



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.06.2019 von 17:00 bis 19:10 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Bader, Wolfgang	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Böhm, Christoph	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Dr. Derday, Anni	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Eggensberger, Bernhard	17:11 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Hartung, Peter	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Jakob, Michael	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Peresson, Magnus	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Rothemund, Dagmar	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Schmück, Michael	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied
Schulte, Nikolaus	17:00 bis 19:10 Uhr	Vorsitzender
Waldmann, Georg	17:00 bis 19:10 Uhr	Ausschussmitglied

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Iacob, Paul	entschuldigt	Erster Bürgermeister
Doser, Jürgen	entschuldigt	Ausschussmitglied
Lax, Ursula	entschuldigt	Ausschussmitglied
Dr. Metzger, Martin	entschuldigt	Ausschussmitglied
Riedlbauer, Brigitte	entschuldigt	Ausschussmitglied
Schaffrath, Lothar	entschuldigt	Ausschussmitglied

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Angeringer, Armin	17:00 bis 19:10 Uhr	Leiter des Stadtbauamtes
Hipp, Nadine	17:00 bis 19:10 Uhr	Protokollführerin
Pickl, Maria	17:00 bis 19:10 Uhr	Protokollführerin



Öffentliche Tagesordnung

1. Bauangelegenheiten

1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

1.2 Im Genehmigungsverfahren behandelte bzw. die auf dem Verwaltungsweg weitergeleiteten Bauanträge

1.3 Bauvoranfragen

1.3.1 Senn Thomas und Margit, Erkenbollingen 18, 87629 Füssen;
Antrag auf zeitlich begrenzte Nutzungsänderung - Grundstück im allg. Wohngebiet
Geltungsbereich des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost,
Fl.Nr. 72, Gmkg. Hopfen am See

1.3.2 Mayer Thomas, Brand 3, 87629 Füssen;
Formlose Bauvoranfrage, Umbau Wirtschaftsteil in Wohnungen, Brand 1, Fl.Nr. 286,
Gmkg. Weißensee

1.4 Bauanträge

1.4.1 Schmid-Fernandez Amado Evelyn, Auf der Leite 18, 87629 Füssen;
Umwandlung der bestehenden Doppelhaushälfte in ein Ferienhaus mit wechselnder
Vermietung, Panoramaweg 26, Fl.Nr. 170/2, Gmkg. Hopfen am See

1.4.2 Osterrieder Tatjana und Wüst Benjamin, Kienbergweg 11, 87629 Füssen;
Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung, im Venetianerwinkel 34c,
Fl.Nr. 943/6, Gmkg. Füssen

1.4.3 Gabriel Seman, Weidachstraße 15, 87629 Füssen;
Tektur Wohnung im UG, zusätzlicher Stellplatz im EG, Erweiterung, von-Freyberg-
Straße 19, Fl.Nr. 772/2, Gmkg. Füssen

1.4.4 Hotel Filser, Säulingstraße 3, 87629 Füssen;
Hotelerweiterung Filser, Säulingstraße 3, Fl.Nrn. 1589/5, 1592/2 und 1592/3, Gmkg.
Füssen

1.4.5 Huras Stanzautomaten GmbH, Hebelstraße 13, 75288 Ispringen;
Tektur Neubau eines Ausstellungsgebäudes mit Werkstatt, Büro und Wohnung,
Hiebelerstraße 32, Fl.Nr. 1087/10 Gmkg. Füssen

1.4.6 Jesus Haus Füssen, Mühlbachgasse 4, 87629 Füssen;
Nutzungsänderung 1. OG Praxisräume zur Gemeindekirche und Erwachsenenschule ,
Hopfener Straße 4, Fl.Nr. 1553 Gmkg. Füssen

1.4.7 Günes Matthias, Schwedenweg 12, 87629 Füssen;
Erweiterung 2 Familienhaus zu 3 Familienwohnhaus durch Ausbau Dachgeschoss
(Abstimmung Stellplatzablässe) Schlagsteinweg 13, Fl.Nr. 1661/12 Gmkg. Füssen

2. Vollzug der Geschäftsordnung;

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 07.05.2019.



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.

TOP: 1 Bauangelegenheiten

TOP: 1.1 Diverse Bekanntgaben zu Bauangelegenheiten

1.1.1 Bebauungsplan Wiedmar West; Erläuterung zur Forderung der unteren Naturschutzbehörde

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung wurden die Stellungnahmen behandelt und der Satzungsbeschluss gefasst. Es blieb bei den Stellungnahmen die Frage der unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Mahd offen. Bis heute ging keine schriftliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ein, deshalb verfasste Frau Trautwein (Lars Consult) eine ergänzende Aussage dazu. Diese wurde Frau Schaper (Untere Naturschutzbehörde) am 24.05.2019 vorgelegt und von ihr inhaltlich bestätigt. Herr Angeringer verliest kurz die Stellungnahme von Frau Trautwein. Kurz wiedergegeben wird der Artenreichtum durch erst häufiges Mähen gefördert. Nach 3-5 Jahren kann die Mahd dann auf einmal im Jahr reduziert werden.

