



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 26.07.2022 von 17:00 bis 18:46 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Eichstetter, Maximilian		Erster Bürgermeister
Bader, Wolfgang		Stadtrat
Deckwerth, Ilona		Stadträtin
Dr. Derday, Anni		Stadträtin
Dopfer, Martin	bis 18:45 Uhr anwesend	Stadtrat
Eggensberger, Andreas		Stadtrat
Eikmeier, Nicole		Stadträtin
Friedl, Matthias		Stadtrat
Hartung, Peter		Stadtrat
Hartung, Simon		Stadtrat
Henle, Barbara		Stadträtin
Jahn, Anna-Verena		Stadträtin
Meiler, Thomas		Stadtrat
Dr. Metzger, Martin		Stadtrat
Nieberle, Erich		Stadtrat
Peresson, Magnus		Stadtrat
Scheibel, Thomas		Stadtrat
Schneider, Christian	bis 18:20 Uhr anwesend	Stadtrat
Schuhwerk, Bastian		Stadtrat
Schulte, Nikolaus		Stadtrat
Weisenbach, Christoph		Stadtrat
Dr. Böhm, Christoph		Stadtrat

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Adam, Hans-Jörg	entschuldigt	Stadtrat
Doser, Jürgen	entschuldigt	Stadtrat
Fröhlich, Christine	entschuldigt	Stadträtin

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Angeringer, Armin		Leiter der Abteilung Bauen und Planen
Gaiotti, Claudia		Protokollführerin
Göster, Reinhold		Stadtwerke Füssen
Hartl, Peter		Hauptamtsleiter
Klöpf, Thomas		Kämmerer
Schauer, Helmut		



Öffentliche Tagesordnung

1. **Bürgerfragestunde**
2. **Wärmeversorgungskonzept für das Neubaugebiet „Weidach Nordost II O75“
Vorstellung der Voruntersuchungen zur Kalt- Nahwärmeversorgung sowie
Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen**
3. **Schaffung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/28 der
Gemarkung Füssen (Am Dreitannenbichl) und ggf. einer Teilfläche des
angrenzenden städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17;
Sachstand und ggf. weiteres Vorgehen (Einleitung eines Bauleitplanverfahrens)**
4. **Behandlung von Bauanträgen;
Antrag zur Genehmigungsfreistellung einer Wohnanlage mit 5 Häusern (80
Wohneinheiten) und auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage auf dem
Grundstück Fl.Nr. 767 der Gemarkung Füssen (Sonnenstraße)**
5. **Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der
Pfrontener Straße, Seeweg und Gschrifter Straße in Weißensee See;
Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
vom 05.07.2022**
6. **Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich nördlich der Pfrontener Straße,
Seeweg und Gschrifter Straße in Weißensee See;
Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
vom 05.07.2022**
7. **Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich Kemptener
Straße;
Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
vom 05.07.2022**
8. **Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich der Kemptener Straße;
Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
vom 05.07.2022**
9. **Oberseebad Füssen;
Änderung des Bauumfangs hinsichtlich des Lehrschwimmbeckens**
10. **Kreditwesen;
Beratung über Umschuldung CHF Darlehen aufgrund aktueller Entwicklung des
Wechselkurses**
11. **Bekanntgaben und Informationen**
 - 11.1 **Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse**
 - 11.2 **Digitale Alarmierung der Feuerwehren**



12. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28. Juni 2022**
13. **Anträge, Anfragen**



Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung.

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht. Sie gilt damit als genehmigt.

1. Bürgerfragestunde

Sachverhalt:

Harald Vauk stellt die Frage an die Mitglieder des Stadtrates, wie die Stadt Füssen gegen den Klimawandel vorgeht? Die Stadt Füssen hat nach seiner Sicht ein großes Problem, aufgrund der finanziellen Probleme, seine Klimaziele zu erreichen.

Dr. Martin Metzger erwidert, dass die Stadträtinnen und Stadträte in vielen Sitzungen bereits dieses Thema bearbeitet hätten. Zudem steht auch heute wieder ein Punkt zu seiner Nachfrage auf der Tagesordnung. Er bittet Herrn Vauk, diese Themen nicht mehr anzusprechen.

