



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.03.2020 von 17:00 bis 19:00 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

| Name, Vorname | Anwesenheit | Funktion |
|----------------------|-------------|------------|
| Bader, Wolfgang | | Stadtrat |
| Dr. Böhm, Christoph | | Stadtrat |
| Dr. Derday, Anni | | Stadträtin |
| Doser, Jürgen | | Stadtrat |
| Lax, Ursula | | Stadträtin |
| Dr. Metzger, Martin | | Stadtrat |
| Riedlbauer, Brigitte | | Stadträtin |
| Rothemund, Dagmar | | Stadträtin |
| Schmück, Michael | | Stadtrat |
| Schneider, Christian | | Stadtrat |
| Schulte, Nikolaus | | Stadtrat |

Abwesende Teilnehmer:

| Name, Vorname | Grund | Funktion |
|------------------------|--------------|----------------------|
| Iacob, Paul | entschuldigt | Erster Bürgermeister |
| Eggensberger, Bernhard | entschuldigt | Stadtrat |
| Jakob, Michael | entschuldigt | Stadtrat |
| Peresson, Magnus | entschuldigt | Stadtrat |
| Schaffrath, Lothar | entschuldigt | Stadtrat |

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

| Name, Vorname | Anwesenheit | Funktion |
|-------------------|-------------|----------------|
| Angeringer, Armin | | Verwaltungsrat |
| Pickl, Maria | | |



Öffentliche Tagesordnung

1. **Bauangelegenheiten**
 - 1.1 **Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten**
 - 1.2 **Bauvoranfragen**
 - 1.2.1 **Neubau Personalhaus, Bichlweg, Fl.Nr. 304/2, Gemarkung Eschach**
 - 1.2.2 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Eschach, Fl.Nr. 53/3, Gemarkung Eschach**
 - 1.3 **Bauanträge**
 - 1.3.1 **Nutzungsänderung der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss von einer dauerhaften Wohnnutzung in Ferienwohnungen, Einbau einer Fluchttüre (Brandschutz) im EG, Jesuitergasse 5, Fl.Nr. 71, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.2 **Anbau eines Balkons; Nutzungsänderung Erdgeschosswohnung zur Ferienwohnung, Nutzungsänderung Dachboden zur Ferienwohnung, Keltensteinstraße 14, Fl.Nr. 763/2, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.3 **Nutzungsänderung einer dauergenutzten Wohnung zur Ferienwohnung, Keltensteinstraße 11, Fl.Nr. 761/4, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.4 **Umbau und Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Ertüchtigung der Wohnungen zur temporären Nutzung (Gästehaus), Nutzung der Ladeneinheit im EG zum Eisverkauf mit Außerhausverkauf, Erneute Beratung, Lechhalde 6, Fl.Nr. 112, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.5 **Erweiterung der Interims Kinderkrippe, Hiebelerstraße 19, Fl.Nr. 1066/69, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.6 **Umnutzung Eigentumswohnung zur Ferienwohnung, Feistlestraße 5, Fl.Nr. 1335/3, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.7 **Neubau einer Wohneinheit durch Ausbau des Dachgeschosses, Vilsensteige 2, Fl.Nr. 218, Gemarkung Hopfen am See**
 - 1.3.8 **Einbau einer weiteren Wohneinheit in ein bestehendes Zweifamilienhaus, Errichtung von zwei Dachgauben, Tiroler Straße 19, Fl.Nr. 368, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.9 **Nutzungsänderung von zwei dauergenutzten Wohnungen zu Ferienwohnungen; Nutzungsänderung Gästezimmer zu dauergenutzten Wohnung, Weidachstraße 42, Fl.Nr. 1645/1, Gemarkung Füssen**
 - 1.3.10 **Neubau Dachgaube, Uferstraße 15, Fl.Nr. 215/2, Gemarkung Hopfen am See**



- 1.3.11 **Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit 17 Wohneinheiten, inklusive Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, Kemptener Straße 8, Fl.Nrn. 727 und 709/1, Gemarkung Füssen**
- 1.3.12 **Nutzungsänderung einer dauergenutzten Wohnung in eine Ferienwohnung, Abstimmung über die Stellungnahme vom Landratsamt Ostallgäu vom 05.03.2020, Karlstraße 11**
- 1.4 **Werbezeichenanträge**
 - 1.4.1 **Errichtung von Werbeanlagen am genehmigten Baseballplatz, Rotwandweg 15, Fl.Nr. 1684, Gemarkung Füssen**
- 2. **Vollzug der Geschäftsordnung
Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 04.02.2020**
- 3. **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:

Nikolaus Schulte begrüßt die anwesenden Stadträte, Presse und Verwaltungsmitarbeiter. Er berichtet vom Preisverleih des Amtes für Denkmalschutz für besonders gelungene Restaurationen. Einige Häuser davon seien aus Füssen gewesen und er möchte sich bei den Eigentümern für deren Einsatz bedanken.

