

**Niederschrift
Nr. 10**

**über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am 05.12.2017 von 17:00 bis 18:56 Uhr**

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Iacob, Paul	16:00 – 18:56 Uhr	Vorsitzender
Dr. Böhm, Christoph	16:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Derday, Anni	17:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Eggensberger, Andreas	16:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Eggensberger, Bernhard	16:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Lax, Ursula	17:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Metzger, Martin	17:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Riedlbauer, Brigitte	17:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Rothmund, Dagmar	17:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Schaffrath, Lothar	16:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied
Schmück, Michael	16:00 – 18:56 Uhr	Ausschussmitglied

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Doser, Jürgen	entschuldigt	Ausschussmitglied
Jakob, Michael	entschuldigt	Ausschussmitglied
Peresson, Magnus	entschuldigt	Ausschussmitglied

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
	16:00 – 18:56 Uhr	stellv. Leiter des Stadtbauamtes
	17:00 – 18:56 Uhr	Protokollführerin

I. Ortsbesichtigung, nichtöffentlich

II. öffentliche Tagesordnung

1. Bauangelegenheiten

1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

1.2 Bauvoranfragen

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

1.2.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kemptener Straße 6, Fl.Nr. 680, Gmkg. Füssen

1.2.3 Sanierung & Umbau Altstadthaus, Schrannengasse 6, Fl.Nr. 148, Gmkg. Füssen

1.2.4 Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, nahe Ringweg, Fl.Nr. 348/13, Gmkg. Hopfen am See

1.2.5 Neubau eines Baseballplatzes, Rotwandweg, Fl.Nr. 1684, Gmkg. Füssen

1.3 Bauanträge

1.3.1 Tektur Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus1), Gschrifter Straße 5a, Fl.Nr. 210/15, Gmkg. Weißensee

1.3.2 Sanierung eines Wohnhauses und Anbau eines Schwimmbades, Panoramaweg 13, Fl.Nr. 170/11, Gmkg. Hopfen am See

1.3.3 Einbau von Dachgauben, nachträgliche Genehmigung von bestehenden Ferienwohnungen, Uferstraße 23, Fl.Nr. 182, Gmkg. Hopfen am See

1.3.4 Nutzungsänderung EG und 1. OG: Mehrzweckraum/ Garderobe wird zu KiGa-Gruppenraum; Kleingruppe wird zu Therapieraum für KiGa, Bibliothek wird zu KiGa-Gruppenraum; Geigenbauerstraße 13, Fl.Nr. 829, Gmkg. Füssen

1.3.5 Anbau an bestehendes Werkstattgebäude zur Nutzung durch die Lebenshilfe Ostallgäu e.V., Hiebelerstraße 17, Fl.Nr. 1066/7, Gmkg. Füssen

1.3.6 Nutzungsänderung und Umbau ehem. Rathaus Weißensee, Fl.Nr. 319/19, Gmkg. Weißensee

1.3.7 Skate- und Bikepark Füssen, Schwedenweg, Fl.Nr. 1697/1 und 1697

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wiedmar West, erste Änderung;

Vorstellung des Vorentwurfs, Beschluss zur Billigung und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2017

4. Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 07.11.2017

5. **Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten**
6. **Antrag zur Geschäftsordnung von Herrn StR Dr. Metzger, nach der öffentlichen Sitzung, eine nichtöffentlich anzuschließen**

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

Bauangelegenheiten

Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

Bauvoranfragen

Beschluss Nr. 121

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

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erwähnt, dass der bestehende Lebensmittelmarkt den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und deshalb durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Herr Linder stellt anhand einer Bildschirmpräsentation den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Außenanlage vor.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan N10 - Moosangerweg -Ost. Für diesen Bebauungsplan wurde eine Veränderungssperre erlassen, aus Sicht der Verwaltung sollte dem Baubewerber bei positiver Zustimmung eine Befreiung der Veränderungssperre in Aussicht gestellt werden.

Der geplante Neubau eines Lebensmittelmarktes soll zweigeschossig errichtet werden und fügt sich nach der Art der Nutzung, sowie nach Maß der Nutzung ein. Die Grundfläche vom 0,8 wird ebenfalls eingehalten und auch das Sortiment bleibt gleich.