1.1.2 Tafel Reichenstraße 9

Herr Angeringer berichtet, dass vor einer Weile die Fassade neugestaltet worden ist, nachdem das Hermes-Gemälde entfernt worden war. Auf der rechten Seite des Gebäudes befindet sich eine Tafel mit der Inschrift „Rathaus der Stadt Füssen 1839-1909“, diese wurde inzwischen wieder leserlich gemacht.



1.1.3 Vogelschutz am Pegel - Lech

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten unterhält ca. 40 m flussabwärts der Theresienbrücke eine Seilkrananlage über den Lech.



Im Zuge der Sanierung der Theresienbrücke wird das Wasserwirtschaftsamt die Pegelsensorik umgestalten und ein neues Abflussmessverfahren zum Einsatz bringen. Die Behörde benötigt aktuell die Seilkrananlage noch für Messungen und später dann für die Kalibrierung der neuen Sensorik.

Wenn dies dann alles funktioniert, wird das Wasserwirtschaftsamt diese Seilkrananlage zurückbauen. Nachdem die Brückensanierung nun verschoben werden musste, wird das Wasserwirtschaftsamt noch etwa 3-4 Jahre auf die Seilkrananlage angewiesen sein.

Dem Amt war kürzlich berichtet worden, dass die Seilkrananlage offensichtlich eine Gefährdung für Wasservögel darstellt. Es war mehrfach beobachtet worden, dass es hier zu Kollisionen kam, was für Vögel tödlich enden kann.

In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt und der daran angesiedelten Vogelschutzwarte wurden nun Schutzmaßnahmen bestimmt, die sich bei ähnlichen Problemstellungen an Stromleitungen in der Vergangenheit bereits als wirksam erwiesen haben. So ist vorgesehen das Tragseil der Messeinrichtung mit schwarz/weiß kombinierten Fähnchen für Vögel visuell kenntlich zu machen. Die schwarz/weiß-Kombination hat sich als am wirkungsvollsten erwiesen, da hier die Erkennbarkeit sowohl bei Dämmerung als auch Nebel am besten ist.



Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Flussmeisterstelle Füssen. Demnächst werden unsere Bürger also ein „dekoriertes Nachbarbauwerk“ vorfinden. In Aufnahme ist die Maßnahme schematisch dargestellt, wobei die Größe und Farbintensität aufgrund der Fotomontage eher überzogen erscheint. Um dem Stadtbild nicht zu schaden, hat sich das Wasserwirtschaftsamt bewusst für eine Minimallösung entschieden.

1.1.4 Bauantrag Gaube, Schwärzerweg 3

Herr Angeringer erläutert, dass die Breite der Schleppgaube damals am 12.03.2019 im Bau- und Umweltausschuss zu großen Diskussionen führte. Es wurde damals festgehalten, dass grundsätzlich das Einvernehmen in Aussicht gestellt wird, wenn die Verwaltung nochmal ein Gespräch mit dem Bauherrn, dem Bürgermeister und Herrn Angeringer führt um eine Verbesserung der Gaube zu besprechen, sodass diese mehr der Gestaltungssatzung entspricht. Der Termin fand zwischenzeitlich statt. Der Bauherr kam zum Termin mit einer juristischen Fachkraft und erläuterte, dass die Breite der Gaube so beibehalten werden muss aufgrund der Raumgestaltung. Bürgermeister Iacob positionierte sich dann ebenfalls auf die Seite des Bauherrn, sodass nachträglich das Einvernehmen zum Bauantrag durch die Stadt Füssen erteilt wird und dies in den nächsten Tagen dem Landratsamt Ostallgäu mitgeteilt wird.

Magnus Peresson teilt mit, dass es vorhersehbar war, dass der Bürgermeister dem zustimmt. Es liegt trotzdem ein Verstoß von der Gestaltungssatzung vor.

Auch Dr. Christoph Böhm wirft ein, dass er jegliches Verständnis zu rechtsstaatlichem Vorgehen vermisst. Das ständige Umfallen und Befreien im Bau- und Umweltausschuss ist nicht gut. Außerdem bittet er die konkreten Paragraphen in der damaligen Niederschrift zu ergänzen, gegen die verstoßen wurde.



Herr Angeringer erläutert, dass der Punkt rein zur Information diene. Die Niederschrift vom 12.03.2019 wurde schon genehmigt, sodass keine Ergänzung der Paragraphen stattfindet.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Bernhard Eggenberger ist ab unten stehen Tagesordnungspunkt anwesend.