Nikolaus Schulte teilt dem Bauausschuss mit, dass Iris Iacob ihren Bauantrag zur Nutzungsänderung in der Brunnengasse 21 zurückgenommen hat. Armin Angeringer erläutert auf Nachfrage, dass für die Wohnung im 4. Stock laut Unterlagen keine Genehmigung vorliegt. Das Landesamt für Denkmalpflege hat bereits auf die Kriterien (Brandschutz, Fluchtwege, Belichtung) hingewiesen.

Armin Angeringer berichtet von der Verhandlung in der Verwaltungsstreitsache Aldi gegen Stadt Füssen. Das Klageverfahren wurde abgewiesen. Die Kosten hat die Klägerin (Aldi) zu tragen.

Des Weiteren berichtet der Leiter des Bauamtes über die Bescheide des Landratsamtes:

- Bauantrag zur Nutzungsänderung (dauergenutzte Wohnung in Ferienwohnung): hier wurde das kommunale Einvernehmen ersetzt und ein Genehmigungsbescheid erlassen
- Bauantrag zur Nutzungsänderung (dauergenutzte Wohnung in Ferienwohnung) in der Edelweißstraße: da sich das Objekt in einem reinen Wohngebiet befindet, dass laut Bebauungsplan keine Ausnahmen zulässt, wurde der Antrag abgelehnt.

1.2 Bauvoranfragen

1.2.1 Neubau Personalhaus, Bichlweg, Fl.Nr. 304/2, Gemarkung Eschach

Sachverhalt:

Armin Angeringer berichtet von der vorausgegangen Ortsbesichtigung und erläutert den Mitgliedern des Bauausschusses anhand der eingereichten Pläne das Vorhaben. Es soll an besichtigter Stelle ein Personalhaus entstehen, das dem Campingplatz Hopfensee zugehörig sein wird. Die Lage birgt jedoch noch folgende Schwierigkeiten:

Eine gesicherte Erschließung besteht aktuell nicht:

- Zufahrt: Weg ist nicht gewidmet oder Eigentum der Stadt Füssen
- Wasser/Kanal: lt. Stellungnahme der Stadtwerke Füssen ebenfalls nicht gesichert

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit dem Vertreter des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes:



Eine Genehmigungsfähigkeit im Außenbereich besteht nicht. Gegen eine Bauleitplanung sprechen nach erster Einschätzung folgende Punkte:

- Das Anbindegebot wird nicht erfüllt.
- Das Gebäude wird Emissionen aus den beiden benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben ausgesetzt sein, was voraussichtlich einen nicht lösbaren Konflikt ergeben wird.

Problematisch wird auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet sein.

Ausfolgenden Gründen könnte eine Bauleitplanung u. U. durchführbar sein:

Anbindegebot

Der Abstand des geplanten Gebäudes zu den Wohnhäusern im Stadtteil Fischerbichl beträgt ca. 170 m und zum Campingplatz ca. 140 m. Allerdings ist der zwischenliegende Bereich nicht frei von Bebauung. Der freie Abstand reduziert sich durch vorhandene Bebauung auf dem Baugrundstück zur Wohnbebauung und zum Campingplatz auf ca. 113 m, sowie weiter durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude.

Landwirtschaftliche Emissionen

- Prüfung der Abstände zu den wesentlich emittierenden Betriebseinrichtungen
- Ggf. weitere technische Schutzvorkehrungen, z. B. Schallschutzfenster mit Lüftungsanlage
- Zusätzlich dinglich zu sichernde Duldungsverpflichtung (alleine nicht ausreichend)

Grundsätzlich darf es zu keinen Einschränkungen bei den landwirtschaftlichen Betrieben kommen.

Landschaftsschutzgebiet

Vorliegend handelt es sich nicht um einen freien Bereich in der natürlichen Landschaft, sondern um eine baulich vorgeprägte Fläche. Erforderliche Ausgleichsflächen sind auf eigenen Grundstücken bereitzustellen.