Folgenden Befreiungen müsste das Gremium zustimmen:

- Dach, es wird ein Pultdach anstatt wie vorgeschrieben ein Satteldach errichtet,
- die Dacheindeckung, soll eine Dachbegrünung erhalten anstatt wie vorgeschrieben Dachziegel,
- der Dachüberstand beträgt nicht wie vorgeschrieben die 0,40 Meter,
- überbaubare Flächen, die Baugrenze im Osten wird überschritten,
- Grünstreifen, bestehende Stellplätze im Norden stehen auf festgesetzter Grünfläche und sollen hier auch erhalten bleiben;

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Außenanlage, samt vorgetragenen Befreiungen zugestimmt werden.

Herr StR Schmück erkundigt sich, wie viel Grünfläche stehen bleibt.

Herr Linder erläutert, dass 5 Meter vorgeschrieben sind und 3 Meter mindestens stehen bleiben.

Herr StR Dr. Metzger fragt nach, ob die Parkplätze im Grünstreifen schon existieren. Wenn ja, sollte der Grünstreifen wie im Bebauungsplan vorgeschrieben wieder hergestellt werden.

Herr StR Eggenberger B. möchte wissen, warum eine Befreiung des Daches und der Dacheindeckung beantragt wurde.

Herr Linder erklärt, wenn das zweigeschossige Gebäude noch ein Satteldach aufgesetzt bekommt, es nochmal 5 Meter nach oben gehen würde und eine Dachbegrünung für die Regenwasserrückhaltung benötigt wird. Ein Pultdach wurde auch schon einmal in diesem Bereich genehmigt.

Der Vorsitzende erwähnt, dass der Bebauungsplan momentan in Bearbeitung ist und eine Dachbegrünung mit aufgenommen werden kann und schlägt vor, über die Befreiungen einzeln abzustimmen und dann über das geplante Bauvorhaben.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Befreiung der Dacheindeckung und erlaubt somit eine Dachbegrünung.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Befreiung der überbaubaren Fläche und erlaubt somit eine Überschreitung der Baugrenze nach Osten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 3

Beschluss 3:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Befreiung zur Überschreitung des Baufensters nach Norden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 2

Beschluss 4:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Außenanlage, unter der Voraussetzung, dass die Grünfläche im Norden entsprechend dem Bebauungsplan wieder begrünt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

**Beschluss
Nr. 122**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kemptener Straße 6, Fl.Nr. 680, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung erklärt Herr Linder anhand einer Bildschirmpräsentation den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Kemptener Straße.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße. Das geplante Mehrfamilienhaus soll mit 4 Wohneinheiten errichtet werden, 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, die im Norden mit einem Balkon ausgestattet werden. Die im Bebauungsplan angegebene Wand- und Firsthöhe werden beide nicht überschritten, trotz 4 Geschosse. Es sind 8 Stellplätze

notwendig und diese werden vom Baubewerber nachgewiesen. 6 Stellplätze entstehen hinter dem Wohnhaus, wovon 3 mit einem zusammenhängenden Flachdach Carport errichtet werden und durch eine weitere Zufahrt werden die 2 weiteren Stellplätze angefahren.

Für den Neubau müssten folgende Befreiungen vom Gremium genehmigt werden:

- zweite Zufahrt, zum Anfahren der 2 Stellplätze,
- Flachdach beim Carport , anstatt wie vorgeschrieben ein Satteldach,
- Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, die vorgeschriebenen 3 Meter werden nicht eingehalten;

Der Vorsitzende erwähnt, dass durch den Neubau die Wohnqualität verbessert wird und sagt, dass aus Sicht der Verwaltung dem Neubau eines Mehrfamilienhauses zugestimmt werden kann.

Herr StR Dr. Böhm trägt vor, dass in diesem Bereich nicht nur ein Bebauungsplan gilt, sondern auch die Baugestaltungssatzung. Der § 2 der Baugestaltungssatzung beinhaltet die einwandfreie Einfügung, die Umgebung hat halb Walmdächer, somit fügt es sich nicht einwandfrei ein. Weiterer § 8 indem geregelt ist, dass die Fenster mit Quersprossen versehen werden müssen und der § 7 der Gauben in zurückhaltender Weise vorschreibt, auch dies ist laut Herrn Dr. Böhm hier nicht erfüllt.

