

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 24.07.2018 von 15:00 bis 17:15 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Iacob, Paul		Erster Bürgermeister
Dopfer, Herbert		Dritter Bürgermeister
Bader, Wolfgang		Stadtrat
Dr. Böhm, Christoph		Stadtrat
Deckwerth, Ilona	15:08 bis 16:32	Stadträtin
Dr. Derday, Anni		Stadträtin
Eggensberger, Andreas		Stadtrat
Eggensberger, Bernhard	ab 15:07	Stadtrat
Fröhlich, Christine		Stadträtin
Gößler, Winfried		Stadtrat
Hartung, Peter	ab 15:11	Stadtrat
Hipp, Heinz		Stadtrat
Jakob, Michael		Stadtrat
Peresson, Magnus	ab 17:06	Stadtrat
Riedlbauer, Brigitte	ab 15:10	Stadträtin
Rothemund, Dagmar	bis 17:05	Stadträtin
Schaffrath, Lothar		Stadtrat
Schmück, Michael		Stadtrat
Schneider, Christian		Stadtrat
Waldmann, Georg		Stadtrat
Wollnitz, Gerlinde		

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Schulte, Nikolaus	entschuldigt	Zweiter Bürgermeister
Doser, Jürgen	entschuldigt	Stadtrat
Lax, Ursula	entschuldigt	Stadträtin
Dr. Metzger, Martin	entschuldigt	Stadtrat

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Angeringer, Armin		Verwaltungsrat
Gmeiner, Markus		Verwaltungsfachwirt
Petersohn, Kerstin		Verwaltungsfachangestellte
Herr Haag		Abtplan
RA Dr. Spieß		Rechtsanwalt

## **öffentliche Tagesordnung**

1. Bebauungsplan S 63 - Am Anger;  
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Entscheidung über die Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Klageverfahren zur Baugenehmigung; Abwägung und Verfahrensbeschluss
2. Anträge, Anfragen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

## **Beschluss Nr. 53**

### **Bebauungsplan S 63 - Am Anger; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Entscheidung über die Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Klageverfahren zur Baugenehmigung; Abwägung und Verfahrensbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Stadträtin Dr. Derday nimmt gemäß Artikel 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Verwaltungsrat Angeringer führt in den Sachstand ein und trägt die Sitzungsvorlage vor.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 15.12.2017 bis 31.01.2018 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Zuge der Auswertung der Ergebnisse ergab sich die Notwendigkeit, die beschlossene Reduzierung der Bebauung unter näherem Bezug auf die topographischen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung detailliert aufzunehmen und dies der Begründung des Bebauungsplanes zugrunde zu legen. Entgegen der vorherigen ausdrücklichen Abstimmung mit dem beauftragten Vermessungsbüro lagen die Ergebnisse nicht Ende April, sondern - mit notwendigen Ergänzungen - erst vor kurzem vor.

Parallel dazu verlief das Verfahren, mit dem der Bauherr auf dem Klagewege gegen die vom LRA Ostallgäu beschiedene Ablehnung der Baugenehmigung vorging. Im dem Zuge fand am 04.07.2018 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Augsburg statt. Das Gericht bestätigte ausdrücklich die Möglichkeit, die Einzelheiten der Bebauung im Wege der Bauleitplanung zu regeln und dies über eine Veränderungssperre zu sichern. Mängel in diesem Bereich wurden nicht beanstandet. Gleichwohl ordnete das Gericht das Ruhen des Verfahrens an und gab den Parteien auf, sich im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs nach Möglichkeit auf eine einvernehmliche Lösung zu verständigen.

Ausdrücklich sieht das Gericht die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von 15 auf 17 als zu erörtern an, des Weiteren ist die Art der baulichen Nutzung zu prüfen (WA statt WR), die Lage und Größe des Bauraums, die evtl. teilweise Lage der Treppenhäuser außerhalb, die Anordnung der (Besucher-) Stellplätze, sowie die Tiefgaragenzufahrt.

Aus dem zwischenzeitlich durchgeführten Erörterungstermin ergaben sich folgende Punkte, die zur Entscheidung zu stellen sind:

Hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "S 63 - Am Anger" (Vorentwurf in der Fassung vom 28.11.2017) sollen folgende Änderungen erfolgen:

1. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
2. Die Baugrenzen werden entsprechend der von Herrn Haag gefertigten Skizze bestimmt und neu in die Planzeichnung aufgenommen (Länge des Baufensters/gestaffelten Baukörpers 16 m/8 m/18 m, Tiefe des westlichen Baukörpers 14,5 m, Tiefe des östlichen Baukörpers 16,5 m).
3. Im Rahmen einer textlichen Festsetzung wird als Ausnahme festgesetzt, dass Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m außerhalb der Baugrenzen möglich sind.
4. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 17 WE begrenzt.
5. Bezüglich der Stellplätze auf dem Grundstück wird das bestehende Altgebäude auf dem Grundstück in der Planzeichnung entfernt und eine Fläche für fünf Stellplätze (Einhausung, begrüntes Flachdach) festgesetzt.
6. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Grundfläche auf max. 695 m<sup>2</sup> festgesetzt.
7. Hinsichtlich der Zufahrten wird die Festsetzung Ziff. 6.1 entsprechend modifiziert, so dass Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind.