2. Wärmeversorgungskonzept für das Neubaugebiet „Weidach Nordost II O75“ Vorstellung der Voruntersuchungen zur Kalt- Nahwärmeversorgung sowie Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen

Sachverhalt:

Der Beirat für Klima, Umwelt, Natur und Energie der Stadt Füssen hat für das neue Baugebiet „Weidach Nordost II O75“ beantragt zu prüfen, ob der Aufbau eines Nahwärmenetzes unter Verwendung regenerativer Energien im Neubaugebiet O75 umgesetzt werden könnte.

Ferner wurde in der Stadtratssitzung am 29.03.2022 der Bürgermeister ermächtigt, Voruntersuchungen als Entscheidungsgrundlage für ein Wärmeversorgungskonzept zu beauftragen. Mit der Ausarbeitung eines energetischen Quartierkonzeptes im Bereich des geplanten Neubaugebietes O75 wurde sodann Anfang Mai das Büro Dietmayer UG aus Augsburg beauftragt.

Mittlerweile liegen die ersten Voruntersuchungen für das energetische Quartierskonzept vor. Hierzu wird Herr Dietmayer die Planung verschiedener Varianten aus technischer und wirtschaftlicher Sicht in der heutigen Sitzung vorstellen. Weitere Details zur Technik, Wirtschaftlichkeit usw. können der beigefügten Anlage entnommen werden.

Im Rahmen der Voruntersuchung sollten unter anderem laut Vertrag folgende Aspekte betrachtet werden:

- Berechnung der Kosten für die Installation eines Kalt-Nahwärmenetzes mit der Messzahl der - Kosten in Euro/ m² Baufläche,
- Klärung der Bauträgerschaft für ein Kalt-Nahwärmenetz,
- Berechnung der Kosten eines Blockheizkraftwerkes für die Miethäuser mit der Messzahl des zusätzlichen Mietkostens in Euro/ m² Mietpreis.
- Klärung der Bauträgerschaft und des laufenden Betriebes für eine Wärmekraft-Kopplung in den Miets- und Eigentumswohnungen der Mehrfamilienhäuser.



Kalte-Nahwärmenetz

Ein kaltes Nahwärmenetz weist signifikante Unterschiede zu einem konventionellen (heißen) Netz auf. Die größten Unterschiede bestehen in der Betriebsart und der Temperatur. Im konventionellen „heißen“ Netz wird Wasser mit Temperaturen von über 30°C als Transportmedium genutzt. Für den Betrieb eines „kalten“ Netzes (unter 30°C) wird eine frostbeständige Sole verwendet, die beispielsweise durch Erdwärme auf eine konstante Temperatur gebracht wird. Die Energie wird der Sole dann in den zu beheizenden Gebäuden mithilfe einer Wärmepumpe entzogen. Der große Vorteil dieses Systems ist es, dass wegen der niedrigen Temperaturen wenig Energie auf dem Weg verloren wird, ggf. Energie sogar noch aufnehmen können, z.B. aus dem Erdreich, was sie energetisch sehr effizient macht. Zudem können die Rohre ungedämmt sein.

Ein kaltes Nahwärmenetz, dessen Emissionswerte noch unter den Varianten mit dezentralen Wärmepumpen liegen setzt insbesondere einen Anschlusszwang, eine relativ zeitgleiche Bebauung und Klarheit über den Energiebedarf der Gebäude voraus.

Bewertung durch das technische Bauamt

Ohne Zweifel stellt die Umsetzung eines Nahwärmekonzepts, bei wirtschaftlich, zeitlich und technisch sinnvollen Rahmenbedingungen, eine nachhaltige Wärmeversorgung dar. Gleichwohl bestehen von Seiten des technischen Bauamtes erhebliche Bedenken gegen die Weiterführung der Planung. Die vertiefte Planung würde voraus. frühestens Mitte/Ende 2023 abgeschlossen werden können, ungeachtet der Fragen und Probleme die bei einer solchen Planung aufgeworfen werden. Nachstehend werden einige Eckpunkte aufgeführt, die ausreichend geklärt bzw. erfüllt sein sollten, bevor die weitere Planung vorstattengehen kann und ein tragfähiges Konzept für eine wirtschaftliche Bedarfsplanung entwickelt werden kann.

