



## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 03.12.2019 von 17:10 bis 20:20 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Dr. Böhm, Christoph	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadtrat
Dr. Derday, Anni	17.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadträtin
Doser, Jürgen	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadtrat
Eggensberger, Bernhard	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadtrat
Jakob, Michael	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadtrat
Peresson, Magnus	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadtrat
Schaffrath, Lothar	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadtrat
Schmück, Michael	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Stadtrat
Schulte, Nikolaus	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Zweiter Bürgermeister, Vorsitzender

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Iacob, Paul	Entschuldigt Vertreten durch Schulte Nikolaus	Erster Bürgermeister
Lax, Ursula	Entschuldigt Vertreten durch Hipp Heinz	Stadträtin
Dr. Metzger, Martin	entschuldigt	Stadtrat
Riedlbauer, Brigitte	entschuldigt Vertreten durch Bader Wolfgang	Stadträtin
Rothmund, Dagmar	entschuldigt	Stadträtin

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Angeringer, Armin	16.15 Uhr bis 20.20 Uhr	Leiter Stadtbauamt
Pickl, Maria	17.00 Uhr bis 20.20 Uhr	Protokollführerin



## Öffentliche Tagesordnung

1. **Bauangelegenheiten**
  - 1.1 **Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten**
    - 1.1.1 **Stellungnahme zur letzten Anfrage bzgl. Kindergarten Zwergenburg - Belagsarbeiten**
  - 1.2 **Im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelte bzw. auf dem Verwaltungsweg weitergeleitete Bauanträge**
  - 1.3 **Bauanträge**
    - 1.3.1 **Nutzungsänderung von festvermieteten Wohnraum in Ferienwohnungen 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, Brunnengasse 21, Fl.Nr. 137/2 Gmkg. Füssen**
    - 1.3.2 **Anbau eines Balkons mit Nutzungsänderung von einer Wohnung zur Ferienwohnung, Keltensteinstraße 14, Fl.Nr. 763/2, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.3 **Nutzungsänderung der Wohnung OG West in eine Ferienwohnung, Schwedenweg 12, Fl. Nr. 1675/20, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.4 **Neubau Zweifamilienhaus, Geometerweg 4, Fl.Nr. 1835, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.5 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Hutlerbergweg, Fl.Nr. 3144, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.6 **Nutzungsänderung Wohnung zu Ferienwohnung, Edelweißstraße 19, Fl.Nr. 452/1, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.7 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport, Pilgerschrofenweg, Fl.Nr. 1651, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.8 **Sanierung eines Einzeldenkmals "Wohn- und Geschäftshaus Baur", Franziskanergasse 7, Fl.Nr. 227, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.9 **Tektur Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (Antrag auf isolierte Abweichung) Weidachstraße 15, Fl.Nr. 3076, Gmkg. Füssen**
    - 1.3.10 **Nutzungsänderung von Reihenhaus zu Reihenhaus als Ferienwohnung, Im Venetianerwinkel 36k, Fl.Nr. 943/6, Gemarkung Füssen**
    - 1.3.11 **Tektur zur Baugenehmigung vom 23.11.2018, Einbau einer Wohnung im UG, zusätzlicher Stellplatz im EG, Erweiterung Vordach EG; Abstimmung über Stellungnahme vom Landratsamt Ostallgäu, von-Freyberg-Straße 19, Fl.Nr. 772/2, Gemarkung Füssen**
    - 1.3.12 **Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren, Tektur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, zwei Ferienwohnungen und Stellplätzen, Oberried 13, Fl.Nr. 23, Gemarkung Weißensee**



- 1.3.13 **Anbau Büro an best. Werkstatt, Schäfflerstraße 12, Fl.Nr. 1032/4, Gemarkung Füssen**
2. **Bauleitplanung**
- 2.1 **Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13- Uferstraße Nord; Sachstandsbericht und weiteres Verfahren**
3. **Vollzug der Geschäftsordnung  
Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 05.11.2019**
4. **Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten**



Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung.

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

## **1. Bauangelegenheiten**

### **1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten**

#### **Sachverhalt:**

Armin Angeringer berichtet von dem Widmungsverfahren Vorderegger Weg in Weißensee. Die Widmung wurde im Stadtrat beschlossen. Nun hat ein Anreiner Klage erhoben. Solange dieses Klageverfahren läuft wird die Erschließung der dortigen Grundstücke vom Landratsamt Ostallgäu nach einer schriftlichen Mitteilung als nicht gesichert eingestuft. Damit ist es den Bauwerbern weiterhin nicht möglich, dort zu bauen. Dies wird von der Stadt Füssen bedauert.