In der beigefügten Planvariante „WA“, in der die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet enthalten ist, sind die insoweit beschriebenen Änderungen enthalten.

Auf folgende Problemstellungen ist hinzuweisen:

### **Gebietsart:**

Die zulässigen Gebietsarten richten sich nach der BauNVO (Baunutzungsverordnung):

### **§ 3 Reine Wohngebiete**

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

#### **§ 4 Allgemeine Wohngebiete**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

Einzelne der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können anders geregelt, insbesondere ausgeschlossen werden. Jedoch muss der Gebietscharakter in den Grundzügen beibehalten bleiben. Nicht möglich ist es z. B., ein WA festzusetzen und alle Nichtwohnnutzungen auszuschließen.

#### **Gebäudegröße**

Diese wird durch die Baugrenzen in ihrer Grundfläche deutlich vergrößert. Mit den verlängerten Mittelbau ergibt sich eine deutlichere Gliederung der Baukörper. Problematisch ist das Hineinrücken in den nordöstlichen Hangbereich.

#### **Stellplätze**

Hier erfolgt im südlichen Bereich die geforderte Reduzierung auf 5 Stellplätze. In Betracht gezogen wird aus Gründen des Schallschutzes eine seitlich teilweise offene Einhausung mit begrüntem Flachdach. Die weiter notwendigen Besucherstellplätze sollen auf dem nördlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 2793 (Am Kapellenberg) nachgewiesen werden. Dort befindet sich ein im Grundbuch eingetragenes Bauverbot zugunsten der Stadt Füssen, das aufgehoben werden muss.

Der Gesamtbedarf beträgt bei 17 WE (>30 qm Wohnfläche) 34 Stellplätze, hiervon 30 % als frei anfahrbare Besucherstellplätze = 10 Stellplätze; Lage: 5 Stellplätze im Bereich der Fl.Nr. 2778 (Ländeweg) und 5 Stellplätze auf Fl.Nr. 2793 (Am Kapellenberg).

Städtebaulich und verkehrsmäßig ist dies die bessere Lösung als die Anlage insgesamt am Ländeweg.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadträtin Fröhlich äußert, dass der Klageweg die nicht erteilte Baugenehmigung zum Inhalt hatte. Das nächste wäre jetzt die Aufstellung des Bebauungsplanes. Sie fragt an, warum man beides miteinander verquicken muss.

RA Dr. Spieß erklärt, dass wir parallel zueinander ein Gerichtsverfahren und ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan haben. Hintergrund ist ein Bauantrag für ein schwierig zu bebauendes Grundstück. Der Stadtrat hat entschieden, dass die beantragte Bebauung aufgrund der massiven Dichte und der Anzahl der Wohnungen städtebaulich nicht verträglich ist und einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie eine Veränderungssperre erlassen und diesen Bauantrag gesperrt. Dadurch entsteht diese Verbindung. Wir haben einen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre anlässlich des Bauantrages. Im Gerichtsverfahren wurde überprüft, ob es einen Anspruch auf Genehmigung des ursprünglich gestellten Bauantrages gibt und ob die Veränderungssperre wirksam ist. Dort stoßen beide Verfahren wieder zusammen. Gegenstand der rechtlichen Prüfung im Gerichtsverfahren war, ob die Planungsziele, welche die Stadt Füssen mit dem Bebauungsplan verfolgt, ausreichend konkret sind und ist das Bauvorhaben vorerst auf Eis gelegt. In der gerichtlichen Verhandlung hat sich ergeben, dass das Gericht der Auffassung ist, dass die Planungsziele ausreichend konkret sind und die Veränderungssperre hält und in dem Klageverfahren würden wir gewinnen. Das Gericht hat aber sehr deutlich gemacht, dass wir zwar mit dem Planungsziel auf dem richtigen Weg sind, aber ob dann die Planung, wenn wir den Bebauungsplan abschließen und auch ins Gerichtsverfahren gehen, rechtlich hält, steht auf einem anderen Blatt. Das Gericht hat uns nahe gelegt, ob man nicht eine Kompromisslösung im Interesse des Grundstückseigentümers und den Interessen der städtebaulichen Ziele finden kann. Diesem haben wir Rechnung getragen und anschließend in einem Gesprächstermin mit dem Grundstückseigentümer und der anwaltlichen Vertretung versucht einen entsprechenden Kompromiss vorzuschlagen, der dem Gremium als zweite Variante, abweichend von der bisherigen Planungskonzeption, vorliegt.

Stadträtin Fröhlich äußert, wir haben hier keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen, sondern wir müssen nur bedingt dieses Bauvorhaben berücksichtigen.

RA Dr. Spieß erläutert, dass es nichts mit der Qualifizierung als vorhabenbezogener oder als qualifizierter Bebauungsplan zu tun, sondern wir müssen die Interessen des Grundstückseigentümers und ein mögliches Baurecht nach § 34 maßgeblich berücksichtigen, wie bei jedem Bebauungsplan. Das Gericht hat uns mit auf den Weg gegeben, die Anzahl der Wohneinheiten zu prüfen und die Gliederung nochmals gemeinsam zu besprechen.