Herr Schaffrath regt an, dass er die Balkone im Norden eigenartig finde und fragt nach, warum diese nicht nach Süden gelegt werden.

Der Vorsitzende erwähnt, dass die Balkone im Norden ruhiger sind, wie im Süden zur Straße und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, unter Berücksichtigung der Baugestaltungssatzung.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 123**

Sanierung & Umbau Altstadtthaus, Schranngasse 6, Fl.Nr. 148, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Nach vorausgegangener Ortsbesichtigung erklärt der Vorsitzende kurz die Sanierung & Umbau des Altstadtthauses. Der neue Eigentümer würde gerne eine Umgestaltung vornehmen und möchte das Gebäude um ein Vollgeschoss mit Galerie aufstocken. In der südlichen Dachfläche soll ein Einbau einer Dachloggia erfolgen. Die Traufe des westlichen Nebengebäudes sollte fortgesetzt werden. Dies würde optisch dem Altstadtcharakter schaden. Positiver für das Erscheinungsbild wäre es einen Giebel mit Satteldach anzusetzen und eine Drehung in Richtung des Schranngplatzes vorzunehmen. So bliebe die Verschiedenheit der Häuser erhalten und es führte zu einer Verbesserung der Altstadt. Danach übergibt der Vorsitzende das Wort an Herrn Linder zur weiteren Erläuterung.

Das Landratsamt hat in der Vorbesprechung deutlich gemacht, dass in der Nachbarschaft eine 3 Geschossigkeit vorhanden ist und nicht wie hier geplant eine 4 Geschossigkeit. Der städtebauliche Rahmenplan sieht im Bereich des Vorhabens eine 3-4 geschossige Bebauung vor. Auch bei dem Balkon/ Dachloggia sieht das Landratsamt ein Problem mit den nachbarlichen

Interessen. Ob es durch die Änderung des Quergiebeln überhaupt zur Ausführung kommt, muss mit dem Baubewerber abgestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauantrag zur Sanierung & Umbau des Altstadthauses zugestimmt werden unter der Voraussetzung, dass der Giebel zur Schrankenplatzseite ausgerichtet wird.

Frau StR Lax erwähnt, dass man froh sein muss wenn so ein Haus entkernt und ausgebaut wird. In der Stadt zu wohnen ist nicht das bequemste. Sie schlägt vor, dass nochmal ein Gespräch mit dem Baubewerber, sowie dem Landratsamt geführt wird und es der Altstadtsatzung entsprechen solle.

Herr StR Dr. Böhm schließt sich Frau Lax an. Hier gilt Ensembleschutz und somit muss die Altstadtsatzung eingehalten werden. Der Quergiebel sieht optisch besser aus, widerspricht aber der Altstadtsatzung. Wenn wir dies hier genehmigen schaffen wir einen Präzedenzfall und jeder kann seinen Giebel drehen.

Herr StR Dr. Metzger betont, dass es das Altstadthaus aufwertet und somit auch die Umgebung. Wir sollten hier bewusst bereit dazu sein, entgegen der Altstadtsatzung zu stimmen, da eine Aufwertung stattfindet.

Der Vorsitzende unterstreicht, dass das Altstadtbild erhalten bleiben muss, aber Aufwertungen gut sind, die dem Flair der Altstadt nicht schaden und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Sanierung & Umbau des Altstadthauses, unter der Voraussetzung, dass mit dem Landesamt für Denkmalschutz gesprochen wird und der Giebel zum Schrankenplatz gedreht wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	1

**Beschluss
Nr. 124**

Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, nahe Ringweg, Fl.Nr. 348/13, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Der Vorsitzende berichtet, dass im März 2012 eine formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses eingereicht wurde, die am 08.05.2012 im Bau-, Umwelt-, und Verkehrsausschuss grundsätzlich befürwortet wurde. Am 12.05.2016 stellte der Baubewerber einen Antrag auf Vorbescheid, der am 07.06.2016 im Ausschuss behandelt und auf die nächste Sitzung vertagt wurde mit der Begründung, dass eine Ortsbesichtigung stattfinden soll. Am 11.07.2016 wurde der Vorbescheid vom Baubewerber zurückgenommen. Im September 2016 reichte der Baubewerber nochmals eine formlose Bauvoranfrage ein, die am 04.10.2016 im Bau- und Umweltausschuss behandelt wurde, die Verwaltung wurde beauftragt mit dem Baubewerber ein Gespräch über eine deutliche Verringerung des Gebäudes zu führen um eine mögliche Ortsabrundungssatzung in Auftrag zu geben, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet. Am 15.11.2017 ging nun erneut ein Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen bei der Verwaltung ein, der heute behandelt werden soll. Die Gebäudegröße wurde nun deutlich verringert.