TOP: 1.2 Im Genehmigungsverfahren behandelte bzw. die auf dem Verwaltungsweg weitergeleiteten 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 Autohaus Mendler, Widmann + Winterholler GmbH, Nutzungsänderung Kampfkunstakademie in Reifenlager und Ausstellungsraum, Kemptener Straße 79
- 1.2.2 Greinwald Magnus, Errichtung von 5 PKW-Stellplätzen, Augsburgener Straße, Fl.Nr. 1338
- 1.2.3 Mayr Maria Elisabeth, Neubau eines landwirtschaftlichen Futter-, und Geräte- und Maschinenschuppens, Riedener Straße, Fl.Nr. 45
- 1.2.4 Oduncu Metin, Anbau eines Wintergartens mit Balkon sowie Anbau Erker an das bestehende Reihenhaus, König-Ludwig- Promenade 7d
- 1.2.5 Schaub Michael, Tektur: Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Errichtung eines Anbaus, Schrannengasse 6
- 1.2.6 Lebenshilfe Ostallgäu e.V., Errichtung einer Interims-Kinderkrippe, Hiebelerstraße 17

Bernhard Eggenberger hätte eine Frage zu Punkt 1.2.3. Er möchte wissen ob eine Stellungnahme vom Landwirtschaftsamt vorliegt.

Herr Angeringer teilt mit, dass wir davon ausgehen, dass eine Privilegierung vorliegt, diese prüfe aber das Landratsamt Ostallgäu.

Dr. Christoph Böhm möchte noch etwas zu Punkt 1.2.5 mitteilen. Er wundert sich über den Tekturantrag, denn die Baugenehmigung für die Schrannengasse läge ja schon vor, sodass kein Tekturantrag notwendig wäre, wenn der Bauherr alles eingehalten hätte. Weiter teilt er mit, dass der Bauherr mit Herrn Lax und Herrn Dr. Ditsche einen Ortstermin hatte; der Bauherr berichtete den Herren, dass manche Balken morsch wären und zusammengestückelt sind und er diese austauschen möchte. Es wurde ihm bei diesem Termin genau mitgeteilt, dass die Balken zu erhalten sind, sowie es auch in der Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege festgehalten wurde. Trotzdem rückte am nächsten Tag ein LKW an und lieferte neue Pfetten, ein Kran wurde aufgestellt und das Dach wurde mit Haken versehen, um es anheben zu können. Ein aufmerksamer Nachbar informierte das Stadtbauamt darüber telefonisch und diese informierten gleich die untere Bauaufsichtsbehörde, die eine Baukontrolle durchführte und letztendlich einen Baustopp verhängte.

Herr Angeringer berichtet, dass der Ortstermin ohne die Stadt Füssen stattfand und auch kein Protokoll zugesandt wurde, sodass hierzu keine Aussage getroffen werden kann. Bei der angesprochenen Baukontrolle wurde zusätzlich zu den o.g. Punkten festgestellt, dass die



Grundrissgröße nach Süden hin zum Hof um 1,36 Meter vergrößert wurde und unter anderem deshalb ist ein Tekturantrag zu stellen gewesen. Bei der Prüfung des Tekturantrages wurden keine Abweichungen von der Gestaltungssatzung festgestellt, sodass der Antrag aus laufende Verwaltung dem Landratsamt Ostallgäu zugesandt wurde.

Magnus Peresson erwähnt an dieser Stelle noch, dass er alle vorliegenden Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalschutz nachträglich erhalten möchte und künftig sollen diese dem Gremium mit der Sitzungseinladung wieder zur Verfügung gestellt werden.

Vorsitzender Schulte sichert zu, die Stellungnahmen Herrn Peresson zukommen zu lassen, sobald die Unterlagen vom Digitalisieren vorliegen. Außerdem findet er es auch nicht richtig von dem Bauherrn, es liegt eine Baugenehmigung vor mit Einverständnis der Denkmalschutzbehörde und trotzdem wird abweichend davon umgebaut. In Sachen Stellplatz findet momentan noch eine juristische Prüfung statt; sonst werden, wie von Herrn Angeringer schon angesprochen alle Punkte der Gestaltungssatzung erfüllt und die Weiterleitung sollte die gebotene Räumung der Baustelle vor Beginn der touristischen Hauptsaison sicherstellen, deshalb diene dieser Antrag lediglich als Information.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

TOP: 1.3 Bauvoranfragen

TOP: 1.3.1 Senn Thomas und Margit, Erkenbollingen 18, 87629 Füssen; Antrag auf zeitlich begrenzte Nutzungsänderung - Grundstück im allg. Wohngebiet Geltungsbereich des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost, Fl.Nr. 72, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Herr Angeringer berichtet, dass Gegenstand der formlosen Bauvoranfrage die Nutzung eines zu errichtenden Wohnhauses für 15 Jahre als Ferienwohnung ist. Das Grundstück soll erworben werden, wenn dies ermöglicht wird. Mit dieser Nutzung soll die Finanzierung des Hauses für die spätere Eigennutzung gesichert werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 5 Enzensberg Südost, zweite Änderung. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im Hinblick auf die touristische Zweckbestimmung wurde eine Stellungnahme von FTM eingeholt. Danach kann in quantitativer Hinsicht keine Befürwortung erfolgen. Qualitativ ist von einer Bereicherung auszugehen.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit der Baujuristin des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich die Bestätigung, dass dies nicht wie geplant umsetzbar ist.