Armin Angeringer berichtet von der Nachfolge der Kreisheimatpflegerschaft. Diese wurde nun in drei selbständige Bereiche aufgeteilt. Zukünftig wird für die Belange der Baudenkmalpflege Herr Alois Brenner zuständig sein. Dies wird von der Stadt Füssen sehr begrüßt und man bedankt sich bei Herrn Ossenberg, welcher sein Amt niederlegt, für die gute Zusammenarbeit.

Armin Angeringer berichtet von der Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung im Baugebiet Venetianerwinkel. Das kommunale Einvernehmen wurde hierbei ersetzt. Gegen diese Entscheidung hat die Stadt Füssen nun Klage gegen den Freistaat Bayern erhoben. Das Landratsamt Ostallgäu wurde darüber informiert, dass solche Klagen auf weiteres – d. h. mindestens solange bis ein Urteil vom Verwaltungsgericht dazu vorliegt - in allen Fällen eingereicht werden, in denen das Landratsamt Ostallgäu in reinen Wohngebieten das Einvernehmen der Stadt Füssen ersetzt.

Niko Schulte berichtet von einem Ortstermin, der im letzten Winter am Segelflugplatz stattgefunden hat. Er möchte hiermit klarstellen, dass alle von der Arbeit des Flugvereins begeistert sind und man sich noch keine Sorgen bezüglich möglicher Emmissionsgutachten für das neu geplante Baugebiet Füssen Nord machen sollte. Es würden sicherlich noch 4-5 Jahre vergehen bis man hier weiterkomme. Wesentliche Konflikte sind aus Sicht der Verwaltung bei der angedachten Ausweisung als Gewerbe und evtl. Urbanes Gebiet nicht zu erwarten.

#### **1.1.1 Stellungnahme zur letzten Anfrage bzgl. Kindergarten Zwergenburg - Belagsarbeiten**

#### **Sachverhalt:**

Als Anlage erhalten die Mitglieder des Bauausschusses die Stellungnahme zur letzten Anfrage im Bau- und Umweltausschuss vom 05.11.2019 bzgl. des Kindergartens Zwergenburg – Belagsarbeiten.



## 1.2 Im Genehmigungsverfahren behandelte bzw. auf dem Verwaltungsweg weitergeleitete Bauanträge

### Sachverhalt:

Der Vorsitzende informiert die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses über die auf dem Verwaltungsweg weitergeleiteten bzw. im Genehmigungsverfahren behandelten Bauanträge.

Unter Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurden an die Genehmigungsbehörde folgende Bauanträge weitergeleitet:

1.2.1 Einbau- Lastenaufzug und einer Spindeltreppe (Funktionsbereich UG bis EG), Reichenstraße 37 (nur Umbau innerhalb des Gebäudes ohne äußerlich sichtbare Änderung)

## 1.3 Bauanträge

### 1.3.1 Nutzungsänderung von festvermieteten Wohnraum in Ferienwohnungen 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock, Brunnengasse 21, Fl.Nr. 137/2 Gmkg. Füssen

### Sachverhalt:

Armin Angeringer berichtet von dem eingegangenen Bauantrag zur Nutzungsänderung. Die Lage der Wohnung befindet sich in der Altstadt. Aufgrund der Lage im Mischgebiet nach § 34 BauGB ist die Nutzung als Ferienwohnungen zulässig. Ein nachzuweisender Stellplatzmehrbedarf besteht nicht. Eine bedarfsweise alternative Nutzung wie im Begleitschreiben (dauergenutzte Wohnung oder Ferienwohnung) im Antrag ausgeführt ist nach Auskunft des Landratsamtes nicht möglich. Die Nutzungsänderung im 4. Stock wurde von der Bauherrin im Antrag gestrichen; hierfür soll noch eine eigene Beantragung erfolgen.

Nach kurzer Diskussion über die Zulässigkeit über eine Ferienwohnung in dieser Lage (Fr. Dr. Derday sieht Problematik für anreisende Gäste mit PKW) wird das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der eindeutigen Rechtslage (Mischgebiet) erteilt. Dr. Christoph Böhm möchte wissen ob für die Nutzung des 4. Stocks als Wohnung ein Bauantrag gestellt wurde und diese genehmigt ist. Dies wird von der Verwaltung geprüft

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen. Für die geänderte Nutzung im 4. Stock ist ein eigener Bauantrag einzureichen.