Als Voraussetzung muss

- die Dimensionierung einer Heizzentrale untersucht werden,
- ein geeigneter Standort für die Heizzentrale festgelegt werden,
- das entsprechende Planungsrecht für die Errichtung der Heizzentrale durch den Bebauungsplan geschaffen werden,
- die Umsetzbarkeit des Hydrologisches Gutachten bestätigen werden (Kalt-Nahwärmenetz),
- die Genehmigung zu Geothermieranwendungen erfolgen (Bearbeitungszeit),
- der Anschluss- und Benutzungszwang erfolgen (Kaufvertrag o. Satzung) und
- das Vergaberecht, die umfassenden Rechtsformen für einen eventuell Contractor (Energiedienstleister) erfüllt werden,
- sowie müssen die angemessenen Preis- und Versorgungsbedingungen aller Energieverbraucher gesichert sein, auch in Abhängigkeit vom tatsächlichen und zeitlichen Anschluss der potentiellen Anschlussnehmer, sowie vor dem Hintergrund der Baugebietsgröße und den Besitzverhältnissen, da sich das Baugebiet nicht vollständig im Besitz der Stadt Füssen befindet.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung und Betrieb ist auch die Frage zu klären, ob ein geeignetes Betreibermodell realisiert werden kann, bspw.:

1. eine Gesellschaft mit kommunaler Beteiligung; z.B. ein Eigenbetrieb wie die kommunalen Stadtwerke oder eine GmbH mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung.
2. eine Energiegenossenschaft an der die Kommune ggf. Anteile gezeichnet hat
3. eine privatwirtschaftliche Lösung z.B. mit einem externen Energieversorger oder Dienstleister.



Unübersehbar ist auch, dass die Umsetzung eines Nahwärmekonzeptes zu einer Verzögerung in der Realisierung des neuen Baugebietes führen würde und dies auch einen zusätzlichen finanziellen Aufwand nach sich ziehen. Die Kosten für eine vertiefte Machbarkeitsstudie werden auf rd. 40.000 – 60.000 € geschätzt, bei einer Planungszeit von etwa 12-15 Monaten.

Fazit

Aus Sicht des städtischen Bauamtes macht es auch im Hinblick auf verstärkte Bestrebungen zum Klimaschutz mehr als Sinn, künftig Nahwärmeversorgungssystemen näher zu treten. Dazu bieten sich ausreichend bestehende Immobilien oder auch künftige neue Erschließungsgebiete (z.B. Füssen-Nord usw.) an. Für das bereits in Aufstellung befindliche Neubaugebiet erscheint es dem Bauamt aus den genannten Gründen und wegen des bisher gesteckten Zeitplans sowie der in der Kürze der Zeit nicht zu klärenden offenen Fragen unrealistisch, das Baugebiet „Weidach-Nordost II O 75“ an ein zentrales Wärmenetz anzuschließen. Sofern dies dennoch gewollt ist, müsste der bisher gesteckte Zeitplan trotz der enormen Nachfrage nach Bauplätzen wenigstens um 1 Jahr nach hinten verschoben werden, um die offenen Fragen zu klären (z.B. Betreiber, Contracting, hydrogeologisches Gutachten, Genehmigungsverfahren usw.)

Ferner ist es jedem Grundstückseigentümer auch bei einem kommunalen Anschlussmodell möglich, andere regenerative Energien aus erneuerbaren Energieträgern (Erdwärme, Luftwärme, Pelletheizung usw.) zu installieren, wodurch ein weiterer Verzicht auf fossile Brennstoffe erreicht werden würde. Auch dadurch würden auch häufiger sogenannte Nullenergiehäuser umgesetzt, die keine von außen zugeführte Energie zum Heizen benötigen. Zudem stellt das Betreibermodell einen wichtigen Erfolgsfaktor dar, das nicht im Handumdrehen entwickelt werden kann.

Ein weiterer Aspekt sind die zukünftigen nationalen Beschränkungen von fossilen Brennstoffe durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), durch diese Rechtsnorm werden fossile Energieträger nahezu ausgeschlossen (Vorgaben voraus. schon ab 01.01.2024).