Eine Genehmigung ist nur über die Bewilligung einer Ausnahme vom Bebauungsplan möglich. Das Baugebiet besteht aus vier Bauplätzen. Bei der Nutzung eines Bauplatzes als Ferienhaus wird ein Umfang der Abweichung von 25 % erreicht. Mit einem solchen Anteil handelt es sich nicht mehr nur um eine ausnahmsweise Nutzung.



Eine Befreiung ist gemäß den zwingenden Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB ebenfalls nicht möglich, da es sich um einen Eingriff in die Grundzüge der Planung handeln würde. Die Abweichung wäre zudem aufgrund ihrer Präzedenzfallwirkung für das Baugebiet auch nicht städtebaulich vertretbar. Die Ausweisung der Bauplätze erfolgte 2011 bereits unter dem ausdrücklichen Verweis auf die gebotene Wohnraumversorgung. Dieses Ziel wird aktuell gerade im Hinblick auf die dahingehend kontraproduktive Umwandlung von Wohnbauflächen in Ferienwohnungen weiter verfolgt.

Vorsitzender Herr Schulte spricht noch an, dass bei allen neuen Baugebieten wie z.B. im Kurhausareal, sowie ehem. Gärtnerei darauf geachtet wurde, dass Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.

Dr. Anna Derday ist ebenfalls der Meinung, dass das alles neue Bebauungspläne sind und deshalb das Gremium konsequent bleiben sollte und es ablehnen sollte.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen das kommunale Einvernehmen zu einer auch zeitlich befristeten Nutzung als Ferienhaus nicht in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

TOP: 1.3.2 Mayer Thomas, Brand 3, 87629 Füssen; Formlose Bauvoranfrage, Umbau Wirtschaftsteil in Wohnungen, Brand 1, Fl.Nr. 286, Gmkg. Weißensee

Sachverhalt:

Gegenstand der formlosen Bauvoranfrage ist der Einbau von je zwei Mietwohnungen je Etage in den Wirtschaftsteil (insgesamt: sechs WE) berichtet Herr Angeringer anhand einer Bildschirmpräsentation. Der Wirtschaftsteil soll offensichtlich in seinen äußeren Abmessungen erhalten bleiben. Allerdings sind zur Belichtung der DG-Ebene beidseitig größere Schleppgauben vorgesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Weißensee Brand. Das bebaute Grundstück im nördlichen Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, somit ist eine Nutzungsänderung in Wohnungen zulässig.

Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen: Die notwendigen Befreiungen sind z. T. durch den Bestand vorgegeben. Der Überschreitung auf III Vollgeschoße kann aber trotzdem nur zugestimmt werden wenn die Gauben anders gelöst werden. Eine durchgehende Länge von über 8 m ist nicht vertretbar. Eine entsprechende Aufteilung und Gliederung ist erforderlich.

Die Sitzungsvorbesprechung mit der Vertreterin des Landratsamtes Ostallgäu bestätigte dies.

Laut Stellplatzsatzung ist bei der Errichtung von mehr als 5 WE eine Tiefgarage vorgeschrieben. Bei 6 WE sind 12 Stellplätze vorgeschrieben, hiervon 4 offene Stellplätze für Besucher und 8 in der Tiefgarage.

Im Bestand sind aus 1984 2 WE und 3 Gästezimmer genehmigt. (2 WE x 1,5 Stpl. = 3 Stpl. zzgl. 2 Stpl. für die Gästezimmer = gesamt 5 Stpl., hiervon mind. 1 frei anfahrbar für Besucher)



Technisch möglich wäre eine Tiefgarage mit bis zu 12 Stellplätzen hier nur außerhalb des Gebäudes. Räumlich wäre dies aufgrund der Größe des Baugrundstücks nicht ausgeschlossen. Auf die Höhe der Miete der neuen Wohnungen hätte dies aber einen wesentlichen Einfluss.

Peter Hartung erkundigt sich, warum kein Wiederkehr anstatt Gaube errichtet wird. Dies würde besser aussehen und erfüllt den gleichen Zweck.

Herr Angeringer teilt mit, dass mit einem Wiederkehr mit größerer Breite die Firsthöhe sehr hoch ausfällt.

Magnus Peresson möchte noch wissen, ob die Satzung 3 Vollgeschosse erlaubt.

Herr Angeringer antwortet, dass die Satzung 2 Vollgeschosse zulässt, der Bestand sei schon sehr hoch und der Planer ließ offen, ob es sich jetzt schon um ein Vollgeschoss handle.

Dr. Anna Derday gibt an, dass für eine Ausnahme eine ordentliche Begründung vorgelegt werden muss.