**Abstimmungsergebnis 7 : 4**

### 1.3.2 Anbau eines Balkons mit Nutzungsänderung von einer Wohnung zur Ferienwohnung, Keltensteinstraße 14, Fl.Nr. 763/2, Gmkg. Füssen

### Sachverhalt:

Armin Angeringer erläutert den gestellten Bauantrag: Aufgrund der Lage in einem allgemeinen Wohngebiet, wobei in kurzer Entfernung an der Kemptener Straße sogar ein Mischgebiet vorliegt, ist die Zulassung der Ferienwohnung über eine Ausnahme von der BauNVO geboten. Dem Anbau des Balkons spricht nichts entgegen.



Für die gegenüber den vorhandenen Baugenehmigungen soweit ersichtlich zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss sind zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Räumlich erscheint dies im östlichen Bereich des Grundstücks möglich. Der Antragsgegenstand ist dementsprechend zu ergänzen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen. Für die offensichtlich ebenfalls neu zu genehmigende Wohnung im Dachgeschoss sind zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis 8 : 3**

### **1.3.3 Nutzungsänderung der Wohnung OG West in eine Ferienwohnung, Schwedenweg 12, Fl. Nr. 1675/20, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Im Gebäude sind bisher bereits sechs Wohnungen vorhanden. Eine davon (OG West) soll in eine Ferienwohnung umgewandelt werden.

Das Baugebiet ist im Bebauungsplan O 4 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ferienwohnung kann im Wege einer Ausnahme zugelassen werden. Hierfür spricht die in der Vergangenheit bereits erfolgte Genehmigung einzelner Fälle im Baugebiet, wenngleich in gewisser Entfernung. Aus Sicht des Landratsamt Ostallgäu ist eine Zulassung geboten. Die Ausschussmitglieder machen deutlich, dass Sie in dieser Lage keine Ferienwohnung mehr möchten.

Nach der Abstimmung wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen einschließlich zu der Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis 4 : 7**

### **1.3.4 Neubau Zweifamilienhaus, Geometerweg 4, Fl.Nr. 1835, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Die Eigentümerin hat sich 2018 bereits vor dem Erwerb des bestehenden Hauses mit dem Landratsamt in Verbindung gesetzt. Mit Schreiben vom 25.07.2018 wurde ihr bzw. ihrem Vertreter mitgeteilt, dass das Grundstück im Wasenmoos im Außenbereich liegt. Für den vormaligen Eigentümer hätte die Möglichkeit bestanden, es neu zu errichten, wenn das Gebäude weiter selbst genutzt worden wäre. Der Interessentin wurde aber mitgeteilt, dass bei einem Verkauf wie angedacht ein Ersatzbau nicht genehmigungsfähig ist.

Unbeachtlich dieser Gegebenheiten wäre die eingereichte Planung sowieso nicht genehmigungsfähig, weil es sich nicht um ein gleichartiges Gebäude handelt. Gegenüber dem Bestand mit einer Wohneinheit sollen hier nun zwei Wohnungen in einem deutlich größeren Gebäude errichtet werden. Armin Angeringer erläutert dies an den eingereichten Plänen im Vergleich zu den Bestandsplänen aus dem Archiv. Wie deutlich zu erkennen ist soll das neue Haus



ganz anders aufgebaut und gestaltet werden. Daher wird empfohlen das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den dem Vorhaben zwingend entgegenstehenden planungsrechtlichen Gründen das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.5 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Hutlerbergweg, Fl.Nr. 3144, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt wie der gesamte Stadtteil im Landschaftsschutzgebiet. Dies ist sachlich nicht zu rechtfertigen und bedarf der Änderung. Entsprechende Vorschläge wurden dem LRA bereits vor geraumer Zeit zugeleitet. Wohl aufgrund des damit verbundenen Aufwands wurde bisher keine Änderung eingeleitet. Der westliche Teil des Grundstücks liegt zudem im HQ 100-Bereich.

Die vorgelegte Planung fügt sich nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein. Bei dem Baugrundstück handelt es sich aber um ein Hinterliegergrundstück. Das zur Erschließung notwendige Grundstück Fl.Nr. 3144/11 steht zusätzlich im Eigentum anderer Personen. Das Vorliegen eines im Grundbuch eingetragenen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern wurde bisher nicht nachgewiesen. Mit dem Antragsteller wurde diese Notwendigkeit bei im Vorfeld geführten Gesprächen jedoch erörtert. Mithin ist die Erschließung zwar technisch lösbar, jedoch rechtlich nicht gesichert.