Diskussionsverlauf:

Dr. Martin Metzger ist der Meinung das aus Konsequenzgründen dagegen gestimmt werden muss, da sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet. Er bittet den Bauherrn sich nach einer anderen Lage für das Personalhaus umzusehen.

Ursula Lax findet das Vorhaben vorbildlich und das dies unterstützt werden sollte. Es treffe auch nicht der Tatbestand der Zersiedelung ein, da um das geplante Gebäude bereits zwei Bauernhöfe stehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, einen – voraussichtlich vorhabenbezogenen – Bebauungsplan aufzustellen, um auf dem Grundstück Fl.Nr. 304/2 Gmkg. Eschach die Errichtung eines Personalhauses zu ermöglichen. Wie in solchen Fällen üblich sind alle projektbezogenen Kosten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Bauherrn zu tragen. Der beantragte Nutzungszweck ist dabei zu sichern, ebenso eine ausreichende technische und rechtliche Erschließung. Ausgleichsflächen sind auf eigenen Grundstücken bereitzustellen.

Abstimmungsergebnis 8 : 3



1.2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Eschach, Fl.Nr. 53/3, Gemarkung Eschach

Sachverhalt:

Aufgrund der Außenbereichslage hat der Stadtrat Mitte 2017 bereits die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der projektbezogenen Kosten wurde 2019 abgeschlossen.

Aus einer Ortsbesichtigung mit Vertretern der Denkmalpflege ergab sich die Notwendigkeit der Verschiebung des geplanten Gebäudes. Grund ist die Nähe zu den benachbarten Baudenkmalern Haus Nummern 26 (Kapelle) und 27 (Wohnteil des westlich benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens):

D-7-77-129-198 Eschach 26. Kath. Ortskapelle, Satteldachbau mit Rundbogenöffnungen und rundem Chorabschluss, 1755 über älterem Kern erbaut; mit Ausstattung.

Nachqualifiziert

D-7-77-129-199 Eschach 27. Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Ständerbau mit Flachsatteldach und profilierten Bügen, im Kern 1. Hälfte 18. Jh.

nachqualifiziert

Laut Landratsamt hätte eine Verschiebung nach Norden erfolgen sollen.

Der Abstand zur Kapelle hätte sich dadurch reduziert und diese Lage hätte einen relativ beengten Bauraum zum Ergebnis gehabt. Mit der Verschiebung nach Süden ergeben sich folgende Vorteile:

- Bessere Freistellung des denkmalgeschützten Schaugiebels unter Blickbeziehung von der Straße aus, eingeschränkt wie bisher durch den bestehenden Stadel
- Attraktivere Lage der Wohnung, größerer Abstand zur Straße, bessere Aussicht
- Keine baulich beengte Lage

Die Hanglage weist eine natürliche topographische Grenze auf, die eingehalten wird. Die optische Fernwirkung des Gebäudes ist an dieser Stelle geringfügig größer. Jedoch wird der Ortsrand bereits stark durch die vorhandenen Gebäude geprägt.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit dem Vertreter des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes:

Die geänderte Lage ist neu durch die Denkmalpflege zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist die Erschließung in technischer Hinsicht (Trinkwasserleitung und insbesondere der Schmutzwasserkanal) zu regeln. Seitens des Wassermeisters wurde bereits bei der ursprünglichen Situierung auf das Problem der Wasserhygiene durch die überlange Hausanschlussleitung und eine neue Zäblerschachanlage hingewiesen. Der neue Standort führt zu einer noch größeren Länge. Etwaige technische Sondereinrichtungen sind vom Bauherrn zu finanzieren.

Diskussionsverlauf:

Dr. Christoph Böhm ist der Meinung, dass durch den neuen Standort das denkmalgeschützte Nachbargebäude nicht mehr einsehbar ist. Er bittet um eine Überdenkung und ggf. Umplanung.



Ursula Lax sowie Niko Schulte teilen jedoch mit, dass bei der Ortsbesichtigung deutlich wurde, dass die denkmalgeschützte Fassade des Nachbargebäudes sichtbar bleibt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den vorgeschlagenen neuen Standort zu befürworten und das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung auf dieser Grundlage weiterzuführen.