Vorsitzender Herr Schulte erörtert aus der Diskussion heraus, dass die formlose Bauvoranfrage abgelehnt werden muss und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das Einvernehmens nicht zu erteilen aufgrund der Stellplatzsatzung, die bei mehr als 5 Wohneinheiten eine Tiefgarage fordert. Weiter muss eine Umplanung der Gauben erfolgen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

TOP: 1.4 Bauanträge

TOP: 1.4.1 Schmid-Fernandez Amado Evelyn, Auf der Leite 18, 87629 Füssen; Umwandlung der bestehenden Doppelhaushälfte in ein Ferienhaus mit wechselnder Vermietung, Panoramaweg 26, Fl.Nr. 170/2, Gmkg. Hopfen am See

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation erörtert Herr Angeringer die Umwandlung einer bestehenden Doppelhaushälfte in ein Ferienhaus mit wechselnder Vermietung.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 3 – Enzensberg Mitte. Das Grundstück Panoramaweg wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit sind Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

Ergänzend ist auf folgendes hinzuweisen: Der Antrag auf Zulassung einer Ausnahme wird begründet mit dem Entstehen einer unbilligen Härte und der Verweisung auf andere genehmigte Ferienwohnungen im Baugebiet.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit der Vertreterin des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes: Nachdem derzeit keine Information darüber vorliegt, dass im Baugebiet oder zumindest in der Straßenzeile eine andere Doppelhaushälfte als Ferienhaus genehmigt wurde ist eine Zulassung hier auch Gleichbehandlungsgründen nicht geboten. Eine unbillige Härte ist



ebenfalls nicht zu erkennen. Demgegenüber steht die Aufrechterhaltung dauergenutzter Erstwohnsitzmöglichkeiten als städtebauliches Ziel mit höherem Gewicht. Eine ausreichende Bedarfsdeckung mit dauernutzbarem Wohnraum besteht nach wie vor nicht. Davon betroffen sind auch größere Wohnungen insbesondere für jüngere Familien mit nicht überdurchschnittlichem Einkommen.

Aus den oben dargestellten Gründen ist die Ausnahme vom Bebauungsplan zur Umwandlung in ein Ferienhaus nicht zu erteilen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis 11 : 0

TOP: 1.4.2 Osterrieder Tatjana und Wüst Benjamin, Kienbergweg 11, 87629 Füssen; Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung, Im Venetianerwinkel 34c, Fl.Nr. 943/6, Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer erörtert anhand einer Bildschirmpräsentation die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung.

Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach dem Gebietscharakter. Selbst im reinen Wohngebiet können solche Nutzungen u. U. über eine Ausnahme von der BauNVO zugelassen werden. Im Antrag wird dies näher ausgeführt.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit der Vertreterin des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes:

Eine Zulassung wird in Betracht zu ziehen sein, wenn in der näheren Umgebung bereits Ferienwohnungen genehmigt wurden. Vorliegend liegen dahingehend derzeit keine Erkenntnisse vor, insbesondere nicht in den großen Mehrfamilienhäusern.

Aus Sicht der Verwaltung spricht dies gegen die Zulassung einer solchen Ausnahme. Städtebaulich ist die Einleitung der Umwandlung von dauergenutzten Wohnungen in Ferienwohnungen nicht zu begrüßen. Die Aufrechterhaltung dauergenutzter Erstwohnsitzmöglichkeiten ist demgegenüber ein städtebauliches Ziel mit höherem Gewicht. Eine ausreichende Bedarfsdeckung mit dauernutzbarem Wohnraum besteht nach wie vor nicht. Davon betroffen sind auch kleinere Wohnungen für Personen mit nicht überdurchschnittlichem Einkommen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass grundsätzlich eine Zustimmung der WEG vorliegen muss, da ansonsten ein Sachbescheidungsinteresse nicht besteht. Im Antrag wird darauf verwiesen, dass lt. notariell beurkundeter Teilungserklärung aus dem Jahr 2000 eine Nutzung als Ferienwohnung vorgesehen sei. Diese Unterlage liegt aktuell nicht vor; dies sollte näher vom LRA OAL als für diese Genehmigungen zuständige Behörde nachgeprüft werden.

Herr Waldmann sagt, dass er hier selbst wohne und berichtet, dass alle Häuser mit einer 15 jährigen Bindung verkauft wurden, dass sie nicht als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen. Diese Bindung läuft nun bei den ersten Grundstückseigentümern aus und um keinen Präzedenzfall zu schaffen sollte dieser Antrag abgelehnt werden.



Herr Angeringer erläutert noch kurz, dass das ganze Gelände damals vom Bund auf den Markt gegeben wurde. Die Stadt hat den Zuschlag damals unter anderem bekommen, weil das Ziel verfolgt wurde Wohnraum zu preisgünstigen Konditionen zu schaffen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen das kommunale Einvernehmen einschließlich zu einer Ausnahme von der BauNVO nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

**TOP: 1.4.3 Gabriel Seman, Weidachstraße 15, 87629 Füssen;
Tektur Wohnung im UG, zusätzlicher Stellplatz im EG, Erweiterung, von-Freyberg-Straße
19, Fl.Nr. 772/2, Gmkg. Füssen**

Sachverhalt:

Herr Angeringer stellt anhand einer Bildschirmpräsentation den o.g. Bauantrag vor.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Das Gebiet in welchem das Vorhaben liegt, ist als reines Wohngebiet einzuordnen. Somit sind Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig.