Dem Bauherren wird geraten sich den rechtlichen Nachweis zu besorgen um die Sicherung zu gewährleisten.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen das kommunale Einvernehmen zum derzeitigen Stand nicht zu erteilen. Die Erteilung des Einvernehmens wird in Aussicht gestellt, soweit die rechtliche Sicherung der Erschließung durch Eintragung eines Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern im Grundbuch nachgewiesen wird. Eine erneute Vorlage im Ausschuss ist dann nicht mehr erforderlich.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.6 Nutzungsänderung Wohnung zu Ferienwohnung, Edelweißstraße 19, Fl.Nr. 452/1, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

In den Bebauungsplan Pitzfeld West wurde das zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Anwesen einbezogen. Der gesamte Geltungsbereich wurde als reines Wohngebiet festgesetzt und nur Wohngebäude zugelassen. Die nach der BauNVO sonst als Ausnahme möglichen anderen Nutzungen wurden als ausdrücklich unzulässig eingestuft. Die Eigentümerin macht geltend, dass die Ferienwohnungsnutzung schon vorher bestanden hatte. Eine heute notwendige Genehmigung ist aber nach dem Bebauungsplan mittlerweile ausdrücklich nicht mehr möglich. Eine Befreiung



kann wegen des Widerspruchs zu den Grundzügen der Planung nicht erteilt werden. Bereits in einem anderen Fall im Stadtgebiet von Füssen wurde klar zum Ausdruck gebracht, dass die fortschreitende Einrichtung von Ferienwohnungen den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen widerspricht, da sie zu einer Verdrängung der dauergenutzten Wohnungen und zu einer Verschärfung der Preissituation auf dem Wohnungsmarkt führt.

Jedenfalls in reinen Wohngebieten soll dieser Gebietscharakter erhalten bleiben. In einem anderen Fall wurde auch aus dahingehenden Konsequenzgründen Klage gegen die Erteilung einer Baugenehmigung unter Ersetzung des Einvernehmens erhoben.

In zumindest einem anderen Fall in diesem Baugebiet wurde seitens des Landratsamtes bereits schriftlich darauf hingewiesen, dass eine Ferienwohnungsnutzung nicht zulässig und eine Einstellung der bereits betriebenen Nutzung unumgänglich ist.

Der Ausschuss diskutiert kurz über das Anliegen und die Tatsache, dass die Lage des Wohnhauses in diesem Bebauungsplan rechtlich keine andere Möglichkeit zulässt als das Einvernehmen nicht zu erteilen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen das kommunale Einvernehmen zu einer Befreiung vom Bebauungsplan nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.7 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Carport, Pilgerschrofenweg, Fl.Nr. 1651, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Um die rechtliche Grundlage für eine Baugenehmigung zu schaffen findet derzeit das Verfahren zur Änderung der Außenbereichssatzung statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden. Zur Einpassung der konkreten Situierung auf dem Grundstück erfolgt die Anpassung der Baugrenze gegenüber der bisherigen Fassung in der Planzeichnung der Satzung. Eine Einzelfallentscheidung ist notwendig hinsichtlich der Dachform beim Carport, der ein Flachdach erhalten soll. Begründet wird dies mit der im Außenbereich gebotenen Reduzierung der sich sonst ergebenden Baumasse und der geplanten extensiven Begrünung. Im Bereich des südseitigen Vorbaus befindet sich eine kleine Dachterrasse über dem EG, was ebenfalls vertretbar erscheint. Armin Angeringer erläutert dies an den eingereichten Planskizzen. Die Dacheindeckung soll wegen der südseitig fast vollständigen Belegung mit einer PV-Anlage (Photovoltaikanlage) mit anthrazitfarbenen statt roten Ziegeln erfolgen. Armin Angeringer berichtet, dass in Weißensee Oberried eine solche abweichende Lösung ebenfalls bereits unlängst zugelassen wurde.