Abstimmungsergebnis 10 : 1

1.3 Bauanträge

1.3.1 Nutzungsänderung der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss von einer dauerhaften Wohnnutzung in Ferienwohnungen, Einbau einer Fluchttüre (Brandschutz) im EG, Jesuitergasse 5, Fl.Nr. 71, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Armin Angeringer berichtet aus der Sitzungsvorbesprechung mit dem Vertreter des Landratsamtes Ostallgäu folgendes: Eine Klärung im Vorfeld hat bereits ergeben, dass nach alten Plänen aus dem Staatsarchiv neben der Werkstatt im EG von zwei genehmigten Wohnungen auszugehen ist.

Die Ferienwohnungsnutzung ist aufgrund der Einstufung der Umgebung als Mischgebiet nach § 34 BauGB zulässig. Einer Ausnahme bedarf es nicht. Bauplanungsrechtliche Gründe, die einer Erteilung des kommunalen Einvernehmens insoweit entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich. Eine andere Bewertung ergibt sich auch nicht daraus, dass eine Anmeldung bei Füssen Tourismus & Marketing bisher nicht vorlag. Ein nachzuweisender Stellplatzmehrbedarf besteht hieraus ebenfalls nicht.

Hinweise: Die Fluchttüre liegt soweit aus den Unterlagen nachvollziehbar an der Grenze zu dem südlichen Nachbargrundstück. Über Betretungsrechte der dortigen Fläche liegen keine Informationen vor. Ebenfalls liegen keine Zeichnungen oder Beschreibungen der Tür vor. Die Baugestaltungssatzung ist einzuhalten; ein Abweichungsantrag liegt nicht vor.

Unklar ist auch, ob der Atelierbereich tatsächlich als allseitig umbauter und komplett geschlossener Bereich schon genehmigt ist. In den alten Plänen findet sich hier eine Eintragung als „Hof“ (somit ohne vollständige Überdachung) und „Bretterlager“ (soweit erkennbar). Von der erstmaligen Genehmigung eines komplett geschlossenen Baukörpers ist damit u.U. auszugehen. Ob sich aus der Ateliernutzung ein Stellplatzmehrbedarf ergibt lässt sich erst nach Vorlage einer Betriebsbeschreibung beurteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen. Hinsichtlich der Ateliernutzung sind wie beschrieben weitere Prüfungen erforderlich.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

1.3.2 Anbau eines Balkons; Nutzungsänderung Erdgeschosswohnung zur Ferienwohnung, Nutzungsänderung Dachboden zur Ferienwohnung, Keltensteinstraße 14, Fl.Nr. 763/2, Gemarkung Füssen



Sachverhalt:

Armin Angeringer berichtet, dass der Bauantrag bereits beim Landratsamt zur Prüfung vorliegt und dieser in einer vorangegangenen Sitzung bereits behandelt wurde. Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen: Auf die offensichtliche Notwendigkeit, die Wohnnutzung im Dachgeschoss noch genehmigen zu lassen, verbunden mit einem weiteren Stellplatznachweis, wurde bereits mit dem Beschluss vom 03.12.2019 hingewiesen.

Der bereits eingereichte Antrag wurde nun noch dahingehend ergänzt und erneut der Stadt Füssen zugeleitet. Hinweis: Die Vorhabensbezeichnung auf der Bauplanmappe ist noch an die Bezeichnung auf dem Antragsformular anzupassen (Balkon im OG, Ferienwohnung im EG und Ferienwohnung im DG).

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit dem Vertreter des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes: Das Vorhaben ist auch mit dieser Erweiterung weiterhin als planungsrechtlich zulässig einzustufen. Bei der Gebietsart handelt es sich um ein WA, das jedoch gerade auf dem beantragten Grundstück (Fahrschule) und auch in der näheren Umgebung gewerbliche Nutzungen aufweist. Vor diesem Hintergrund erteilte der Ausschuss am 03.12.2019 das Einvernehmen zu der Ferienwohnung im Erdgeschoss.

Für das Gebäude liegt eine Meldung der touristischen Nutzung bei Füssen Tourismus und Marketing vor.