Auf der Basis einer Gesamtabwägung der zeitlichen und haushaltswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Umsetzung eines Nahwärmenetzes durch die Stadt Füssen bzw. durch einen Contractor aus Sicht des technischen Bauamtes zurzeit daher nicht darstellbar.

Festzuhalten ist aber auch, dass eine dezentrale Entnahme von Grundwasser für alle Häuser bei Nutzung von Grundwasserwärmepumpen gleichzeitig nicht möglich ist, sowie ist eine Lärmbelästigung durch die Wärmepumpe bei einer dezentralen Lösung, wenn sich eine Vielzahl der Grundstückseigentümer für eine sogenannte Luftwärmepumpe im Außenbereich entscheiden, nicht auszuschließen ist. Holz wird häufig als klimaneutraler Energieträger betrachtet, denn die CO₂-Emissionen werden ja vorab durch Bäume dem natürlichen Kreislauf entzogen, so die Logik. Tatsächlich entsteht aber durch die Holzverbrennung vor Ort eine hohe CO₂-Emissionen.

Ausschluss von Öl und Erdgas

Der explizierte Ausschluss von fossilen Energieträgern im B-Plan entsprechend BauGB, wäre dann nicht nötig, wenn ein Anschluss- und Benutzungszwang durch eine Satzung verbindlich festgelegt wird. Denn aus der Verpflichtung für die Nutzung der zentral bereitgestellten Wärme ergibt sich im Umkehrschluss, dass andere Brennstoffe nicht zugelassen sind. Dies kann in der Satzung auch ausdrücklich festgeschrieben werden.

Ferner dürfen Kommunen fossile Brennstoffe auch ohne Anschluss- und Benutzungszwang in Bebauungsplänen ausschließen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 23a des BauGB. Die Rechtsgrundlage erlaubt die stoffbezogene (nicht anlagenbezogene) Festsetzung von



Verwendungsbeschränkungen und –verbieten für luftverunreinigende Stoffe, insbesondere CO₂-Emissionen verursachende fossile Heizstoffe (Erdöl, Erdgas etc.).

Oder der Ausschluss von fossilen Energieträgern erfolgt durch eine Unterlassungsverpflichtung, sodass der jeweilige Eigentümer verpflichtet wird, sich gegenüber der Stadt für immer zu unterlassen,

- a) das Gebäude mit Wärme- und Warmwassererzeugungsanlagen auszustatten, in denen Kohle, Erdöl, Erd- oder Flüssiggas oder sonstige fossile Brennstoffe verwendet werden können,
- b) der Käufer verpflichtet sich unverzüglich nach Einbau der Wärme- und Warmwassererzeugungsanlage... eine schriftliche Erklärung durch den Architekten ... oder einen Energieberater beizubringen, in der bestätigt wird, dass die Vorgaben... umfassend eingehalten werden,
- c) bei einem schuldhaften Verstoß gegen vorstehende Verpflichtung... vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von... Die Verpflichtung bleibt unabhängig der Vertragsstrafe bestehen.

Sofern sich die Stadt für eine der zentralen Versorgungsvarianten, insbesondere für die kalte Nahwärme entscheiden sollte, so kommt für die rechtliche Sicherung nur ein Anschluss und Benutzungszwang in Frage, der durch Satzung begründet werden müsste. Eine vertragliche Vereinbarung scheitert daran, dass nicht alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind. Eine Anschluss- und Benutzungspflicht kann sich grundsätzlich auf § 109 des GEG stützen. Im B-Plan kann über § 9 Abs. 6 BauGB die satzungsrechtliche Regelung nachrichtlich übernommen werden.

Beratung durch den Klimabeirat

Im Zusammenhang mit einer nachhaltigen, bezahlbaren und sicheren Energieversorgung im geplanten Neubaugebiet „Weidach Nordost II O75“ fanden dazu zahlreiche Beratungsgespräche statt. Mit den Voruntersuchungen sollten vorrangig die Handlungsoptionen zum Aufbau eines Wärme-, Energieversorgungskonzeptes als effiziente Technologie zur Wärme- und Stromversorgung geprüft und aufgezeigt werden.