Stadtrat Jakob führt aus, dass das Gremium sich im Vorfeld Gedanken über die Ausmaße gemacht hat und auch begründet, warum wir zu diesem Ergebnis gekommen sind. Dieses Ansinnen sollten wir aufgrund eines Rechtsstreites oder eines möglichen Kompromisses nicht aufgeben. Es wurden Maßnahmen angestrebt, die für die Stadt schon ein Kompromiss ist, mehr können wir nicht geben. Die Stadt sollte als Planungsbehörde bei ihrem zweiten Vorschlag bleiben. Wir haben eine klare Aussage vom Gericht und Forderungen, welche wir nicht aufgeben dürfen sondern uns daran halten sollten.

Stadträtin Wollnitza erklärt, dass die Parteien gemäß § 278 ZPO durch die Gerichte jedes Mal zu einem Vergleich angehalten werden.

RA Dr. Spieß erläutert, dass die Richterin deutlich gesagt hat, dass die Planungskonzeption aus ihrer Sicht in Ordnung ist. Wir würden den Verwaltungsprozess gegen die Ablehnung der Baugenehmigung gewinnen, aber damit ist der Bebauungsplan noch nicht gewonnen. Ein

Bauantrag nach § 34 ist schwierig und rechtlich anfällig und von der Wertentscheidung abhängig, welche wir in einem Baulandverfahren überprüfen lassen müssen. Deswegen ist ein rechtlicher Rat an die Stadt Füssen sinnvoll, eine gewisse Kompromisslösung einzugehen. Sie sollten abwägen zwischen öffentlichem und privatem Belang.

Der Vorsitzende erklärt, dass wir uns den Alternativvorschlag zeigen lassen und im nächsten Schritt darüber reden können.

Stadträtin Fröhlich äußert, dass wir heute über den Bebauungsplan sprechen wollen und die Abwägungen des ausgelegten Bebauungsplanes sind abzuarbeiten. Eine Verquickung mit dem anderen Klageverfahren ist für sie nicht legitim. Wir haben eine Planungshoheit, welche gerade dazu da ist den § 34 zu umgehen, was der Sinn einer Bauleitplanung ist.

RA Dr. Spieß erklärt, dass wir zwingend die Interessen und den Antrag des Grundstückseigentümers in den Ablehnungsprozess für den laufenden Bebauungsplan einbringen müssen. Diesen Prozess zu berücksichtigen, daran führt kein Weg vorbei.

Herr Haag trägt die Präsentation der Planungsvarianten vor.

Stadträtin Deckwerth äußert, dass es konkret um die Frage geht, wie wir vor Gericht bestehen. Sie hält es nicht für richtig, wenn ein Gericht überdeutlich signalisiert, dass wir in den Kompromiss gehen sollten. Wir sind Verhandlungspartner und müssen auch Signale für Gespräche senden. Was wäre die Konsequenz, wenn wir keine Kompromissbereitschaft zeigen und dann nicht erfolgreich sein würden, was bedeutet das für uns? Wenn wir jetzt in den Kompromiss gehen müssen wir einige Sachen abgeben, können aber auch unsere Vorstellungen umsetzen.

RA Dr. Spieß führt aus, dass das ursprünglich beantragte Vorhaben dann in einem Gerichtsverfahren als genehmigungsfähig anerkannt wird und dass es einen Anspruch auf Genehmigung gibt. Wir sind kurz vor Ablauf der Veränderungssperre und stehen unter Zeitdruck. Im Moment steht in der rechtlichen Prüfung nur die Veränderungssperre im Fokus. Wenn wir gewinnen sollten, wird der Grundstückseigentümer eine Berufungszulassung stellen. Zu diesem Zeitpunkt haben wir aber schon einen Bebauungsplan. Das heißt, im weiteren Verfahren steht dann der Bebauungsplan in der Prüfung. Wenn dort ein Verwaltungsgerichtshof zu dem Ergebnis kommt, der ist unwirksam, das abgelehnte Vorhaben ist genehmigungsfähig, wird dort im Urteil ein Anspruch auf Genehmigung festgestellt und wir kommen dann mit der Bauleitplanung nicht mehr durch. Es besteht dann auch Haftungsrisiko und Haftungsanspruch durch die verzögerte Umsetzung des Bauvorhabens.

Herr Haag erläutert weiter, dass wir zwei Planungsvarianten haben. Sie hatten eine SAP vorgeschlagen. Die Artenuntersuchung hätte auch zu dem Ergebnis kommen können, dass eine Natur bzw. Brücke zwischen dem angrenzenden FFH-Gebiet schon für bestimmte Arten verträglich genutzt werde. Das hätte in die Abwägung eingestellt werden müssen. Ein großer Teil einer Argumentation, wo man sagen könnte, das Baufenster müsste kleiner sein und muss diese 600 m<sup>2</sup> haben, ist einfach weggebrochen. Die Ermittlung der Gebäudehöhe ist eher schwammig. Der damals gefasste Kompromissvorschlag ist nicht mehr weit voneinander entfernt und es wäre eine Chance, Einigkeit zu erzielen. Er hat als Stadtplaner Bedenken, dass die Planungen der ursprünglichen Fassung vor Gericht halten.