Im Augenblick noch ausstehend ist die gesicherte Erschließung in folgenden Punkten:

- a) Zufahrt  
Die als Zufahrt genutzte Fläche Fl.Nr. 1654 weist derzeit noch keine Widmung auf. Dies ist noch zu vollziehen (Eigentum Stadt Füssen).
- b) Wasserversorgung und Abwasserentsorgung  
Siehe Stellungnahme Stadtwerke Füssen im Bauleitplanverfahren, siehe Anlage.
- c) Löschwasser  
Hier befindet sich die Entwicklung einer technischen Lösung (z. B. öffentlicher





Löschwassertank mit mind. 48 cbm) noch in der Erarbeitung. Dies steht aktuell auch der abschließenden Behandlung der Satzungsänderung noch entgegen.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss erteilt das Einvernehmen zu der abweichenden Dachform und –eindeckung. Eine Einvernehmenserteilung zu dem Vorhaben insgesamt ist derzeit im Hinblick auf die noch offenen Punkte bei der Erschließung nicht möglich. Dem Bauherrn wird empfohlen, den Antrag vorläufig zurückzuziehen und ihn nach Klärung wieder einzureichen. Eine Behandlung dieser Fragen kann voraussichtlich im Rahmen der Änderung der Außenbereichssatzung erfolgen, so dass für den Bauantrag bei Lösung dieser Punkte keine erneute Vorlage im Ausschuss mehr erforderlich ist, sondern der Antrag dann mit Einvernehmen durch die Verwaltung dem Landratsamt Ostallgäu zugeleitet werden kann.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.8 Sanierung eines Einzeldenkmals "Wohn- und Geschäftshaus Baur", Franziskanergasse 7, Fl.Nr. 227, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Armin Angeringer berichtet von dem voraus gegangenen Ortstermin und dem Gebäude welches saniert werden soll. Es handelt sich hierbei um ein Einzeldenkmal in der Franziskanergasse 7. Bei dem Ortstermin waren auch die Architekten Pfanzelt zugegen die den Bauausschussmitgliedern ihre Fragen beantworten konnten. Armin Angeringer berichtet, dass im Bestand bereits Wohnnutzung und früher Gewerbe angesiedelt waren. In der neuen Planung soll dies jedoch erneuert und vergrößert werden. Auch der Bereich im Rückgebäude soll zur Wohnnutzung umgebaut werden. Abstimmungstermine mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LfD) fanden bereits im Vorfeld statt. Armin Angeringer erläutert anhand der eingereichten Pläne die Skizzen und Ansichten. Im Hinterhofbereich sollen Stellplätze errichtet werden, die je nach Situierung muss überarbeitet werden müsste. Das Landratsamt hat auf das Einrichten einer neuen Hauptnutzung hingewiesen. Für das Einvernehmen ist dies zulässig. Die Fassade links wird verändert und in das Dach sollen Gauben eingebaut werden, die Abstimmung mit dem LfD ist bereits erfolgt und unter deren Auflage geplant. Die Größe der Fenster wird noch geprüft. Hier wird das LfD maßgeblich entscheiden. Die Baugestaltungssatzung sagt nichts über genaue Fenstergrößen aus. Entscheidend ist die harmonische Einpassung in die Fassade. Die Breite der hinteren Schleppegaupe müsste laut Armin Angeringer überarbeitet werden (Aufteilung). Aufgrund unterschiedlicher Ansichten was die Fenstergröße in der Front des linken Gebäudes betrifft und die Größe der Schleppegaupe im hinteren Bereich, wird einstimmig der Architekt, Herr Pfanzelt zu Wort gebeten. Dieser erläutert dem Gremium, dass aufgrund des steilen Daches die Schneelast beim runterrutschen abgefangen wird. Wenn eine hohe Schneelast das steile Dach hinunter rutscht kann es zur Beschädigung einzelner Gauben führen, wenn die Schneemenge zwischen den Gauben durchschießt. Er erläutert außerdem, dass jedes Fenster und jede Gaube mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt wird und nichts ohne deren Zustimmung gebaut wird. Die fordere Fensterfront ist in Sprossenfenster dem Ortsbild angepasst, jedoch müssen an der linken Seite, im sog. „Turmhaus“ diese hohen Fenster sein, da sonst keine Möblierung durch das schmale Treppenhaus möglich ist.

Magnus Peresson meint, dass Dr. Ditsche Unsinn redet. Er habe behauptet, dass es auf sehr alten Häuserdächern keine Gauben gegeben haben soll. Dies stimmt aber laut Magnus Peresson so nicht, wie das Franziskanerkloster mit seinen vielen kleinen Gauben zeige. Magnus Peresson möchte in jedem Fall protokolliert haben, das für ihn die durchgehende Schleppegaupe gar nicht geht und diese in drei aufgeteilt werden müsse. Seiner Meinung nach sind auch die großen



Fassadenfenster so nicht tragbar und bittet darum diese zu ändern. Er plädiert für drei Gauben und die Änderung der Fassadenfenster.