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

Hinsichtlich des Gebietscharakters besteht aus Sicht des Landratsamts Ostallgäu keine eindeutige Zuordenbarkeit zum WR. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im selben Gebäude bereits eine genehmigte Ferienwohnung vorliegt (vormals Praxis und Büro). Für die nähere Umgebung auszuschließen ist dies ebenfalls nicht. Dies spricht nach der Art der baulichen Nutzung für eine Einfügung nach § 34 BauGB.

Im Gegensatz zu der häufig beantragten Nutzungsänderung wird hier nicht eine schon vorhandene Wohnung der Dauernutzung entzogen. Gleichwohl erfolgt mit jeder zusätzlich genehmigten Ferienwohnung eine weitere Bestätigung, dass diese Nutzungsart prägend für das Gebiet ist. Dies wiederum fördert die unerwünschte Umwandlung vorhandener Wohnungen.

Hinsichtlich der qualitativen Ansprüche an Ferienwohnungen ist die Einrichtung in Kellerräumen fragwürdig. Soweit aber die Mindestanforderungen an die Belichtung erfüllt werden – im Verfahren nicht durch die Stadt Füssen zu prüfen – steht der Zulassung öffentlich-rechtlich in diesem Punkt nichts entgegen.

Der für die Ferienwohnung zusätzlich notwendige Stellplatz soll parallel zur Straße angelegt werden. Diese Lage ist wegen der Aufweitung der Gesamtaufzufahrtsbreite auf das Grundstück nicht stellplatzsatzungskonform. Zudem ist die Anfahrbarkeit im Hinblick auf die davor liegenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nicht gegeben. Ein Anspruch auf Auflösung eines öffentlichen Parkplatzes besteht grundsätzlich nicht, nachdem die Mindestaufzufahrtsbreite zu dem Grundstück gegeben ist. Ebenfalls besteht kein Anspruch auf Zulassung einer Abweichung von der Zufahrtsbreitenbegrenzung.

Georg Waldmann plädiert nochmal vor dem Gremium, dass die Zielsetzung des Ausschuss ist keine weiteren Umwandlungen in Ferienwohnungen zu genehmigen.



Vorsitzender Herr Schulte teilt mit, dass durch die Nichteinhaltung der Stellplatzsatzung das Vorhaben abgelehnt werden kann und formuliert folgenden Beschlussvorschlag:

Beschluss:

Das kommunale Einvernehmen zu der Planung mit Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

**TOP: 1.4.4 Hotel Filser, Säulingstraße 3, 87629 Füssen;
Hotelerweiterung Filser, Säulingstraße 3, Fl.Nrn. 1589/5, 1592/2 und 1592/3, Gmkg. Füssen**

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation erläutert Herr Angeringer die Hotelerweiterung Filser in der Säulingstraße.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans N 5- südlich des Waldfriedhofs. Für die Art der baulichen Nutzung ist eine Befreiung erforderlich, da der aus 1976 stammende Bebauungsplan als Ausnahme nur einen „kleinen“ Beherbergungsbetrieb zulässt. Diese Grenze ist bereits überschritten.

Folgende Begründung nennt der Bauherr für die Hotelerweiterung: „Wir möchten den Familien-Betrieb nun auch in der nächsten Generation erfolgreich weiterführen. Um die steigenden Bedürfnisse der Gäste zu befriedigen, den Vorschriften des Brandschutzes und der Energieeinsparung zu entsprechen und damit den Betrieb zukunftssicher zu gestalten, planen wir eine bisher noch ungenutzte Dachhälfte auszubauen, um 8 zusätzliche Zimmer im Dach und einen kleinen nordseitigem Anbau zu erhalten. Dafür müssen 3 alte Zimmer weichen, somit entstehen nur 5 neue Zimmer.“

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit der Vertreterin des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes: Neben der weiteren quantitativen Zunahme – im Bezug auf die Hotelzimmer 5 Stück - wird jedoch gemäß den Ausführungen im Antrag auch die damit verbundene qualitative Verbesserung dargelegt. Eine dahingehend positive Stellungnahme von FTM liegt ebenfalls vor.

Der Stellplatznachweis ist ausreichend. Für die zusätzlichen Stellplätze wird eine separate Zufahrt errichtet. Diese Abweichung vom Bebauungsplan wird beantragt und begründet. Die Geräuschimmission auf dem Parkplatz und ob ggf. Schutzmaßnahmen für die Nachbarn vorzunehmen sind, sind durch das Landratsamt Ostallgäu zu prüfen.

Einige Ausschussmitglieder bemängeln die Fenstergestaltung der Nordansicht und wünschen hier eine Nachbesserung.

Andere Ausschussmitglieder finden die Mischung von Bestandsbau und modernerer Erweiterung als sehr gelungen und würden auch die Fenstergestaltung wie in den Plänen dargestellt belassen.

