt. Mit 12:0 Stimmen wurde der Antrag jedoch nicht befürwortet. Der Antragsteller wurde hierüber schriftlich benachrichtigt. Maßgeblich war auch hier der Flächenanteil der PV-Anlage in der Dachfläche. Lt. Antrag war dieser etwas geringer als die nun ersichtliche tatsächliche Ausführung.

Insoweit liegt auch hier keine genehmigte Abweichung vor. Zudem ist festzustellen, dass mit dem Bauherrn im Vorfeld eine dezent-farbliche Gliederung der Fassade abgestimmt war, die nicht zur Ausführung gekommen ist.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit der Vertreterin des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes: Es wird empfohlen, den insoweit abweichenden Ausführungen nicht nachträglich zuzustimmen. Dies hat auch insoweit Bedeutung, als damit keine Präzedenzfälle für unerwünschte Ausführungen entstehen. Weitere Anfragen liegen bereits vor.

Im aktuell vorliegenden Fall liegt auch keine planliche Darstellung der Größe einer Solaranlage vor. Eine abweichende Zulassung wäre allenfalls begründbar, wenn die Anlage den größten Teil der Dachfläche einnehmen würde (Vergleichsfall Oberried).

Herr StR Doser erwähnt, dass diese Thematik schon einmal im Ausschuss behandelt worden sei. Wenn sich der Bauherr für alternative Technologie entscheidet ist dies erst einmal lobenswert, dies muss aber 80-90% des Daches ausmachen, da die Größe der PV-Anlage bei diesem Antrag nicht geklärt ist, sollte an den Bebauungsplan festgehalten werden, der die Eindeckung mit roten Dachziegeln vorschreibt. Die tatsächliche Größe der PV-Anlage soll vom Bauherrn eingezeichnet werden.

Frau StRin Dr. Derday berichtet, dass es keine Präzedenzfälle gibt; wenn wir diesem zustimmen schaffen wir einen, deshalb sollte an dem Bebauungsplan festgehalten werden.

Herr StR Peresson ist ebenfalls der Meinung von Frau Dr. Derday, wenn ein Bauherr sich in diesem Bereich ein Grundstück kauft, muss er sich auch an die Vorschriften im Bebauungsplan halten.

Herr StR Hipp erkundigt sich, welchen Grund es für die anthrazitfarbene Dacheindeckung gebe.

Vorsitzender Schulte sagt, dass auf einer dunklen Dacheindeckung die PV-Anlage nicht so auffalle. Des Weiteren ist eine anthrazit farbende Dacheindeckung gerade in Mode.

Herr StR Schaffrath findet es unmöglich überhaupt so einen Antrag zu stellen. Es sollte zuerst einmal geklärt werden, wie groß die PV-Anlage auf dem Dach wird.

Herr StR Dr. Böhm erkundigt sich, was den „Schwarzbauern“ maximal passiert. Was unternimmt das Landratsamt dagegen.

Herr Angeringer sagt, dass darüber keine zuverlässige Prognose gegeben werden kann. Ein Bußgeldverfahren wird die Bauherren erwarten das durch das Landratsamt eingeleitet wird wegen planwidrigen Bauens.

Vorsitzender Schulte betont, dass die zwei Bauherren jetzt ins Visier des Landratsamtes gelangt sind und der Antrag heute abgelehnt werden sollte, bis zur Klärung durch den Bauherren, wie groß die PV-Anlage auf dem Dach wird und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen nicht, da die Größe der PV-Anlage nicht abschließend vom Bauherrn angegeben wurde.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 31**

Antrag auf isolierte Befreiung, Aufbringung eines anthraziten Blechdachs anstatt eines (bereits genehmigten) anthraziten Ziegeldachs, Oberrieder Weg 5, Fl.Nr. 11/6, Gmkg. Weißensee

Sachverhalt:

Herr Angeringer erklärt anhand einer Bildschirmpräsentation den Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufbringung eines anthraziten Blechdachs anstatt eines (bereits genehmigten) anthraziten Ziegeldachs. Die Befreiung zur anthraziten Dacheindeckung wurde im Tekturantrag beantragt und genehmigt, da durch die Größe der beidseitig angebrachten PV-Anlage nur der Randbereich zu sehen bleibt.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit der Vertreterin des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes:

Die geplante Änderung tritt aufgrund des erheblichen Flächenanteils der beidseitigen PV-Anlage in der Dachfläche nur unwesentlich in Erscheinung. Als von der Eindeckung sichtbare Fläche bleibt nur ein schmaler Randbereich.