Der Vorsitzende äußert, dass wir viele Gespräche darüber geführt haben, was wir in diesem Gremium an Baulichkeiten auf dieser Fläche wollen. Um das umzusetzen machen wir einen Bebauungsplan und haben die Veränderungssperre auf den Weg gebracht, was jetzt vor Gericht gelandet ist. Das Gericht sagt uns, wir sollen einen Kompromiss schließen. Wir wollen uns vom Gericht keinen Kompromiss vorschlagen lassen, da wir die Planungshoheit in dieser Stadt haben und dieses Recht nicht aufgeben. Die Stadt selber will einen gemeinsamen Kompromiss finden. Unsere Lösung waren 600 m<sup>2</sup> Grundfläche, eine Kompromisslösung

waren 695 m<sup>2</sup>. Wenn wir bereit sind, einen Kompromiss von 635 m<sup>2</sup> einzugehen, sind wir 35 m<sup>2</sup> über unsere gesetzte Maxime. Andernfalls kann es passieren, dass der im Raum stehende der Kompromissvorschlag die 690 m<sup>2</sup> sind. Was nochmals 60 m<sup>2</sup> mehr, was er nicht akzeptieren würde. Es kann kein Gericht sagen, wir wären nicht kompromissbereit.

Herr Haag erläutert, dass sie von der Masse her mit 633 m<sup>2</sup> + Nebenanlagen zurecht kämen. Da könnte man sagen, dass Sie den Kompromiss eingehen und alle Nebenanlagen mit einer großzügigeren Regelung nach § 19 Abs. 4 setzen.

Stadtrat Dr. Böhm äußert, dass er dem Kompromissvorschlag als allgemeines Wohngebiet auch Vorteile abgewinnen, da es durchaus eine Aufwertung wäre. Zulässig sind dort nicht nur Wohngebäude, sondern auch der Versorgung dienende Läden.

Stadträtin Fröhlich äußert, dass man bei der Planung nicht vergessen sollte, dass wir für Bad Faulenbach das erste Mal für einen Teilbereich eine Bauleitplanung machen. Das ist hier ein erster Schritt, wo wir uns Gedanken machen sollten, wo wir hinwollen, was auch eine konzeptionelle Überlegung ist. Wenn wir jetzt schon 15 Wohnungen zulassen, dann werden es beim nächsten 16 oder mehr. Wir sollten von vornherein die Ausbaufähigkeit nicht zulassen. Wir sollten hier einen Präzedenzfall für weitere künftige Bauanträge schaffen. Wir sollten in erster Linie entscheiden, was für ein Wohngebiet es werden soll, erst dann sollten wir in den Abwägungen über die Größenordnung reden.

Herr Haag erläutert, dass der Stadt die Anzahl der Wohnungen wichtig ist und dort auch gewohnt wird. Die Festlegung eines reinen Wohngebietes hat auch einen Schutzanspruch gegenüber der Wohnnutzung, damit bestimmte Werte des Lärmes auch eingehalten werden. Dort muss man auch die unmittelbare Nutzung im Umfeld berücksichtigen, weil so ein Gebiet die höchsten Lärmanforderungen hat.

Dr. Spieß erklärt, dass die Frage, ob reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet unabhängig von den beiden Planungsvarianten ist.

Verwaltungsrat Angeringer erläutert weiter, dass ausgehend von den Planungsvorgaben, welche durch das Gericht formuliert wurden, die Punkte klar waren, worüber wir uns zu unterhalten hatten. Die Größenordnung des Gebäudes war ein Wunsch des Bauherren zu sagen, wir haben hier eine Lösung mit einer relativ kleinen Grundfläche. Das Gericht hat bemerkt, dass über die Größenordnung gesprochen werden muss, was hauptsächlich die Fläche zum Gegenstand hatte, weniger die Höhe. Verwaltungsrat Angeringer präsentiert dazu die Sitzungsvorlage.

Der Vorsitzende äußert, dass über die Grundformel WA oder WR abgestimmt werden sollte. Ein allgemeines Wohngebiet wäre sinnvoller, da es sonst passieren könnte, dass andere umliegende Betriebe Einschränkungen haben. Wir können die Bebauung nicht verhindern, aber die Auswirkungen auf Bad Faulenbach und Füssen beeinflussen. Der Vorsitzende regt an, aus dem reinen Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet zu machen und es im Bebauungsplan festzulegen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

#### **Abstimmung: 10:9**

Der Vorsitzende führt aus, dass wir, um auf der Kuppe bauen zu können eine gewisse Abgrabung unabhängig von der Größe des Gebäudes haben, an mehreren Stellen

geologische Untersuchungen brauchen, ob bei einer Abgrabung dieses Geländes im Bereich der benachbarten Gelände die Bebauung schaden kann oder nicht.