Aufgrund der unterschiedlichen Meinungen zur Gestaltung der Fenster, lässt Vorsitzender Herr Schulte zuerst darüber abstimmen und danach über die gesamte Hotelerweiterung.

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Gestaltung der Fenster wie in den Plänen dargestellt zu.

Abstimmungsergebnis 8 : 3

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das kommunale Einvernehmen zur Hotelenerweiterung einschließlich der notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

**TOP: 1.4.5 Huras Stanzautomaten GmbH, Hebelstraße 13, 75288 Ispringen;
Tektur Neubau eines Ausstellungsgebäudes mit Werkstatt, Büro und Wohnung,
Hiebelerstraße 32, Fl.Nr. 1087/10 Gmkg. Füssen**

Sachverhalt:

Für den Neubau eines Ausstellungsgebäudes mit Werkstatt, Büro und Wohnung liegt schon eine Baugenehmigung vor. Nachträglich ist aufgefallen, dass die Geländehöhe höher ausfällt. Aus diesem Grund liegt heute der Tekturantrag vor.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbepark Allgäuer Land, erste Änderung. Dieser schreibt vor, dass Aufschüttungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bauherr beantragt und begründet die Ausnahme wie folgt: „Um in den Fahrbereichen (Zufahrt, Stellplätze, Betriebshof) einen standfesten Unterbau über den mit einer durchgängigen Seetonschicht beaufschlagten Gelände zu erzielen, ist es erforderlich, die neu geplante Geländehöhe um einige Zentimeter zu erhöhen, dies wurde von unserer Baufirma bei den benachbarten Betrieben schon erfolgreich ausgeführt.“

Der vorgelegte Plan hierzu sollte von einem Techniker des Landratsamtes Ostallgäu geprüft werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Tekturantrag zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag zu.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

**TOP: 1.4.6 Jesus Haus Füssen, Mühlbachgasse 4, 87629 Füssen;
Nutzungsänderung 1. OG Praxisräume zur Gemeindekirche und Erwachsenenschule ,
Hopfener Straße 4, Fl.Nr. 1553 Gmkg. Füssen**

Sachverhalt:

Anhand einer Bildschirmpräsentation stellt Herr Angeringer kurz die Nutzungsänderung in der Hopfener Straße vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Kirchenbesucher, sowie die Besucher der Erwachsenenschule nicht nur fußläufig aus dem Nahbereich Hopfener Dreieck kommen, sondern



viele mit dem PKW kommen werden, da der Standort nicht zentral liegt und ein überörtlicher Einzugsbereich vorliegt. Aus diesem Grund ist der Stellplatzschlüssel (5-10 Sitzplätze je 1 Stpl.) mit 5 Sitzplätzen je 1 Stpl. zu berechnen, sodass 30 Stellplätze allein für die Kirchenbesucher nachzuweisen sind, mit der Erwachsenenenschule und den Büros wird somit insgesamt ein Defizit von 14 Stellplätzen erreicht.

Aus Sicht der Verwaltung ist aufgrund der 14 fehlenden Stellplätze der Antrag abzulehnen.

Georg Waldmann erkundigt sich noch, ob die Zahl der Stellplätze sich verringert, wenn die Personenzahl reduziert wird.

Herr Angeringer bejaht dies.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt aufgrund fehlender Stellplätze das Einvernehmen nicht.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

TOP: 1.4.7 Günes Matthias, Schwedenweg 12, 87629 Füssen; Erweiterung 2 Familienhaus zu 3 Familienwohnhaus durch Ausbau Dachgeschoss (Abstimmung Stellplatzablöse) Schlagsteinweg 13, Fl.Nr. 1661/12 Gmkg. Füssen

Sachverhalt:

Herr Angeringer erläutert kurz den Sachverhalt zur Erweiterung eines 2 Familienhauses zu einem 3 Familienwohnhaus durch Ausbau des Dachgeschosses.

Laut Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, somit müssten für den Ausbau der Dachgeschosswohnung zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das Wohnhaus im Schlagsteinweg 13 ist im Besitz von 3 Eigentümern. Die Eigentümer der Wohnung im EG, sowie der Wohnung im 1. OG haben jeweils 2/5 Eigentumsanteil, die Freiflächen des Grundstückes, die nicht zu diesen Anteilen gehören, sind Gemeinschaftseigentum. Der dritte Eigentümer, der den Antrag für den Dachgeschossausbau gestellt hat, besitzt somit gar keinen Anteil an den Freiflächen um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können.

In der Zwischenzeit wurden schon Gespräche mit den Eigentümern zur Klärung, ob einer der Eigentümer bereit wäre einen Teil seiner Flächen dem Antragssteller zur Verfügung zu stellen, geführt, um die zwei erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können. Beide Eigentümer waren nicht damit einverstanden einen Teil Ihrer Flächen abzugeben.

In der Konsequenz müssen somit beide geforderten Stellplätze abgelöst werden, um die Wohnung im Dachgeschoss genehmigen zu können.

Bernhard Eggenberger wirft ein, dass eine Stellplatzablöse nur sinnvoll ist wenn es Parkmöglichkeiten in der Nähe gibt.