Herr Linder erläutert, dass im Vorgespräch mit dem Landratsamt klargestellt wurde, dass dem Bauvorhaben nicht positiv entgegen getreten wird und diese Meinung auch vom Bund von Naturschutz unterstützt wird.

Der Vorsitzende führt an, dass dem Baubewerber mehrfach gesagt wurde, dass das Bauvorhaben möglich sei, wenn das Gebäude die Auflagen des Gremiums erfüllt.

Herr StR Schmück teilt mit, dass er heute Nachmittag ein längeres Gespräch mit Herrn Degenhart vom Landratsamt geführt habe und dieser ihm mitteilte, dass das Bauvorhaben sich im Außenbereich befindet und somit keine Genehmigung möglich sei.

Frau StRin Lax ist der Meinung von Herrn Schmück, dass dem Landratsamt dann nicht widersprochen werden kann.

Der Vorsitzende spricht an, dass durch eine Ortsabrundungssatzung eine Bebauung möglich sei.

Herr StR Dr. Böhm stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, die Debatte zu beenden.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag zur Geschäftsordnung von Herrn StR Dr. Böhm zu.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 5

Der Vorsitzende formuliert anschließend den Beschluss zur Abstimmung über den vorgetragenen Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, unter der Voraussetzung ein Gespräch mit dem Landratsamt, sowie dem Bund für Natur zu führen.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 8

Siehe Abstimmungsergebnis (abgelehnt).

**Beschluss
Nr. 125**

Neubau eines Baseballplatzes, Rotwandweg, Fl.Nr. 1684, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erwähnt kurz, dass der Baseballverein Füssen Royal Bavarians e.V. beabsichtigt auf einem Grundstück der Sportanlage einen Baseballplatz anzusiedeln. Die Lage des Baseballplatzes ist auf der vorliegenden Bildschirmpräsentation zu sehen und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Neubau eines Baseballplatzes.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 11
Nein-Stimmen 0

Bauanträge**Beschluss
Nr. 126****Tektur Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus1), Gschrifter Straße 5a, Fl.Nr. 210/15, Gmkg. Weißensee****Sachverhalt:**

Herr Linder erläutert den Tekturantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1), Änderung Aufzugschacht und Garage/ Carport.

Der Tekturantrag ging am 24.05.2017 ein und wurde am 04.07.2017 im Bau- und Umweltausschuss behandelt und das kommunale Einvernehmen versagt, wegen planabweichender Bauausführung, fehlender Darstellung des Lichtschachtes und der fehlenden Stellungnahme zur Nutzung der Kellerräume. Am 25.10.2017 ging ein Schreiben des Landratsamtes ein mit neuen Unterlagen zum Tekturantrag. In dem Schreiben teilte das Landratsamt uns mit, dass die geforderte Darstellung des Lichtschachtes, sowie die Nutzung der Kellerräume vom Antragsteller nachgereicht wurden. Weiter schrieb das Landratsamt, sollte das kommunale Einvernehmen bis zum 15.12.2017 nicht erteilt werden, wird das fehlende Einvernehmen durch das Landratsamt ersetzt.

Nach Prüfung der neu vorliegenden Tekturpläne wurde festgestellt, dass weitere Inhalte geändert wurden, die aber nicht in der Vorhabensbezeichnung aufgeführt sind. Diese wären:

- die Gaube an der Südseite,
- die Fenster an der Südseite,
- sowie die Breite der Fenstertür EG/Süd;

Aus Sicht der Verwaltung, kann aufgrund der unvollständigen Vorhabensbezeichnung das kommunale Einvernehmen nicht erteilt werden.

Herr StR Dr. Metzger erkundigt sich, um was für einen Aufzug es sich handelt.