Herr Haag erläutert, wenn jetzt gebaut worden wäre, hätte man den Standsicherheitsnachweis ohnehin untersuchen müssen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es nicht angedacht oder möglich gewesen, ein Bodengutachten zu erstellen, auch wenn im Verfahren mehrfach darauf hingewiesen wurde. Hinsichtlich der Gefahren verweist er auf die Stellungnahmen. Diese Aussagen haben Auswirkungen darauf, wie bebaut wird und wir bei der Bebauung sicherzustellen haben, dass anderen in der Nähe befindlichen Bauungen nichts passiert.

Der Vorsitzende fragt an, wie wir das verankern können, dass es mit in dem Bebauungsplan oder der Satzung beinhaltet ist, dass dies einer der ersten Schritte sein muss.

Herr Haag führt aus, dass wir das angesprochen hatten, es aber auf die spätere Genehmigungsebene mit Hinweisen verortet haben.

Dr. Spieß gibt den rechtlichen Hinweis, dass wir jetzt im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bebauungsplan nicht festsetzen können, dass Bodengutachten vorgelegt werden. Wir können den Hinweis mit aufnehmen, dass im Rahmen der Bauantragstellung es aber ausreichend gewürdigt werden muss.

Dr. Spieß erläutert, dass wir zwischen der Variante WR und der Variante WA und die weiteren Änderungspunkte entscheiden müssen. Die Abwägungstextbausteine wurden als Vorschläge erarbeitet, die in Anhängigkeit davon stehen.

Es gibt eine Kompromissvariante, welche im Gespräch zur ursprünglichen Planungskonzeption entstanden ist. Eine Erhöhung der GR macht ohne Anpassung des Bauraumes wenig Sinn. Es wäre darüber abzustimmen, ob an der Kompromissvariante mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch vergrößerte Grundfläche und vergrößerten Bauraum Einigung besteht. Auf dieser Basis würde er dann nach dieser Entscheidung in die Abwägung eintreten. Die Abwägung bezieht sich auf eine bestimmte Planungskonzeption.

Verwaltungsrat Angeringer erklärt, dass es wichtig ist, damit wir dokumentiert nachvollziehen können, dass auch die Argumente, die letztendlich für die Vergrößerung des Bauraumes sprechen, in ausreichender Form bei der Entscheidungsfindung gewürdigt haben. Sonst könnte man die Vermutung ableiten, dass der Stadtrat nur entschieden hat, aber ohne die Argumentationen zu berücksichtigen.

Herr Haag erläutert die Sitzungsvorlage über die Entscheidung, wie lang das Gebäude und die Höhenentwicklung ist.

Stadträtin Wollnitza fragt nach, wie hoch der Zwischenbau maximal sein kann.

Herr Haag äußert, dass er mindestens 1 Geschoß niedriger sein muss, wenn nicht sogar 2 Geschosse. In der Stellungnahme wird Bezug genommen auf pauschal 10 Meter als Differenzierung zwischen 3 Geschossen und einem Geschoß. Das muss in beiden Fällen noch konkreter gefasst werden. Es wird für den Zwischenbau noch 1 Geschoß als Variante vorgeschlagen, die deutlich unter den 10 Metern festlegt.

Stadträtin Wollnitza äußert weiter, dass kurz die Firsthöhen in der Grafik angesprochen wurden. Die Höhenangaben sind dort als eine Art Pfeile gemacht worden. Sie war der Meinung, dass man Am Anger 3 und am EURO-Parkhotel eine Linie ziehen würde und dass der First in diesen Höhenangaben dazwischen angesiedelt sein müsste. Jetzt ist aber auf der Skizze der Baukörper mit diesem First so hoch wie dieses Am Anger 3. Ist das so geplant?

Wenn ja, ist es von der Ansicht St. Mang schon extrem hoch. Wenn es sich aber dazwischen einschmiegen würde, wäre es besser.

Herr Haag erklärt, dass die Schnitte nicht von ihnen vorbereitet, sondern durch einen Drohnenflug erstellt worden sind. In den Schnitten waren die Nachbargebäude erstmals nicht enthalten, aber es wurde nachgebessert und die Nachbargebäude wurden dargestellt. Allerdings haben wir dabei von Wandhöhen von 10 Metern gesprochen und aufgrund des Baufensters die zu erwartende Firsthöhe bei einer Dachneigung zwischen 15° und 35° ermittelt. Die Wandhöhe wäre entscheidend gewesen. Der First ist nie so hoch wie wenn sie gerade wie hier enge Korridore haben. Die Bemaßung der Firsthöhe ist vorhanden, aber die Bemaßung für die Wandhöhe nicht.

Stadträtin Wollnitza äußert, dass es aber das Ziel ist, wenn man diese Verbindungslinie der beiden Gebäude nimmt, dass es die Mitte wäre.

Herr Haag erläutert, dass es ein Ziel sein kann. Sollte heute ein Beschluss gefasst werden, dass die Wandhöhe des Nachbargebäudes der Maßpunkt unserer Wandhöhe ist, könnte man den Vermesser nochmals beauftragen. Das ermittelte Maß müsste man in der Satzung dann festhalten. Damals wurde aufgrund eines Beschlusses mit 10 Metern gestartet. In diesem Fall haben wir die Geschosse definiert, aber nicht ob es Vollgeschosse sind oder nicht.