Die Stellplätze einschließlich für die Ferienwohnung im Dachgeschoss können auf dem Grundstück räumlich nachgewiesen werden. Im östlichen Hofraum wird dazu eine bisher dort vorhandene offene Überdachung (evtl. Carport) zu ändern oder rückzubauen sein.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis 11 : 0

1.3.3 Nutzungsänderung einer dauergenutzten Wohnung zur Ferienwohnung, Keltensteinstraße 11, Fl.Nr. 761/4, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Armin Angeringer erläutert dem Bauausschuss, dass für diese Wohnung bereits eine Anmeldung der touristischen Nutzung bei Füssen Tourismus vorliegt. Es handelt sich um einen auswärtigen Grundstückseigentümer; eine Anmeldung als Zweitwohnung liegt aber nicht vor.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit dem Vertreter des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes:

Die Keltensteinstraße ist ein Straßenzug mit jeweils sieben Häusern an der Nord- und der Südseite. Das antragsgegenständliche Gebäude liegt an der Südseite genau in der Mitte. Am östlichen Ende (Ecke Sonnenstraße) befindet sich das Haus Helga mit einer Mehrzahl genehmigter Ferienwohnungen. An der Nordwestecke bindet sich das Gebäude mit Fahrschule und ebenfalls einer vom BU-Ausschuss befürworteten Ferienwohnungsnutzung. Zwar ist der mittlere Bereich des Straßenzuges derzeit noch ohne aktuell als genehmigt bekannte Ferienwohnungen; jedoch weisen die randseitigen Nutzungen lt. Landratsamt Ostallgäu eine dahingehend relevante Prägung mit Einstufung als WA auf. Aufgrund der genannten



Präzedenzfälle erscheint es nicht vertretbar, das Einvernehmen abzulehnen. Hierauf weist auch das Landratsamt Ostallgäu hin. Im Falle der Nichterteilung des Einvernehmens ist mit einer Ersetzung zu rechnen.

Bauplanungsrechtliche Gründe, die einer Erteilung des kommunalen Einvernehmens entgegenstehen würden, sind insgesamt damit nicht ersichtlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis 11 : 0

1.3.4 Umbau und Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Ertüchtigung der Wohnungen zur temporären Nutzung (Gästehaus), Nutzung der Ladeneinheit im EG zum Eisverkauf mit Außerhausverkauf, Erneute Beratung, Lechhalde 6, Fl.Nr. 112, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Das Vorhaben lag bereits in der letzten Sitzung zur Beratung vor. Das Einvernehmen wurde nicht erteilt. Begründung war die Abweichung von der städtischen Baugestaltungssatzung im Hinblick auf die Lösung der Gaube in Kombination mit den Dachflächenfenstern. Aus dem Gremium wurden Bedenken auch geäußert hinsichtlich des Eingriffs in die Dachkonstruktion. Über die Variante der Fensterflügel wurde noch keine Entscheidung getroffen. Eine touristische Nutzung wurde insgesamt nicht befürwortet. Die Verwaltung wurde zu einem Gespräch mit dem Bauherrn beauftragt. Dieses fand am 12.02.2020 statt.

Der Bauherr reichte eine schriftliche Erklärung nach, weshalb abgesehen von der DG-Ebene eine Dauerwohnnutzung nicht möglich ist. Das touristische Konzept wird näher erläutert und der Qualitätsansatz beschrieben. Dazu wurde von FTM eine Stellungnahme eingeholt. Auszug:

- *Die Aufwertung eines denkmalgeschützten Hauses ist grundsätzlich zu begrüßen*
- *Das Vorhaben unterstützt die touristische Qualitätsoffensive allerdings nicht in einer Weise, die eine im Wesentlichen weder nötige noch gewünschte Ausweitung der städtischen UnterkunftsKapazitäten begründen könnte. Für eine explizite Befürwortung der Schaffung neuer Gästezimmer fehlt somit die Grundlage, selbst wenn die Auswirkungen auf den Gesamtmarkt gering wären.*

Wie in vielen Fällen besteht jedoch im unbeplanten Altstadtgebiet eine baurechtliche Mischgebietsumgebung. Nach § 34 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO fügt sich die beantragte Nutzung in die Umgebung ein. Der Bauherr hat danach einen einklagbaren Rechtsanspruch auf Genehmigung. Nichts Gegenteiliges ergibt sich aus den Zielen der Altstadtsanierung (erforderliche sanierungsrechtliche Erlaubnis) und des ISEK. Ob sich aus dem erst anlaufenden Beherbergungskonzept etwas anderes ergibt, muss rein rechtlich zunächst dahingestellt bleiben.

Nutzung:

Bauplanungsrechtliche Gründe, die einer Erteilung des kommunalen Einvernehmens entgegenstehen würden, sind damit nicht ersichtlich.