Nach kurzer Diskussion in was der Ausschuss eingreifen könne und ob dies für die Sanierung eines solchen Objektes wichtig ist, wird der Beschluss einstimmig gefasst, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen. Der Bauwerber wird darum gebeten über die Vorschläge die Schleppgaube zu teilen und die Größe der Fassadenfenster nachzudenken und dies mit seinem Architekten abzusprechen.

### **Beschluss:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses erteilen dem Vorhaben das Einvernehmen. Der Bauwerber wird darum gebeten über die Vorschläge die Schleppgaube zu teilen und die Größe der Fassadenfenster nachzudenken und dies mit seinem Architekten abzusprechen.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.9 Tektur Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (Antrag auf isolierte Abweichung) Weidachstraße 15, Fl.Nr. 3076, Gmkg. Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Bei der Prüfung der Bauantragsunterlagen ist aktuell aufgefallen, dass die tatsächliche Bauausführung der TG-Rampeneinhausung weder der erteilten Baugenehmigung noch den eingereichten Plänen entspricht. In den Plänen ist der vorgeschriebene Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) eingehalten. Nach vorliegenden Fotos wurde die Rampeneinhausung bis direkt an den Gehweg gebaut. Dies fügt sich weder nach § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein, noch entspricht es der Stellplatzsatzung.

Insoweit ist auch die Beschreibung im Antrag falsch, wonach sich „außer der Anschlusshöhe [...] keine anderen Änderungen zu den genehmigten Planunterlagen ergeben.“

Die Ausführung beeinträchtigt die Verkehrssicherheit, weil ein ausfahrendes Fahrzeug keine ausreichende Sicht auf den Gehweg hat. Insbesondere von Bedeutung ist dies im Hinblick auf Kinder, die beim Radfahren den Gehweg zu benützen haben. Aus diesem Grund wird keine Möglichkeit gesehen, diese Ausführung zu befürworten; ein teilweiser Rückbau bis auf den Mindestabstand von 3 m ist zu fordern.

Die Verwaltung wird diesbezüglich das Gespräch mit dem Bauherrn suchen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen (nur) zu einer Planung wie im Antrag dargestellt zu erteilen. Zu der tatsächlichen Ausführung der TG-Rampeneinhausung wird das Einvernehmen aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen nicht erteilt; ein teilweiser Rückbau bis auf den Mindestabstand von 3 m zur Straßengrundstücksgrenze ist vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.10 Nutzungsänderung von Reihenhaus zu Reihenhaus als Ferienwohnung, Im Venetianerwinkel 36k, Fl.Nr. 943/6, Gemarkung Füssen**



## **Sachverhalt:**

Armin Angeringer erklärt, dass es in der letzten Sitzung das Einvernehmen zu der beantragten Nutzungsänderung nicht erteilt wurde. Es sollte jedoch geprüft werden, in wie weit die Aussage der Eigentümer hier zutreffen, dass diese es notariell beurkundet haben, das Reihenhaus (noch bis zu deren Rente) als Ferienhaus zu vermieten. Wie sich herausstellte liegt eine rein privatrechtliche Vereinbarung vor, die das Rechtsverhältnis zwischen den Eigentümern der Reihenhausanlage regelt. Eine Vereinbarung zwischen der Stadt Füssen und den Eigentümern besteht nicht. Eine baurechtliche Aussage einer Zulässigkeit hätte rechtlich auch keinen Bestand, da die Stadt Füssen hierfür nicht zuständig ist. Dem Bauausschuss wird empfohlen das Einvernehmen weiterhin nicht zu erteilen.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zu der Nutzungsänderung nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.11 Tektur zur Baugenehmigung vom 23.11.2018, Einbau einer Wohnung im UG, zusätzlicher Stellplatz im EG, Erweiterung Vordach EG; Abstimmung über Stellungnahme vom Landratsamt Ostallgäu, von-Freyberg-Straße 19, Fl.Nr. 772/2, Gemarkung Füssen**