Verwaltungsrat Angeringer erklärt, dass die Frage zum Vollgeschoss von der Höhe abhängt, welche mindestens 2/3 über 2.30 Meter im Dachgeschoss erreichen muss. Es ist auch abhängig von den Einbauten (z.B. Gauben), welche auf diese Höhen anzurechnen sind. Die Geschößzahl selber ist unter 10.1 dargestellt.

Dritter Bürgermeister Dopfer fragt nach der Zulässigkeit dieses Vorhabens und ob dort nicht ein langer Riegel entsteht.

Herr Haag erläutert anhand der Präsentation, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung einfügt. Wir haben hier zwei Einzelhäuser und eines, was zusammengebaut ist, was die Rahmenbedingungen wären. Der Effekt ist, dass man es mit Einzelgebäuden zu tun hat und nicht mit einem langen Riegel.

Verwaltungsrat Angeringer erklärt, dass mit der ursprünglichen Entscheidung eine maximale Gebäudelänge definiert worden ist, welche jetzt in dieser Variante schon spürbar verändert wurde.

Stadträtin Fröhlich äußert, dass wir nicht nur die optische Länge berücksichtigen müssen, sondern auch die Höhe.

Der Vorsitzende erklärt, dass wir zwei Varianten vorliegen haben. Einmal die ursprüngliche Fassung von 600 m<sup>2</sup> Grundfläche und einmal mit der Erweiterung des Zwischenraumes auf 695 m<sup>2</sup> Grundfläche. Es gibt auch eine dritte Variante, wo wir gesagt haben, dass es nicht möglich ist, die beiden Gebäude in der geplanten Größe zu belassen, den Zwischenraum aber zu erweitern, um deutlicher zu machen, dass wir hier 2 Gebäude haben. Dieses Zwischengeschoß im Erdgeschoss anzubringen und damit auf 635 m<sup>2</sup> zu gehen, wäre eine absolute Kompromisshaltung und darüber sollte abgestimmt werden.

Der Kompromissvorschlag wäre, die beiden Gebäude bleiben in der gleichen Größenordnung und der Zwischenraum wird größer aber wird nur im Erdgeschoss ausgebaut und vermittelt dadurch eine deutliche Trennung zwischen den beiden Gebäuden. Wir gehen einen Kompromiss ein und sagen, die beiden Gebäude bleiben so wie bei der Variante mit 600 m<sup>2</sup> Grundfläche, aber der Zwischenraum soll optisch eine größere Trennung der beiden Gebäude darstellen.

Stadträtin Fröhlich fragt an, ob wir das ohne weiteres jetzt mit einbauen können, ohne das Bebauungsplanverfahren in die Länge zu ziehen?

Der Vorsitzende erläutert, dass es unsere Abwägung zu einem Kompromissvorschlag ist.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, die Grundfläche auf maximal 635 m<sup>2</sup> festzusetzen. Der westliche Gebäudeteil wird gegenüber dem östlichen nicht vergrößert, sondern nur eingeschobene Zwischenraum.

**Abstimmung: 17:1**

Stadtrat Hartung hat wegen Abwesenheit an der Abstimmung nicht teilgenommen.

Herr Haag erläutert, dass es noch um den Punkt über die Anzahl der Wohneinheiten 17 oder 15 geht.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Antrag 17 Wohneinheiten beinhaltet. Fraglich ist, ob diese 17 Wohneinheiten bei dieser Größenordnung möglich sind, weil wir das zweite Gebäude gegenüber der 695 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich reduziert haben. Wir haben in Bad Faulenbach in einem anderen Fall deutlich gemacht, dass wir nur 15 Wohneinheiten dort unterbringen wollen, weil Bad Faulenbach in der Gesamtlage eine beengte Kultur hat und auch die Zuwachsmöglichkeiten beengt sind.

Stadträtin Wollnitz fragt an, ob es möglich ist, in dem Zwischenraum eine Wohnung einzuarbeiten?

Herr Haag erläutert, dass der Bebauungsplan nicht festlegt, was für eine Nutzung vorgesehen ist, es ist eher eine optische Komponente.

Stadtrat Waldmann äußert, dass wir ein stadtplanerisches Interesse haben, weshalb wir eine bestimmte Größe festgelegt haben. Ob jetzt innerhalb dieser Größe 13, 14, 15 oder 16 Wohneinheiten gemacht werden, spielt dabei für das äußere Erscheinungsbild keine Rolle.

Der Vorsitzende erklärt, dass es einerseits um die Stellplätze geht und zum anderen um die stadtplanerischen Aspekte, damit nicht zu viel Verkehr nach Bad Faulenbach hineingeleitet wird.

Stadtrat Schaffrath bemerkt, das bisherige Problem war die Größe und dazu einen Kompromiss zu machen. Wenn die Stellplatzlage es hergibt, kann er 16 Wohnungen machen, wenn nicht, dann bleibt es bei 15 Wohnungen. Wir können hier keine Wohnungsanzahl festlegen.