Der Klimabeirat hat sich zur Energieversorgung speziell des Baugebietes aber auch ganz grundsätzlich für die künftige Entwicklung mit folgenden Empfehlungsbeschlüssen positioniert:

1. Grundsätzlich sind Mehrfamilienhäuser den Einfamilienhäusern vorzuziehen, da diese eine höhere Energieeffizienz vorweisen. Im Entwurfsplan des B-Planes Weidach-Nord haben die geplanten Einfamilienhäuser einen Energieanteil bei Wärme von 72% für 145 Personen, die Mehrfamilienhäuser dagegen einen Energieanteil von 28% für 163 Personen. Der Klimabeirat empfiehlt daher die **Anzahl der Mehrfamilienhäuser zu erhöhen und die der Einfamilienhäuser zu reduzieren**.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Entscheidung sollte zeitnah getroffen werden, wenn das Bauleitplanverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nun noch im Herbst in die förmliche Auslegung gehen soll.

2. Die Berechnung des Kohlendioxid-Ausstoßes von Erdgas (1.530 kg CO₂e/a), Luft-Wasser-Wärmepumpe (1.180 kg CO₂e/a), Wasser-Wasser-Wärmepumpe für



Einfamilienhäuser im geplanten Baugebiet ergab, dass die **Wasser-Wasser-Wärme-Pumpe** mit 480 kg CO₂e/a die **klimaverträglichste Variante** darstellt.

Die Wasser-Wasser-Wärmepumpe liegt mit rechnerisch 5.508 €/a (incl. Wartung, Kapitalsdienst) etwas teurer als die Luft-Wasser-Wärme-Pumpe (4.678 €/a), aber in Bezug auf den CO₂e-Wert wird diese vom Klimabeirat dringend empfohlen.

In Verbindung mit einem **Kalt-Nahwärmenetz** und einer eigenen **PV-Anlage jedes Hauses** verbessern sich die jährlichen Kosten nochmals deutlich.

Daher empfiehlt der Klimabeirat dem Stadtrat den Bau eines Kalt-Nahwärmenetzes, dessen Baukosten auf die Grundstückskosten aufgeschlagen werden. Die Kosten liegen lt. Schätzung bei 20,- €/m² und können in die Erschließungskosten eingepreist werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen. Eine solches Netz führt zwangsläufig zu einer Verlängerung der Planungsphase (ca. 9 – 12 Monate) – und ist nur unter dieser Maßgabe ganz abgesehen von den fehlenden Ressourcen in der Verwaltung überhaupt denkbar.

3. Der Klimabeirat empfiehlt außerdem verpflichtend für alle Häuser eine **PV-Anlage mit Eigenstromnutzung sowie eine Zisterne zur Regenwassernutzung**.

Idealerweise wird die Eigenstromproduktion als integrierte Stromversorgung (geschlossenes Verteilernetz oder erneuerbare Energiegemeinschaft) umgesetzt.

Anmerkung der Verwaltung:

Sollte im Rahmen der weiteren Bauleitplanung geprüft und ggf. umgesetzt werden.

4. Für **Mehrfamilienhäuser** empfiehlt der Klimabeirat einen **informellen Ideenwettbewerb (ohne Sachpreise)** für potentielle Bauträger. Ziel ist die beste ökologische und sozialverträgliche Umsetzung eines Nah-Kalt-Wärmenetze oder Blockheizkraftwerke oder andere klimaneutrale Wärme- und Stromversorgung.

Anmerkung der Verwaltung:

Wird im Rahmen der Ausschreibung der Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser entsprechend berücksichtigt.

5. Im Hinblick auf die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten empfiehlt der Klimabeirat nochmals abzufragen, ob der Wille zum Erwerb eines Grundstücks incl. Bebauung auf Seite der Interessenten noch immer besteht.

