



Sitzungsauszug

Gremium	Beratungsart	Termin
Bau- und Umweltausschuss	öffentlich	04.02.2020

TOP 1.3.1: Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten, 29 Tiefgaragen- und 15 oberirdischen Stellplätzen, Vorderegger Weg, Fl.Nrn. 434, 434/2 und 434/3, Gemarkung Weißensee

Sachverhalt

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung erläutert Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation den Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten, 29 Tiefgaragen- und 15 oberirdischen Stellplätzen im Vorderegger Weg.

Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist festzustellen, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung wie geplant nicht in die Umgebung einfügt.

An der Westseite des Vorderegger Weges hat die benachbarte Bebauung eine maximal dreigeschossige Wirkung.

An der Ostseite wurde mit der Genehmigung der Hausnummer 17 festgelegt, dass es hangseitig maximal zwei Geschoße zzgl. DG sein dürfen. Tatsächlich wurde die talseitige Anböschung nicht wie genehmigt hergestellt, so dass genehmigungsabweichend eine größere Wandhöhe vorliegt.

Bei der Neubebauung im Bereich Enzianstraße 1 wurde ebenfalls eine Staffelung in der Weise gefordert, dass maximal zwei Geschoße zzgl. DG erreicht werden. Die darunterliegende hangseitige Tiefgarage muss so in das Gelände eingebunden werden, dass sie nicht als zusätzliches Geschoß wirkt.

Vorliegend weist die Planung beim Haus Nord eine dreigeschossige Wirkung auf (=+1) bei den anderen beiden Gebäuden erscheint die Bebauung durch die beiden vorgezogenen UG-Ebenen trotz der damit erreichten Staffelung noch höher. Hinzu kommt die horizontale Verbindung der UG-Ebenen in diesem Bereich, was auch in Nord-Süd-Richtung zu einer Bauwerkslänge ohne Bezugsgröße in der Umgebung führt (>50 m Länge).

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des Landratsamtes Ostallgäu am 30.01.2020 ergab sich folgendes:

Abweichend von der Beurteilung durch die Verwaltung der Stadt Füssen stellt der zu bebauende Bereich aus der Sicht des Landratsamtes Ostallgäu keine Baulücke i. S. v. § 34 BauGB, sondern aufgrund der Größe bereits einen Außenbereich im Innenbereich dar. Eine Bebauung ist demzufolge nur über eine Bauleitplanung möglich. Aufgrund des konkret angedachten Vorhabens bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an.

Vorteil dieser Lösung ist die Regelungsmöglichkeit der Wohnungen (keine Ferienwohnungen; Regelungsvorbehalt gemäß § 22 BauGB zum Ausschluss von Zweitwohnungen).

Die Stellplätze sind ebenfalls zu ändern (Reduzierung auf 11 Besucherstellplätze, übrige in TG; Lage mit Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche; anteilig Stellplätze für Behinderte).

Auch wenn dies für die Beurteilung des Einfügens nicht von Bedeutung ist, fällt aber auf, dass als Bezugsgrundstücksgröße Teile des Gesamtgrundstücks angesetzt wurden, die nicht Teil des Baugrundstücks sind (Biotop, Hangbereich).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen von Weißensee Versorgungsdefizite hinsichtlich der Löschwassermengen aus der Trinkwasserleitung bestehen. Voraussichtlich ist dies hier ebenfalls der Fall; eine ausreichende Erschließung ist damit nicht gesichert. Allerdings ist mit der Baumaßnahme eine Verlegung der das Grundstück querenden Wasserleitung erforderlich. In diesem Zuge werde eine Verbindung von DN200-Leitungen möglich, die zu einer ausreichenden Versorgung führen würden. Dies ist weiter zu prüfen.

Nach einem Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu liegt jedoch derzeit auch hinsichtlich der Zufahrt und dem anhängigen Klageverfahren gegen die Widmung des Vorderegger Weges keine gesicherte Erschließung vor. Nur bei Klagen in Bausachen hat die Einreichung der Klage zunächst keine aufschiebende Wirkung. Dies verhalte sich hier anders.

Herbert Dopfer erkundigt sich, wie lang man noch warten muss bis die Widmung durch ist.

Vorsitzender Iacob teilt mit, dass das Klageverfahren aufschiebende Wirkung hat. Seit Juli 2019 fehlt noch die Begründung des Nachbarn der die Klage eingereicht hat, deshalb kann aktuell nicht gesagt werden wie lang es noch dauert.

Dr. Martin Metzger ist es noch wichtig, dass dem Bauherrn frühzeitig mitgeteilt wird, dass weder Ferienwohnungen, noch Zweitwohnungen gewünscht sind.

Nach kurzer Diskussion formuliert der Vorsitzende Iacob folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Das kommunale Einvernehmen kann zu der eingereichten Planung aufgrund des Klageverfahrens gegen die Widmung des Vorderegger Weges nur in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauwerber ein Gespräch zu führen bezüglich der Umplanung zur Reduzierung der Gebäudegröße und im Hinblick auf die Stellplätze und den Antrag nach Klärung der Erschließung und zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes neu einzureichen. Alle projektbezogenen Kosten sind wie in solchen Fälle üblich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller zu übernehmen. Evtl. anwendbare Kriterien in Zusammenhang mit der sozialgerechten Bodennutzung sind zu beachten.

Ursula Lax nimmt als direkte Nachbarin an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Abstimmungsergebnis 12 : 0

Füssen, den 19.02.2020

STADT FÜSSEN

Paul Iacob
Erster Bürgermeister

Ausfertigung(en) an:

- Amt III
- Landratsamt Ostallgäu (in Kopie)