Herr Linder sagt, um einen Personenaufzug.

Der Vorsitzende spricht sich dafür aus, den Tekturantrag aufgrund der Unvollständigkeit zurückzugeben.

Frau StR Lax gibt an, dass wir mit diesem Planer bisher nur Probleme hatten.

Der Vorsitzende formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Tektur Neubau einer Doppelhaushälfte aufgrund unvollständiger Vorhabensbezeichnung nicht. Des Weiteren fordert der Bau- und Umweltausschuss wegen Unvollständigkeit den Tekturantrag zurückzugeben.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 11
Nein-Stimmen 0

**Beschluss
Nr. 127**

Sanierung eines Wohnhauses und Anbau eines Schwimmbades, Panoramaweg 13, Fl.Nr. 170/11, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation stellt Herr Linder den Bauantrag zur Sanierung eines Wohnhauses und Anbau eines Schwimmbades vor.

In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 3 – Enzensberg Mitte. Das bestehende Wohnhaus soll saniert werden, sowie ein Schwimmbad angebaut werden. Das geplante Schwimmbad ragt im Osten und Westen über die festgesetzte Grenze des Baufensters hinaus, auch soll das Schwimmbad mit einem Pultdach errichtet werden, hierfür bräuchte der Baubewerber eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem vorgetragenen Bauantrag zur Sanierung eines Wohnhauses und Anbau eines Schwimmbades zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Sanierung eines Wohnhauses und Anbau eines Schwimmbades, samt vorgetragenen Befreiungen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 128**

Einbau von Dachgauben, nachträgliche Genehmigung von bestehenden Ferienwohnungen, Uferstraße 23, Fl.Nr. 182, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Herr Linder berichtet, dass in der letzten Sitzung schon erwähnt wurde, dass in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 13- Hopfen am See in Aufstellung ist, dieser aber noch keine Rechtskraft hat.

Die erforderlichen Stellplätze für den Bauantrag werden in den Plänen dargestellt und nachgewiesen. Der Einbau der geplanten Gauben weicht vom Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ab, dadurch dass dieser aber nicht rechtskräftig ist, fehlt uns jegliche Handhabe.

Anlässlich der letzten Beratung im Bau- und Umweltausschuss wurde von zwei Mitgliedern des Gremiums auf eine Stellungnahme des Herrn Dr. Tremml verwiesen, nach der eine Verlängerung der Veränderungssperre als möglich beurteilt wurde. Am 30.11.2017 erhielt die Verwaltung eine Stellungnahme der Anwaltskanzlei Meisterernst.

Diese Stellungnahme wurde zur juristischen Gegenprüfung und Stellungnahme an Frau Hummel vom Landratsamt und an Herrn Dr. Spieß von der Rechtsanwaltskanzlei Döring Spieß weitergeleitet. Frau Hummel teilte mit, dass für den Fall einer erneuten Veränderungssperre um ein Jahr die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB erfüllt werden müssen, d.h. besondere Umstände vorliegen müssen. Nach Durchsicht der Verfahrensunterlagen kommt Frau Hummel zum Schluss, dass die besonderen Voraussetzungen bei diesem Antrag nicht vorliegen. Auch

Herr Dr. Spieß teilte der Verwaltung mit, dass aus seiner Sicht die besonderen Voraussetzungen in diesem Fall nicht vorliegen.

Somit wird das Landratsamt das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag ersetzen wenn das Gremium dieses versagt. Dies wurde im Vorgespräch mit dem Landratsamt deutlich.

Frau StRin Lax erkundigt sich, ob eine Veränderungssperre auch ohne Zustimmung des Landratsamtes erlassen werden kann.

Der Vorsitzende bejaht dies. Weiter bringt er an, dass das Einvernehmen für die Dachgauben aufgrund der Überschreitung der maximal vertretbaren Breite von 1/3 der Dachlänge abgelehnt werden kann.

Herr StR Eggensberger B. legt nahe, dass die Gauben evtl. nicht gravierend genug sind, wenn in der Summe zusammengefasst alles in Hopfen hergenommen wird, müsste dies aber möglich sein.

Frau StRin Dr. Derday empfiehlt, dass eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre probiert werden solle.