Baugestaltungssatzung:



Die Kombination aus Dachgauben und Dachflächenfenstern steht im Widerspruch zur Satzung. Allerdings sind die beantragten Größen sehr moderat und eine störende Sichtbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht gegeben. Dahingehende Präzedenzfälle bestehen. Denkbar wäre ggf. eine zahlenmäßige Reduzierung der DFF in der Spitzbodenebene zur verbesserten Einhaltung. Die Dächer über den Gauben sollten nicht nach unten zum Hauptdach geneigt sein, sondern als konventionelle Schleppegauben ausgebildet werden (Auflage).

Wie bereits in der letzten Sitzung beschrieben erscheint die Änderung der Fensterflügel im Erdgeschoss in faltbare Elemente eine vertretbare Lösung, auch wenn sie den Bestand mehr verändert.

Am 10.03.2020 ist ein Termin mit dem Landesamt für Denkmalpflege angesetzt (Bericht über die Ergebnisse in der Sitzung).

Seitens der Verwaltung wird weiterhin vorgeschlagen, der beantragten Ablösung der beiden notwendigen Stellplätze für den Ausbau des Dachgeschosses als dauernutzbare Wohnung (=Voraussetzung für den reduzierten Betrag von 1.000 Euro je Stellplatz) zuzustimmen.

Zur weiteren Beratung in der heutigen Sitzung fand vorab eine Ortsbesichtigung mit dem Hauseigentümer, der die Maßnahme näher erläuterte, statt. Im Ergebnis sind aber erst noch weitere Klärungen erforderlich, die eine inhaltliche Behandlung aktuell noch nicht möglich machen.

1.3.5 Erweiterung der Interims Kinderkrippe, Hiebelerstraße 19, Fl.Nr. 1066/69, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Armin Angeringer berichtet, dass aufgrund des hohen Bedarfs an Krippenplätzen ein Antrag zur Erweiterung der Interims Kinderkrippe eingereicht wurde. Seitens der südlichen Grundstückseigentümerin (BIMA) liegt eine entsprechend des maximalen Nutzungszeitraumes befristete Abstandsflächenübernahme bis zum 31.12.2022 vor. Bis dahin muss der Rückbau erfolgt sein. Von einer dementsprechend befristeten Genehmigung wird auszugehen sein. Anderenfalls wäre auch eine rechtliche Sicherung der Stellplätze auf dem anderen Grundstück notwendig.

Die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan entsprechen denen aus der Genehmigung des ersten Bauabschnittes.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis 11 : 0

1.3.6 Umnutzung Eigentumswohnung zur Ferienwohnung, Feistlestraße 5, Fl.Nr. 1335/3, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Armin Angeringer erklärt, dass aufgrund der erlassenen Veränderungssperre eine Erteilung des kommunalen Einvernehmens derzeit nicht möglich ist. Die Zulassung einer Ausnahme wäre nicht mit der Zielsetzung der Überprüfung und voraussichtlichen Neuregelung der



Ferienwohnungsnutzung vereinbar. Näheres ergibt sich ggf. aus dem in Bearbeitung befindlichen Beherbergungskonzept.

Eine Anmeldung der touristischen Nutzung bei Füssen Tourismus und Marketing liegt vor und wird nach eigener Beschreibung bereits seit einer Weile so genutzt. Die Wohnung ist auch als zweitwohnungssteuerpflichtig erfasst.

Beschluss:

Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre ist eine Erteilung des kommunalen Einvernehmens derzeit nicht möglich.

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

Abstimmungsergebnis 11 : 0

1.3.7 Neubau einer Wohneinheit durch Ausbau des Dachgeschosses, Vilsensteige 2, Fl.Nr. 218, Gemarkung Hopfen am See

Sachverhalt:

Armin Angeringer erläutert anhand der Pläne das Bauvorhaben folgendermaßen: Die Dachneigung des Bestandsgebäudes liegt bei nur ca. 20°. Die Planung führt zu einer erheblich nachteiligen Veränderung der Ansichten. Gleichwohl wird davon auszugehen sein, dass das Vorhaben nicht gegen bauplanungsrechtliche Bestimmungen verstößt. Armin Angeringer berichtet außerdem, dass bereits zwei Beschwerden von im Gebäude wohnhafter Mieter eingegangen sind. Dies könne jedoch baurechtlich nicht weiter berücksichtigt werden, sondern die Mieter sind gehalten, dies auf dem Privatrechtsweg mit dem Vermieter zu klären. Objektive Anhaltspunkte für ein Stellplatzdefizit bestehen nicht; der Mehrbedarf kann nachgewiesen werden.