Vorsitzender Herr Schulte berichtet, dass es in näherer Umgebung Abstellmöglichkeiten für einen PKW gibt. Weiter teilt er mit, dass der neue Kämmerer die Stellplatzablöse künftig extra



ablegen möchte, sodass das Geld auch nur noch für den Zweck der Schaffung neuer Stellplätze bzw. Instandhaltung und Sanierung hergenommen wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Ablösung von zwei Stellplätzen für den Ausbau des Dachgeschosses zu.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

TOP: 2

Vollzug der Geschäftsordnung;

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 07.05.2019.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt gem. Art. 54 Abs. 2 GeschO die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.05.2019.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

TOP: 3

Anträge, Anfragen zu Bauangelegenheiten

Luitpoldstraße 9

Magnus Peresson berichtet nochmals dem Gremium über den in der letzten Sitzung gestellten Antrag zur Geschäftsordnung bzgl. eines Bauvorhabens in der Luitpoldstraße, dessen Behandlung mehrheitlich vom Gremium abgelehnt wurde. Der Bauwerber hatte in der Zwischenzeit ein persönliches Gespräch mit dem Bürgermeister und Herrn Angeringer, dies laut Aussage von dem Bauwerber sehr konstruktiv verlaufen ist.

Herr Angeringer bestätigt, dass das Gespräch mit dem Bauwerber konstruktiv verlaufen ist. Gleichwohl wäre das Gespräch erst gar nicht nötig gewesen, wenn wie am 25.03.2019 mit Herrn Peresson besprochen und dort zugesichert die Zusendung der fehlenden Unterlagen erfolgt wäre. Es wird nun darauf gewartet bis die besprochenen Unterlagen bei der Stadt eingereicht werden sodass das Bauvorhaben dann weiter behandelt werden kann.

Müll im Baumgarten

Dr. Anna Derday spricht an, dass der Kindergarten St. Gabriel letztes ein Picknick im Baumgarten veranstaltet hat. Hierbei ist aufgefallen, dass der Müll überall herum gelegen ist, unter anderem auch Glasscherben. Dies ist sehr gefährlich für Kinder wie auch für Tiere, deshalb bittet sie den städtischen Bauhof darum dies zu prüfen.

Peter Hartung sagt dazu, dass ihm dies auch schon aufgefallen sei, das Problem wäre aber, dass die Mülleimer im Baumgarten keine Deckel haben und deshalb die Tiere im Müll wühlen können und diesen überall verteilen können.

Vorsitzender Herr Schulte wird dies an die zuständige Stelle weitergeben.

TOP Bezeichnungen in der Sitzungseinladung gleich wie in der Niederschrift

Dr. Christoph Böhm erinnert nochmals an seine Anfrage, ob es möglich ist die TOP Bezeichnung von der Sitzungseinladung in der Niederschrift gleich zu übernehmen.

Herr Angeringer teilt mit, dass dies inzwischen erfolgt ist und bei der letzten BU-Niederschrift, die sieben von allen genehmigt wurde schon umgesetzt wurde.



Gaube, Schwärzerweg

Dr. Christoph Böhm teilt mit, dass nach Art. 68 Bauordnung eine Bedingung gestellt, eine Sicherheitsleistung verlangt und wenn die Bedingung nicht erfüllt wurde, eine Geldbuße verhängt werden kann.

Herr Angeringer klärt auf, dass das für das Landratsamt Ostallgäu als Genehmigungsbehörde gilt und nur das Landratsamt die Möglichkeit hat bei Nichterfüllung durch das Verhängen einer Geldbuße Druck auszuüben.

Vorsitzender Herr Schulte spricht an, dass er deshalb bei der Hotelerweiterung vorhin das Gremium zuerst abstimmen ließ über die Fenstergestaltung und dann erst über den eingereichten Bauantrag. Man hätte es nicht der Verwaltung und dem Bürgermeister überlassen sollen, sondern ablehnen mit Begründung was geändert werden muss und dann dem Gremium nochmal vorlegen. Dies ist damals aber nicht erfolgt.

Erhalt von Stellungnahmen vom Landesamt für Denkmalpflege/ ehem. Kelari Verstöße

Magnus Peresson spricht nochmals kurz an, dass er alle Stellungnahmen der letzten Jahre vom LfD erhalten möchte und künftig die Stellungnahmen wieder als Anlage zur Sitzungseinladung erhalten möchte.

Weiter möchte er vom zuständigen Sachbearbeiter der Liegenschaft ehem. Kelari eine Auflistung erhalten indem alle Verstöße festgehalten sind, was genau schief gelaufen ist und welche Kosten für die Stadtverwaltung dadurch entstanden sind. Dieser Antrag soll zeitnah bearbeitet werden.

Der Vorsitzende schließt um 19:10 die Sitzung, nachdem keine weitere Wortmeldung mehr vorliegt.

i.V. Schulte
Zweiter Bürgermeister

Hipp Nadine
Protokollführerin