Der Vorsitzende formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Einbau von Dachgauben und zur nachträglichen Genehmigung von bestehenden Ferienwohnungen aufgrund der Überschreitung der maximal vertretbaren Breite von 1/3 zur genannten Dachlänge des Gebäudes der geplanten Dachgauben nicht. Weiter empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss dem Stadtrat den Erlass einer weiteren Verlängerung der Veränderungssperre des Bebauungsplanes Nr. 13- Hopfen am See.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 129**

Nutzungsänderung EG und 1. OG: Mehrzweckraum/ Garderobe wird zu KiGa-Gruppenraum; Kleingruppe wird zu Therapieraum für KiGa, Bibliothek wird zu KiGa-Gruppenraum; Geigenbauerstraße 13, Fl.Nr. 829, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert kurz, dass mehr Kindergärten in Füssen benötigt werden. Die Stadt Füssen plant den Neubau eines Kindergartens im neuen Baugebiet im Weidach und auch die Kath. Pfarrkirchenstiftung zu den Acht Seligkeiten plant den Abriss der Kirche zu den Acht Seligkeiten und den dortigen Neubau eines Kindergartens. Bis es soweit ist werden im jetzigen Kindergarten verschiedene Räume als KiGa-Gruppenräume umgenutzt, sowie zu einem Therapieraum.

Zu prüfen ist, ob durch die Umnutzung mehr Gruppen entstehen, und somit zusätzliche Stellplätze erforderlich sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauantrag zur Nutzungsänderung im EG und 1.OG zu KiGa-Gruppenräumen und einem Therapieraum zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Nutzungsänderung im EG und 1. OG: Mehrzweckraum/ Garderobe wird zu KiGa-Gruppenraum; Kleingruppe wird zu Therapieraum für KiGa, Bibliothek wird zu KiGa-Gruppenraum.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 11
Nein-Stimmen 0

**Beschluss
Nr. 130****Anbau an bestehendes Werkstattgebäude zur Nutzung durch die Lebenshilfe Ostallgäu e.V., Hiebelerstraße 17, Fl.Nr. 1066/7, Gmkg. Füssen****Sachverhalt:**

Im bestehenden Werkstattgebäude soll ein Werkstatt Café mit Verkauf von Kaffee und Kuchen, sowie ein Verkauf von selbst hergestellten Sachen erfolgen. Das Werkstatt Café soll öffentlich für jedermann zugänglich sein.

Für die Dacheindeckung, sowie den Dachüberstand werden jeweils Befreiungen benötigt. Nach der Stellplatzsatzung müssten 26 Stellplätze nachgewiesen werden, wenn die Hinterleger Stellplätze, die den Mitarbeiter dienen mit dazu gerechnet werden, sind sogar 27 Stellplätze nachgewiesen.

Der Vorsitzende erwähnt noch, dass die Stellplätze für die Mitarbeiter entsprechend ausgewiesen werden müssen und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Anbau an bestehendes Werkstattgebäude samt vorgetragenen Befreiungen.

Herr StR Dr. Metzger und Herr StR Schmück nehmen an der Beratung und Abstimmung des o.g. Tagesordnungspunktes aufgrund kurzer Abwesenheit nicht teil.

Abstimmung:

Ja-Stimmen 9
Nein-Stimmen 0

**Beschluss
Nr. 131****Nutzungsänderung und Umbau ehem. Rathaus Weißensee, Fl.Nr. 319/19, Gmkg. Weißensee****Sachverhalt:**

Der Vorsitzende trägt vor, dass das ehem. Rathaus Weißensee schnellstmöglich umgebaut werden soll, sodass in Weißensee bald wieder Lebensmittel verkauft werden können. Und übergibt das Wort zur näheren Schilderung des Bauantrages an Herrn Linder.