Entwicklungen dieser Art sollten über eine Baugestaltungssatzung geregelt werden. Der Inhalt könnte sich an den Regelungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Hopfen a. S. Nr. 13 orientieren. Als Lösung vertretbar erscheint im vorliegenden Fall die im Vorfeld mit dem LRA entwickelte Kompromisslösung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen. Dem Stadtrat wird empfohlen, kurzfristig eine Baugestaltungssatzung zu erlassen.

Bei der Abstimmung ist Stadträtin Dr. Anni Derday abwesend.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

1.3.8 Einbau einer weiteren Wohneinheit in ein bestehendes Zweifamilienhaus, Errichtung von zwei Dachgauben, Tiroler Straße 19, Fl.Nr. 368, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Armin Angeringer erläutert die Pläne die im Bauantrag eingereicht wurden. Er berichtet, dass die Abstandsflächen minimal nicht eingehalten werden, was der Lage des Gebäudes und bereits dem Bestand geschuldet sei. Von der Straße abgesetzt sollen Schleppgauben angebracht werden.



Diese sind von einer öffentlichen Verkehrsfläche her nicht einsehbar und stören somit keine Ansicht. Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet. Außerdem erklärt Armin Angeringer, dass eine Stellplatzablöse nötig wäre, da aufgrund der Lage keine Stellplätze geschaffen werden können. Die Stellplatzablöse pro Platz beträgt derzeit in diesem Gebiet 1000 €.

Beschluss:

Der Bau – und Umweltausschuss erteilt dem Bauvorhaben das kommunale Einvernehmen und erteilt ebenso sein Einverständnis zur Ablösung der benötigten Stellplätze.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

1.3.9 Nutzungsänderung von zwei dauergenutzten Wohnungen zu Ferienwohnungen; Nutzungsänderung Gästezimmer zu dauergenutzten Wohnung, Weidachstraße 42, Fl.Nr. 1645/1, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Armin Angeringer erläutert, dass das Landratsamt Ostallgäu bereits bei einem anderen Objekt das Einvernehmen ersetzt habe. Es gibt für den vorliegenden Antrag keine Begründung, die eine Ablehnung rechtfertigt und würde vom Landratsamt Ostallgäu ersetzt werden. Er berichtet, dass eine dauergenutzte Wohnung zur Vermietung erhalten bleiben wird und die Stellplätze ebenso vorhanden sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis 2 : 9

1.3.10 Neubau Dachgaube, Uferstraße 15, Fl.Nr. 215/2, Gemarkung Hopfen am See

Sachverhalt:

Armin Angeringer erläutert, dass sich das beantragte Verfahren im unbeplanten Innenbereich befindet. Das Vorhaben wird anhand der eingereichten Pläne und Grundrisse erläutert. Laut Armin Angeringer entspricht die Planung nicht den vorgegebenen Kriterien. Die Planung verstößt aufgrund der in drastischem Maß fehlenden Proportionalität der Gaube gegen das Verunstaltungsverbot. Die Planung fügt sich auch nicht in das Orts- und Straßenbild ein. Sie zeigt die Notwendigkeit des Erlasses steuernder Regelungen auf.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen. Dem Stadtrat wird empfohlen, kurzfristig eine Baugestaltungssatzung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

1.3.11 Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit 17 Wohneinheiten, inklusive Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, Kemptener Straße 8, Fl.Nrn. 727 und 709/1, Gemarkung Füssen

Sachverhalt:

Armin Angeringer erläutert den vorangegangenen Sachverhalt:



In der Sitzung vom 04.02.2020 wurde dem Bauherrn der Auftrag zur Überarbeitung erteilt, da zu wenig Stellplätze nachgewiesen werden konnten. Die Tiefgarage wurde nun vom Planer überarbeitet und mehr Stellplätze eingeplant. Somit können alle Stellplätze nachgewiesen werden. Die Wohnungen sind teilweise unter 30m², wofür nur ein Stellplatz nachzuweisen ist. 30% Besucherstellplätze müssten normalerweise oberhalb frei anfahrbar nachgewiesen werden. Diese können jedoch nur in der Tiefgarage nachgewiesen werden, da oberhalb der Platz mit ausreichenden Freiflächen nicht vorhanden ist. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass gegenüber ein großer öffentlicher Parkplatz ist, auf dem auf kurzem Weg Parkmöglichkeit für Besucher besteht. Mit einem unerwünschten Parksuchverkehr ist an dieser Stelle kaum zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Abstandsflächenübernahme eine eigene Beratung und Beschlussfassung über die Konditionen im HFP-Ausschuss notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist z. B. eine Beschränkung der Nutzung im Hinblick auf Zweit- und/oder Ferienwohnungen denkbar.