In dieser besonderen Art der Ausführung kann aus Sicht der Verwaltung der Abweichung zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu der beantragten Befreiung zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	1

**Beschluss
Nr. 32**

Nutzungsänderung der Vollbühne im Ludwigs Festspielhaus zu einem Versammlungsraum für Veranstaltungen mit Tafelbestuhlung bis zu 306 Besucher, Im See 1, Fl.Nr. 2837/4, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Den Antrag zur Nutzungsänderung der Vollbühne im Ludwigs Festspielhaus zu einem Versammlungsraum für Veranstaltungen mit Tafelbestuhlung bis zu 306 Besucher erklärt Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation und verliest als erstes die eingereichte Betriebsbeschreibung.

Die Tafelbestuhlung erfolgt primär mit folgenden Varianten:

- Tafelbestuhlung mit Mittelbühnenbereich für 192 Besucher,
- runde Tischbestuhlung für 224 Besucher,
- ovale Tischbestuhlung für 250 Besucher,
- Tafelbestuhlung für bis zu 306 Besucher;

Im Regelfall erfolgt bei der Bühnenbestuhlung eine Bewirtung mit Getränken und Speisen. Während der bestuhlten Veranstaltungen auf der Bühne ist der bestehende eiserne Vorhang zum Zuschauerraum geöffnet. Im bestehenden Zuschauerraum selbst werden sich während der Veranstaltung auf der Bühne keine Besucher aufhalten.

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan und ist planungsrechtlich zulässig. Ein Brandschutznachweis mit Bestätigung ausreichender Fluchtwege liegt vor.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes: Weitere Bedenken aus dortiger Sicht bestehen nicht. Auch wird von ausreichenden Stellplätzen auszugehen sein, da lt. Beschreibung bei Nutzung der Bühne der Zuschauerraum nicht gleichzeitig genutzt wird.

Baugenehmigung vom 21.08.1998, Az.: 175/98 „Neubau eines Musical Theaters Neuschwanstein sowie eines Parkplatzes“.

Beiblatt zum Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu:

Die Baugenehmigung wird gemäß § 33 BauGB erteilt für den Neubau eines Musical Theaters Neuschwanstein mit Energiehaus, Pferdestall und zwei Hausmeisterwohnungen sowie 22 Pkw- und 8 Behindertenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2837/3 der Gemarkung Füssen und gemäß § 35 Abs. 2 BauGB für den Ausbau der Grundstücke Fl.Nrn. 4161, 1183/7 und einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 4165 der Gemarkung Füssen zu einem Parkplatz mit 20 Bus- und 209 Pkw-Stellplätzen. Das Gesamtvorhaben wird im Verfahren als Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Ziffer 6 BayBO behandelt.

Auflage 9.15.:

Falls die geplanten Gaststätten nicht in Verbindung mit Musical-Aufführungen betrieben werden, ist hierfür folgende Anzahl von Stellplätzen bereitzuhalten.

Gastronomiebereich	Nettogastraumfläche	Stellplätze
Café im 2. OG Kopfbau links	212,83 m ² (1 Stpl./10 m ²)	22
Terrasse	180,00 m ² (1 Stpl./30 m ²)	6
Biergarten EG Seitenfl. rechts	343,20 m ² (1 Stpl./10 m ²)	35
Ballsaal EG Kopfbau rechts	195,88 m ² (1 Stpl./10 m ²)	20
Gasträume 2. OG Kopfbau rechts	265,76 m ² (1 Stpl./10 m ²)	27
Terrasse	180,00 m ² (1 Stpl./30 m ²)	6
Stellplätze insgesamt:		116

-A-

Der tatsächlich nachweisbare Gesamtumfang liegt aktuell, d. h. insbesondere nach der Erweiterung auf dem Areal selbst, höher.