Herr Haag erläutert, dass man die Anzahl der Wohneinheiten in den Bauantrag einarbeiten kann, was auch wünschenswert wäre. Die Anzahl zu begründen ist anhand einer gleichwertigen Nutzung im Umfeld zu bewerten. Allerdings beim Fall des § 24 BauGB kann man nicht das Maß der Wohnungseinheiten vom Nachbarn abhängig machen. Hier wären 15 Wohneinheiten reell, 17 wären ein Kompromissvorschlag.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, die maximale Wohnungsanzahl für das Gesamtgebäude auf 15 festzusetzen.

**Abstimmung: 19:0**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 13.12.2017 und Termin 31.01.2018 beteiligt.

Hinweis:

Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungennahmen in ihrem vollen Wortlaut. Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 24.07.2018 (**s. Anlage**).

Stadträtin Fröhlich und Stadträtin Wollnitzta fragen nach, ob sie jetzt auch über die Stellplätze beschließen müssen.

Herr Haag führt aus, dass wir den Planentwurf konkret bezeichnen müssen. Entweder wir entscheiden uns für die Planvariante 1 mit der Maßgabe, statt eines reinen Wohngebietes ein allgemeines Wohngebiet und die Umsetzung des Maßes von der Bebauung der Grundstücksfläche entsprechend Beschlussentwurf.

Stadträtin Fröhlich äußert, dass bei den Stellplätzen eine Änderung eingetreten ist. Welche gilt jetzt, Stellplätze innerhalb oder außerhalb der Planlinie, die Zufahrten zur Tiefgarage und die Treppenhäuser sind auch verändert worden.

Herr Haag erklärt, dass die Variante WA als allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss der Nutzung in Abs. 3 aufgenommen wurde. Punkt 2 wäre gewesen, die Baukorridore mit aufzunehmen, wo wir eine Zwischenvariante erarbeitet haben, dass die Baufenster gleich bleiben, ausgehend von 635 m<sup>2</sup> Grundfläche. Das Maß, welches sich daraus ergibt, ist noch nicht ermittelt. Punkt 4 – die Überschreitung der Baufenster kann für untergeordnete Baukörper (z.B. Treppenhaus) geringfügig darüber hinausgehen. Darüber müsste noch abgestimmt werden, auch wie weit sie darüber hinausgehen dürfen.

Stadträtin Wollnitzta bemerkt, dass es doch so ist, das man den Plan auch im Bauausschuss beschließen muss. Dort sieht man dann, was mit diesen Treppenhäusern gemacht wird, es können ja nur Feuerleitern sein oder aber es sind wieder Baukörper wie z.B. ein Aufzug. Sie würde es jetzt so nicht machen.

Herr Haag erklärt, dass man es in dem Bebauungsplan als eine Ausnahmeregelung mit aufnehmen kann.

Der Vorsitzende äußert, dass sich die 5 Stellplätze innerhalb des Geländes befinden und die anderen Stellplätze in der Tiefgarage sind nachzuweisen.

**Beschluss:**

Siehe Einzelbeschlüsse bei der Abwägung.

Der Stadtrat billigt den Entwurf mit den einzeln abgestimmten Änderungen und fordert die Verwaltung auf, die weiteren Schritte einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis: 18:0**

## Vormerkung

### Anträge, Anfragen

**Sachverhalt:****Einstellung der Webseite**

Stadträtin Fröhlich liest eine Erklärung aufgrund eines Vorkommnisses mit der Planaufzeichnung, welche auf der Webseite der Stadt Füssen aufgetaucht ist, vor (**s. Anhang**).

**Fahrplan der Deutschen Bahn**

Stadtrat Waldmann äußert, dass im September die Deutsche Bahn die Strecke nach Füssen nicht mehr betreiben wird. Derzeit befindet sich der Fahrkartenschalter im Bahnhofsgebäude, die Mitarbeiter wissen bis heute nicht ob sie übernommen werden und ob der neue Betreiber überhaupt einen Fahrkartenschalter betreiben wird. Er bittet die Verwaltung zu prüfen, ob man sich mit dem neuen Betreiber in Verbindung setzen kann, um zu erfahren, was er will und plant und ob die Chance besteht, dass er auch einen Fahrkartenschalter betreibt. Wenn ja, sollten wir darauf hinwirken.

**Strandbad Weißensee**

Stadtrat Schaffrath berichtet, dass am Strandbad Weißensee viele große und kleine Busse drin stehen, weshalb man unbedingt das Gitter wieder anbringen oder ein Schild „Einfahrt für Busse verboten“ aufstellen sollte. Es kann nicht sein, dass die Busse dort umsonst parken. Man sollte die Möglichkeit eines Parkscheinautomaten in Erwägung ziehen.

**Erweiterung Hotel Sonne**

Stadtrat Schmück fragt an, ob in der Bauausschusssitzung die Genehmigung und die Baumaßnahmen für die Lochblechfassade und die Steine und diese Kupferwand behandelt werden müssten. Tatsache sei, dass diese Genehmigung für beides bereits am 07.04.2017 vollzogen worden ist.