Beschluss:

Das kommunale Einvernehmen zu der überarbeiteten Planung wird erteilt.

Hinweis an das Landratsamt: Hinsichtlich der Abstandsflächenübernahme ist ein eigener Beschluss erforderlich (wird nachgereicht).

Abstimmungsergebnis 10 : 1

1.3.12 Nutzungsänderung einer dauergenutzten Wohnung in eine Ferienwohnung, Abstimmung über die Stellungnahme vom Landratsamt Ostallgäu vom 05.03.2020, Karlstraße 11

Sachverhalt:

Der Bauherr stellte einen Antrag auf Nutzungsänderung seiner dauergenutzten Wohnung in eine Ferienwohnung. Die Ausschussmitglieder versagten das Einvernehmen in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.02.2020.

Mit Schreiben vom 05.03.2020 teilte das Landratsamt Ostallgäu der Stadt Füssen mit, dass der Versagung nicht zugestimmt werden kann und gegebenenfalls das Einvernehmen ersetzt wird. Aus diesem Grund liegt der Antrag heute nochmals zur Abstimmung vor.

Beschluss:

Der Bau – und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen weiterhin nicht.

Abstimmungsergebnis 10 : 1

1.4 Werbezeichenanträge

1.4.1 Errichtung von Werbeanlagen am genehmigten Baseballplatz, Rotwandweg 15, Fl.Nr. 1684, Gemarkung Füssen



Sachverhalt:

Armin Angeringer berichtet, dass die Maßnahmenbeschreibung vorliegt und erläutert diese dem Ausschuss. Aus den Plänen ist ersichtlich, dass an der Nordseite in Höhe von 1m Werbeanlagen errichtet werden sollen und im inneren Bereich auf 2m Höhe, was aufgrund der Entfernung zur Straße keine Störung für den Verkehr darstellt. Armin Angeringer empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu den geplanten Werbeanlagen.

Abstimmungsergebnis 10 : 0

Uschi Lax ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

2. Vollzug der Geschäftsordnung Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 04.02.2020

Sachverhalt:

Die Niederschrift aus der Sitzung vom 04.02.20 liegt zur Genehmigung vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 04.02.2020.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

3. Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

Sachverhalt:

Dr. Martin Metzger bittet darum zu prüfen, wie die rechtliche Situation für Radfahrer ab dem Blumengeschäft Weiß zu beurteilen ist, da hier der Rad- und Fußweg in einen Weg übergeht und dies bis zur kreuzenden Straße so fortgeführt wird.

Herr Angeringer wird dies an die Verkehrsbehörde weitergeben, welche im Verkehrsausschuss darauf Bezug nehmen wird.

Christian Schneider möchte durch das staatliche Hochbauamt in Kempten prüfen lassen, ob es möglich wäre an der Ampel (B310/ Richtung Weißensee) ein Schild mit der Aufschrift „Bitte bis zur Haltelinie vorfahren“ anbringen zu lassen. Viele Autofahrer wissen nicht, dass die Schaltung unterbrochen wird wenn die Autos zu weit hinten stehen bleiben.

Dr. Christoph Böhm merkt an, dass die Werbeanlage am Hotel Sonne nach folgenden Paragraphen der Altstadtsatzung der Werbeanlagensatzung rechtswidrig ist:

§ 2 Abs. 3 nur im Bereich des Erdgeschosses und Brüstung des ersten Obergeschosses

§ 7 (I) Anbringung für den Zeitraum von max. 1 Monat

§ 8 a darf nicht größer als 1,5 m²

Er bittet darum, dass angeordnet wird, dass die Werbeanlage entfernt wird. Armin Angeringer erläutert dazu, dass bereits ein Schreiben an die Eigentümer mit dieser Aufforderung versendet wurde. Er liest aus der Antwort der Hotelbetreiber vor: Diese bitten darum das Werbetransparent noch bis zum Ende der Fassadenarbeiten hängen lassen zu dürfen.



Der Vorsitzende schließt um 19:00 die Sitzung, nachdem keine weitere Wortmeldung mehr vorliegt.

gez.:

Nikolaus Schulte
Zweiter Bürgermeister

gez.:

Maria Pickl
Protokollführerin