Lt. Angabe in den Antragsunterlagen beträgt die Fläche der Drehbühne 784 qm. Bei einem Bedarf von 1 Stellplatz je 5 qm errechnet sich insoweit ein Bedarf von 157 Stellplätzen. Eine gleichzeitige Nutzung aller übrigen und insbesondere gastronomischen Bereiche im Gebäude ist nicht möglich, jedoch offensichtlich auch nicht geplant.

Herr StR Dr. Böhm erzählt, dass Herr Schmutz einigen Stadträten ein Schreiben zukommen ließ indem geschrieben stand, dass die neuen Parkplätze allein der Gastronomie dienen. Es wird erst eine Stunde vor Beginn einer Veranstaltung der Parkplatz auf eigenem Grund geschlossen und auf den städtischen verwiesen.

Herr Angeringer berichtet, dass die Entscheidung war, es über ein Ampelsystem zu lösen. Die Anlage sollte inzwischen installiert sein und es wurde auch mit dem Festspielhaus kommuniziert, dass es so gehandhabt wird, wie es beschlossen wurde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 11
Nein-Stimmen 0

**Beschluss
Nr. 33**

Neubau eines EFH mit Garage, Ernestine-Deml-Straße, Fl.Nr. 1623/88, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer erläutert kurz den Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Das Vorhaben hält nach dem nun erreichten Stand die Vorgaben des Bebauungsplanes und der Stellplatzsatzung ein, die Größe der Zufahrt mit max. 6 Metern wird eingehalten, auch die Größe des Gebäudes.

Die zulässige GFZ wird nicht überschritten, soweit der Balkon über der Garage wie im Plan dargestellt geöffnet bleibt. Ein Schließen auch z. B. durch ein Fenster ist nicht zulässig.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag wie vorgestellt zugestimmt werden.

Beschluss:

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 34**

Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Errichtung eines Anbaus, Schranngasse 6, Fl.Nr. 148, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation gibt Herr Angeringer den Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses und die Errichtung eines Anbaus wieder.

Der Bauherr traf sich zu mehreren Terminen mit dem Amt für Denkmalpflege. Hierbei kam heraus, dass eine Veränderung des Daches, sowie eine Drehung des Dachgiebels nicht genehmigungsfähig ist, da es als erhaltungsbedürftig eingestuft wurde.

Um dem Flächenbedarf trotzdem Rechnung zu tragen ist eine Verlängerung im Garten geplant. Der Anbau im EG und 1. OG soll zusätzlichen Wohnraum ergeben und im 2. OG soll die Fläche als Dachterrasse genutzt werden.

In der Dachfläche selbst werden neue Dachflächenfenster eingesetzt. Diese entsprechen nicht der Baugestaltungssatzung, dieser Abweichung sollte aus Sicht der Verwaltung trotzdem zugestimmt werden. Das ehemalige Feuerwehrhaus in derselben Straße hat beispielweise auch Dachflächenfenster, die sogar um einiges größer sind.

Die Baugestaltungssatzung ist hinsichtlich der zu errichtenden waagrechten Sprossenteilungen an den hofseitigen Fenstern einzuhalten.

Herr StR Peresson kann die Entscheidung vom Amt für Denkmalpflege verstehen und ist froh, dass das Dach sich nicht verändert. Die vorgestellte Lösung ist ästhetisch.

Vorsitzender Schulte betont, wenn ein Bauherr so ein Haus renoviert sollte er ein kleines „Zuckerl“ erhalten, was das Einsetzen der Dachflächenfenster betrifft.

Herr StR Doser teilt mit, dass der Bauherr unterstützt werden sollte, ein Umbau eines solchen Hauses kostet sehr viel.

Nach kurzer Diskussion formuliert der Vorsitzende folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen. Dies beinhaltet Dachflächenfenster in den in den Ansichten dargestellten Größen. In allen anderen Punkten ist die Baugestaltungssatzung vollständig einzuhalten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 35**

Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 06.03.2018

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art. 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.03.2018.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

gez.:

Zweiter Bürgermeister

gez.:

Protokollführerin