## **Sachverhalt:**

Der vorliegende Bauantrag wurde in der Sitzung vom 04.06.2019 dem Gremium vorgelegt. Das kommunale Einvernehmen zur Planung mit Abweichung von der Stellplatzsatzung wurde nicht erteilt. Am 14.11.2019 erhielt die Stadt Füssen eine Stellungnahme dazu vom Landratsamt Ostallgäu. (siehe Anlage). Der Antrag wurde inhaltlich so geändert, dass der öffentliche Stellplatz an der Straße nicht mehr entfallen muss. Nach Verlesung dieser Stellungnahme wird dem Ausschuss von der Verwaltung empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu das Einvernehmen zum eingereichten Antrag.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.12 Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren, Tektur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, zwei Ferienwohnungen und Stellplätzen, Oberried 13, Fl.Nr. 23, Gemarkung Weißensee**

## **Sachverhalt:**

Armin Angeringer erläutert anhand der eingereichten Pläne das veränderte Verfahren. Nicht wie ursprünglich weiter südlich geplant, soll das Haus nun abweichend von der um den Bestand gezogenen Baugrenze etwas weiter entfernt von der Straße in den hinteren Grundstücksbereich versetzt werden. Dazu soll der Garagenbau entfallen. Für den bei den Stellplätzen entfallenden Baumbestand soll ein Ersatz geschaffen werden. Dies entspricht den vorgegebenen Rahmenbedingungen und die Entstehung zweier Wohneinheiten und zwei Ferienwohnungen sind ebenso zulässig. Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben zuzustimmen.

## **Beschluss:**



Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, zwei Ferienwohnungen und Stellplätzen im Oberried 13.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

### **1.3.13 Anbau Büro an best. Werkstatt, Schäfflerstraße 12, Fl.Nr. 1032/4, Gemarkung Füssen**

#### **Sachverhalt:**

Armin Angeringer erläutert das Verfahren; die Baugrenze verläuft parallel zur Straße. Die vorhandene Fläche ist bereits voll ausgeschöpft und lässt einen Anbau nicht mehr zu. Die Baugrenze soll daher straßenseitig überschritten werden. Das Tiefbauamt macht darauf aufmerksam, dass es evtl. im Winterdienst zu technischen Schwierigkeiten kommen könnte da keine Grenze zwischen Straße und Gebäude besteht. Der Bauwerber nimmt dies in Kauf. Mit Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan muss überlegt werden, ob dieser Lösung zugestimmt werden kann. Rein städtebaulich ist dies nicht optimal, aber es geht einfach aufgrund der fehlenden Grundstücksfläche nicht anders. Niko Schulte erklärt, dass sich um ein in Füssen langjähriges Familienunternehmen handelt, dass unterstützt werden muss. Jürgen Doser meint, dass es städtebaulich im Gewerbegebiet liegt und auch anderen Unternehmen in diesem Bereich große Zugeständnisse gemacht wurden. Somit wird der Beschluss gefasst dem Antrag für den Anbau an die bestehende Werkstatt zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1 Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13- Uferstraße Nord; Sachstandsbericht und weiteres Verfahren**

#### **Sachverhalt:**

Armin Angeringer berichtet, dass der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom Montag, 20.02.2017 bis Montag, 20.03.2017 im Rathaus der Stadt Füssen im Flur des ersten Obergeschosses öffentlich auslag und dort während der Öffnungszeiten wie auch auf der Homepage unter <https://www.stadt-fuessen.de/4932.html> eingesehen werden konnte. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ein Ausschnitt mit den Belangen verschiedener Einrichtungen und Nachbarn wurde mit der Einladung versendet. Weiterhin berichtet Armin Angeringer, dass der Entwurf der Abwägung und des Bebauungsplanes der Anwaltskanzlei Döring Spieß (München) zur Prüfung zugeleitet wurde. Am 07.11.2019 fand ein gemeinsamer Besprechungstermin statt. Ergebnis:

- Die Begründung wird in weiterer inhaltlicher Abstimmung mit der Anwaltskanzlei in Teilbereichen ergänzt.
- Herr RA Dr. Spieß empfiehlt, den Bebauungsplan für das große Gebiet in drei selbständige Bebauungspläne aufzuteilen (Hopfen a. S. Nr. 13 a, b und c).