Verwaltungsrat Angeringer erläutert, dass wir bei der Bauausschusssitzung versucht haben, die Hintergrundlage darzustellen. Bei der ursprünglichen Antragstellung fehlten teilweise die damals formalen notwendigen Bestandteile eines solchen Antrages 1. Dies ausdrücklich in den Antrag hineinzuschreiben, dass diese Ausnahme von der Gestaltungssatzung beantragt wird; 2. Hätte eine Begründung dafür geliefert werden müssen, was damals nicht Gegenstand der Antragstellung war und insofern diese Punkte im Beschluss so nicht ausdrücklich aufgenommen wurden. Auch das LRA vertritt die Auffassung, dass der Antrag an den Formalien gescheitert ist. Nachdem der Bauausschuss es zur Beratung entgegengenommen hat und letztendlich auch die Begründung vorlag, sind die Argumente seitens des Bauherren formuliert worden und erst zu diesem Zeitpunkt war eine Entscheidung möglich und der Bauausschuss hat entschieden.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Planer in einem internen Gespräch ein Protokoll für sich erstellt haben. In diesem Protokoll gingen sie von der Tatsache aus, dass hier ein Einvernehmen erteilt worden ist. Wir haben über diese Lochblechfassade gesprochen und gesagt, dass man sich das vorstellen kann, aber es wurde im Bauausschuss nicht beschlossen. Die Fassadengestaltung ist im letzten Bauausschuss erörtert und dann beschlossen worden.

Stadtrat Dr. Böhm äußert dazu, dass Stadtrat Schmück ein Schreiben vom Landesamt für Denkmalschutz zitiert hat, welches nicht vom Frühjahr 2017, sondern von Dezember 2017 ist. Dort steht ganz klar, dass die Fassaden zu verputzen sind und Lochblech ist keine Verputzung. In der letzten Sitzung wurde besprochen, dass wir erst die Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege abwarten wollen, weil wir keine Einigkeit erzielen konnten.

### **Ratsbegehren**

Stadtrat Dr. Böhm führt aus, dass ihnen beim Amtsantritt eine Gerechtigkeitsbibel ausgehändigt wurde. Darin ist ihm ein Satz aus Matthäus über die Heuchelei der Pharisäer und Schriftgelehrten aufgefallen, „Siebürden den Menschen unerträgliche Lasten auf, doch sie selbst rühren keinen Finger, um diese Lasten zu tragen.“ Ihm ist am Sonntag im Wahlbüro aufgefallen, dass etliche Stadträte, die uns das Ratsbegehren und den ganzen Aufwand am Sonntag aufgebürdet haben (Kosten 40.000,00 €, alle Bürger an die Wahlurnen, Arbeitsaufwand der Stadtverwaltung und Freizeitverlust) als Wahlhelfer gar nicht tätig waren.

Der Vorsitzende äußert, dass es nicht nur Stadträte sondern auch die Bürger dieser Stadt waren, die einen Bürgerentscheid wollten.

### **Kiesabbau am Forggensee:**

Stadtrat Schneider erklärt, dass durch den Kiesabbau am Forggensee, wo am ganzen Tag die Lastwagen den Kies abtransportieren, die Straße sehr stark verschmutzt ist.

Der Vorsitzende erläutert, dass das Wasserwirtschaftsamt zwei Arbeitsgemeinschaften auf Antrag die Abbaumöglichkeit gegeben hat. Wir haben beiden Argen aufgrund der Genehmigung des Wasserwirtschaftsamtes und des LRA die Überfahrgenehmigung erteilt, die Straße zu nutzen, aber mit der Voraussetzung, dass sie diese immer wieder, auch tagsüber, zu reinigen haben. Er wird sich umgehend mit den beiden Firmen per E-Mail in Verbindung setzen, dass die Straßenreinigung auch tagsüber durchzuführen ist.

Stadtrat Waldmann fragt an, ob es so ist, dass die zweite Arbeitsgemeinschaft den Zuschlag bekommen hat, weil der ökologische Aspekt im Raum stand?

Der Vorsitzende erklärt, dass verschiedene Argumentationen gemacht wurden. Wir haben deutlich gemacht, dass wir den ökologischen Aspekt in den Vordergrund schieben. Ebenso die Nachhaltigkeit für das Kiesvorkommen, um unsere Baustellen entsprechend bestücken zu können. Bei dem jetzigen Antrag und der Genehmigung betrifft es nur das Jahr 2018. Wir werden beim Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt vorstellig, um auch die ökologischen Belange umsetzen zu können, kurze Wege und Nachhaltigkeit, damit die Wirtschaft bei uns gesichert ist. Wir wollen dass der Kies im Süden bleibt. Wir haben für beide Argen die gleichen Konditionen. Von der Arge 2 haben wir eine genaue Auflistung der Baustellen bekommen, für welche dieser Kies verwendet wird. Bei der Arge 1 ist ebenfalls eine Firma aus dem Oberallgäu dabei.

Iacob  
Erster Bürgermeister

Gmeiner  
Schriftführer