Im Kellergeschoss sollen vorhandene Kellerräume des Hauses in Lagerräume für den städtischen Bauhof umgenutzt werden. Ein Raum wird als Aufenthaltsraum genutzt, die WC's im Treppenhaus zum Kellergeschoss werden mit einer Dusche ergänzt und stehen ebenfalls dem Bauhof zur Verfügung. Hierfür werden zusätzliche Fenster und Eingänge eingebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich aktuell eine Filiale der Sparkasse und Füssen Tourismus. Es wird ein Zentraler Eingang/ Windfang mit Anschluss an den SB-Bereich für Sparkasse und Füssen

Tourismus umgebaut. Die restliche Fläche wird ebenfalls über den zentralen Eingang/ Windfang betreten und als Dorfladen mit Bistrobereich verwendet. Der Dorfladen erhält ein barrierefreies WC, welches zu dessen Öffnungszeiten auch der Sparkasse und Füßen Tourismus zur Verfügung steht. Es wird eine Terrasse mit Rampe neu angelegt, diese Außenterrasse wird bestuhlt und wird vom Dorfladen genutzt. Die angelegte Rampe macht einen barrierefreien Zugang ins Erdgeschoss möglich.

Der Stellplatzbedarf von 18 Stellplätzen wird in den Plänen dargestellt und ist somit nachgewiesen. Die Stellplätze müssen gesichert werden, sodass sie dem Gebäude zugeordnet werden können.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Nutzungsänderung und dem Umbau des ehem. Rathauses Weißensee zugestimmt werden.

Herr StR Dr. Böhm schlägt vor, dass wenn Fenster erneuert werden, diese mit Sprossen versehen werden sollen, sodass der ländliche Charakter unterstützt wird.

Frau StRin Lax ergänzt, dass das Haus aus den 60er Jahren ist und die Fenster nicht verändert werden sollten.

Der Vorsitzende formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zur Nutzungsänderung und dem Umbau des ehem. Rathaus Weißensee.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 132**

Skate- und Bikepark Füßen, Schwedenweg, Fl.Nr. 1697/1 und 1697

Sachverhalt:

Der Vorsitzende berichtet kurz, dass eine große Summe mit Hilfe der Bevölkerung eingegangen ist um den Skate- und Bikepark zu verwirklichen. Wie der geplante Skate- und Bikepark aussehen soll, wird dem Gremium an der Bildschirmpräsentation dargestellt.

Der Vorsitzende formuliert daraufhin folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das kommunale Einvernehmen zum Skate- und Bikepark.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 133**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wiedmar West, erste Änderung;
Vorstellung des Vorentwurfs, Beschluss zur Billigung und frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt:

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Kirchner, von der Firma LARS Consult um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wiedmar West, erste Änderung näher zu erläutern. Das Baufenster nach Westen soll erweitert werden, diese Anpassung beträgt 10 Meter. Das Bauvorhaben bleibt gleich und auch an der Eingrünung wird sich nichts verändern. Beim Vorhabensträger gab es Änderungen zu Maß der baulichen Nutzung, und bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, die Herr Kirchner anhand einer Gegenüberstellung vorstellt.

aktuell

- 1.6 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf 882.50 üNN ± 25 cm oder im Einvernehmen mit der Stadt Füssen festgesetzt. Mit der Baugesuchsplanung sind die genauen Geländeschnitte einschließlich der geplanten Gebäude darzustellen.

- C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

 - 1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*
 - 1.1 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 25 ° zulässig.
 - 1.2 Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von Oberkante fertigem Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Aussenwand gemessen.
 - 1.3 Die Dachdeckung hat in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
 - 1.4 Gebäudekörper über 50 m Länge sind zu gliedern. Die Gliederungselemente dürfen die Traufhöhe bzw. die Baugrenze bis 2,00 m überragen, soweit an diesen Stellen die Mindestabstände nach BayBO zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.
 - 1.5 Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung zu verkleiden. Für die Farbgebung sind nur Farbtöne in abgetöntem Weiß in Abstimmung mit der Stadt Füssen zulässig. Großflächige Verglasungen sind zulässig, soweit sie sich auf Teile des Gebäudes beschränken. Es wird empfohlen Fassadenteile zu begrünen.

geplant

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Oberkante Fertigfußboden (FOK)	Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens in Meter über NN wird auf 884,20 m ü.NN festgesetzt. Mit der Baugesuchsplanung sind die genauen Geländeschnitte einschließlich der geplanten Gebäude darzustellen.
---------------------------------------	--

zu C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

zu 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Satteldach (SD)	Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig; Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) und Dachgaupen sowie Garagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen (Flach-, Pult oder Satteldach) sowie auch vom Hauptkörper abweichende Dachneigungen und abweichende Firstrichtungen aufweisen.
Wandhöhe	Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut gemessen.
Gebäudegestaltung	Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung zu verkleiden. Wärme gedämmte Sandwichelemente, die nicht in ihrer Oberfläche strukturiert sind, sind ebenfalls zulässig. Für die Farbgebung sind abgetönte Pastellfarben in Abstimmung mit der Stadt Füssen zulässig. Großflächige Verglasungen sind zulässig, soweit sie sich auf Teile des Gebäudes beschränken. Es wird empfohlen Fassadenteile zu begrünen.