- Des Weiteren wird empfohlen, die Regelungen zur Baugestaltung aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und in einer eigenständigen Baugestaltungssatzung festzusetzen. Diese Satzung kann vom Stadtrat unmittelbar beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Diese Veränderungen befinden sich in der Vorbereitung und sollen mit der zu ergänzenden Abwägung in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden. Aufgrund der Änderungen sind die neuen Bebauungsplanentwürfe erneut auszulegen; die noch betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls erneut zu beteiligen. Hierzu wird Herr Kahle am 17.12.2019 im Stadtrat Stellung nehmen und die bisherigen Planungen vorstellen.

Es soll auf jeden Fall eine Stellungnahme, wenn nicht sogar die persönliche Darstellung durch Rechtsanwalt Spiess bis zur Stadtratssitzung am 17.12. 2019 ersucht werden. Der Tagesordnungspunkt wird dann im nicht öffentlichen Teil besprochen.

Vorschlag der Verwaltung wäre es, dass die Planungsgemeinschaft Wolfgang Kahle / Magnus Peresson beauftragt wird, in Abstimmung und Zusammenarbeit mit Herrn Rechtsanwalt Dr. Spieß und der Verwaltung, die Abwägung und Begründung zu ergänzen und die Aufteilung in drei selbständige Bebauungspläne vorzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, um dies in Form einer Baugestaltungssatzung für den Bereich Uferstraße zu regeln. Beides ist umgehend dem Stadtrat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen

### **Diskussionsverlauf:**

Nach dem Bericht von Armin Angeringer meldet sich Magnus Peresson zu Wort um seine eigene Chronologie vorzutragen. Er berichtet, dass im Jahr 2010 der Auftrag für die Erstellung eines Bebauungsplanes für Hopfen am See, Uferstraße Nord, erteilt. Daraufhin begann die Zusammenarbeit mit der Stadt Füssen und dem damaligen Stadtbaumeister, Theo Fröchtenicht. Als dieser jedoch nicht mehr bei der Stadt arbeitete, ruhte die Tätigkeit für 18 Monate.

Die Tätigkeit wurde dann wieder aufgenommen und nach zwei Jahren hätte der Bebauungsplan bereits öffentlich ausgelegt werden können. 2017 lag der Bebauungsplan dann tatsächlich aus und wurde nicht beschlossen. Am 31.07.2018 hat der Stadtrat beschlossen, den Bereich des am östlichen Ortsrand gelegenen Kursanatoriums im Flächennutzungsplan zu ändern. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass dieses Areal auf der Ebene der Bebauungsplanung einer eigenen Planung bedarf und demzufolge aus dem Bebauungsplan Nr. 13 wieder herausgenommen wird. Die von Herrn Dr. Spieß vorgeschlagene Aufteilung führten laut Aussage Peresson zu einem erheblichen zusätzlichem Bearbeitungsaufwand. 2019 müsse man nun wieder von vorne beginnen, was seiner Meinung nach geschehe wenn der Bebauungsplan in drei Teile geteilt wird und die Ausarbeitung von neuem los gehenlosgehen müsse. Er betont auch, dass er, sowie Herr Kahle aus Altersgründen und veränderter Arbeitsstrukturen (Herr Kahle ist aus dem Ingenieurbüro in München ausgeschieden) nicht mehr für die Ausarbeitung zur Verfügung stehen werden.

Niko Schulte bedauert, dass dies nun so aufgerollt wird und man der Verwaltung somit keine Möglichkeit einer Gegendarstellung gegeben habe. Fakt sei, dass man sich anwaltschaftliche Hilfe hinzugenommen habe, da hier mögliche Klageverfahren anstünden könnten und man diese im Vorfeld ausmerzen wolle. Die Stadtverwaltung glaubt außerdem nicht, dass das Verfahren wieder von vorne beginnen muss. Nach eingehender Diskussion soll der Punkt, wie bereits geplant, im Stadtratsgremium weiter beschlossen werden. Eine Stellungnahme von Herrn Dr. Spieß soll dazu eingeholt werden bzw. soll er ggf. zu der weiteren Beratung eingeladen werden.

### **3. Vollzug der Geschäftsordnung Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 05.11.2019**

**Sachverhalt:**

Zur Genehmigung steht die Niederschrift vom 05.11.2019 an.

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.11.2019 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis 11 : 0**

**4. Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten****Sachverhalt:**

Es liegen keine Anträge oder Anfragen der Bauausschussmitglieder vor.

Der Vorsitzende schließt um 20:20 die Sitzung, nachdem keine weitere Wortmeldung mehr vorliegt.

gez. Nikolaus Schulte  
Zweiter Bürgermeister

gez. Maria Pickl  
Protokollführerin