Alles Weitere wurde zusammen gefasst in der Sitzungsvorlage festgehalten, die vorab an das Gremium, sowie die Presse versandt wurde.

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 25.04.2017 die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung beschlossen. Diese grenzt nördlich an die Wiedmarer Straße und südlich an die Bundesstraße B 310. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,47 ha und ist derzeit unbebaut. Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan entspricht auf Grund geänderter betrieblicher Zusammenhänge nicht mehr dem Vorhaben des Vorhabenträgers. Der Stadtrat hat daher beschlossen, in einem Änderungsverfahren die überbaubaren Grundstücksflächen auf die notwendige Größe zu erweitern. Die Bebauungsplanänderung betrifft in erster Linie zeichnerische Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den privaten Grünflächen. Weitere Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die geplante Gestaltung; hierbei soll u. a. eine Regelung zu Errichtung von Schleppgauben getroffen werden. Der Mehranteil an zu erbringenden Ausgleichsflächen wurde anhand der Kenngrößen ermittelt. Im

weiteren Verfahren wird die Ausgleichsfläche bzw. werden die Daten zum Ökokonto nachgetragen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Füssen nimmt Kenntnis von dem bisherigen Verlauf der Planung. Ebenso wird der Entwurf des obengenannten Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 3 Abs. 1 – frühzeitige Öffentliche Auslegung - und § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) einzuleiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 134**

Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2017

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.11.2017.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Beschluss
Nr. 135**

Vollzug der Geschäftsordnung

Genehmigung der Niederschrift aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 07.11.2017

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art. 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.11.2017.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

**Vormerkung
Nr. 18**

Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

Tekturantrag Gschrifter Straße

Herr StR Dr. Metzger erkundigt sich, ob der in der heutigen Sitzung behandelte Tekturantrag indem nur der Aufzugschacht, sowie die Garage/ Carport in der Vorhabensbezeichnung erwähnt wurde bei einer Genehmigung durch das Landratsamt, geklagt werden kann, aufgrund von genehmigten Dingen, die nicht erwähnt wurden.

Herr Linder teilt mit, dass dies nochmals geprüft wird. Vom Landratsamt aber die Aussage kam, dass gestaltungsmäßige Veränderungen die Stadt Füssen nicht zu beurteilen hat.

Der Vorsitzende erwähnt, dass uns bei diesem Bauantrag eine Kette von Fehlern begleitet.

Uferstraße, Hopfen am See

Herr StR Eggensberger B. berichtet, dass in Hopfen Las Vegas Feeling herrsche, denn in verschiedensten Farben, würden ganzjährig Balkonfronten beleuchtet werden. Und erkundigt sich, ob hierfür keine Genehmigung notwendig ist.

Der Vorsitzende erwähnt, dass hierfür keine Genehmigung notwendig ist. Es könnte nur im Bebauungsplan mit aufgenommen werden und wäre dann somit verboten.

Herr StR Dr. Böhm bittet um rechtliche Prüfung, ob für die Änderung im Bebauungsplan dieser nochmals ausgelegt werden müsse.

Der Vorsitzende meint, dass die nur eine Satzungsänderung darstellt, er dies aber prüfen lasse.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Beschluss Nr. 136

Antrag zur Geschäftsordnung von Herrn StR Dr. Metzger, nach der öffentlichen Sitzung, eine nichtöffentliche Sitzung anzuschließen

Sachverhalt:

Herr StR Dr. Metzger stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, nach der öffentlichen Sitzung, eine nichtöffentliche Sitzung anzuschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag zur Geschäftsordnung von Herrn StR Dr. Metzger zu.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0

gez.:

Erster Bürgermeister

gez.:

Protokollführerin