Anmerkung der Verwaltung:

Nicht nur wegen der privaten Bau- und Finanzierungskosten, auch im Hinblick auf die deutlich erhöhten Kosten bei der öffentlichen Erschließung sollte der Zeitplan der Realisierung auf den Prüfstand gestellt und überlegt werden, die Erschließung und Vermarktung ggf. zunächst um wenigstens 1 Jahr zu verschieben. Letztlich sollte auch geprüft werden, ob bei einer aktuellen Erschließung und Vermarktung die örtlichen Wohnraumversorgungsprobleme noch lösbar sind.



Diskussionsverlauf:

Andreas Eggensberger bedankt sich für den Vortrag von Herrn Dietmayer für die ausführliche Präsentation. Laut Klimabeirat müsste der Beschluss zu einem weit späteren Zeitpunkt beschlossen werden, da es aus Sicht des Stadtrates momentan nicht umsetzbar sein wird.

Dr. Martin Metzger schlägt vor, die Baugebiete künftig so ökologisch zu konzipieren. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollte ein anderer Faktor zur Berechnung vorgenommen werden. Hier ist die Verwaltung gefragt, um diese Planungen aufzuarbeiten.

Ilona Deckwerth erwähnt, dass die Besprechungen des Klimabeirates jetzt in die Sitzung des Stadtrates miteinfließen. Sie sieht den Alternativvorschlag als einzige Lösung.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dass Neubaugebiet „Weidach Nordost II O75“ nicht flächendeckend mit Erdgasversorgungsleitungen auszustatten, sondern über ein Kalt-Nahwärmenetz zu versorgen.

Der Stadtrat beschließt weiter, die kommunale Wärmeplanung auf Basis der sogenannten kalten Nahwärme voranzutreiben und die Ausarbeitung einer vertieften Machbarkeitsstudie für das Neubaugebiet „Weidach Nordost II O75“ auszuschreiben und beauftragt die Verwaltung das Verfahren durchzuführen.

Von der entsprechenden Verzögerung des Baubeginns für die Erschließung, von 12 bis 15 Monaten, bei Umsetzung eines zentralen Nahwärmenetzes und von der Anpassung des Bebauungsplans (unabhängig vom Energieträger), für die Festsetzung einer Fläche für die Versorgungsanlagen, wird Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 10 : 12

Dieser, weitergehende Beschlussvorschlag ist damit abgelehnt!

Beschluss:

Der Stadtrat spricht sich aufgrund der aktuell bereits fortgeschrittenen Planungen und des dringenden und nicht weiter aufschiebbaren Bedarfs nach Wohnraum gegen einen Anschluss des Baugebiets „Weidach Nordost II O75“ an eine zentrale Kalt-Nahwärmeversorgung aus. Es bleibt jeweils jedem Grundstückseigentümer selbst überlassen, welche Art der Wärmeerzeugung sie realisieren wollen, eine Heiztechnik mit dem Einsatz von fossilen Brennstoffen ist verboten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlassung von fossilen Energieträgern in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen und im B-Plan festzuschreiben.

Ungeachtet des Baugebietes „Weidach-Nordost II O 75“ unterstützt der Stadtrat bei künftigen Nutzungen in Bau- bzw. Siedlungsgebieten, aber auch innerhalb bestehender städtischer Immobilien (z.B. Klosterkomplex, Wohnanlagen usw.) sich mit der Nutzbarmachung der Energieversorgung durch nachhaltige Nahwärmenetze zu befassen und diese jeweils zu untersuchen und zu prüfen.

Abstimmungsergebnis 13 : 9



3. Schaffung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen (Am Dreitannenbichl) und ggf. einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17; Sachstand und ggf. weiteres Vorgehen (Einleitung eines Bauleitplanverfahrens)

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird zunächst auf die bisherigen Beratungen verwiesen. Der Haupt-, Finanz-, Sozial- und Kulturausschuss befürwortete bereits die grundsätzliche Entwicklung des Grundstücks analog des W 64 auf dem benachbarten Grundstück und ermächtigte die Verwaltung mit den Interessenten zu verhandeln und entsprechend den Verkauf des Grundstücks einzuleiten. Ziel des Verkaufs ist es, Wohnraum für Einheimische und/oder Mitarbeiterhaus für lokale Unternehmen, zu schaffen. Diese städtebaulich begründete Zielsetzung ist entsprechend (dinglich) zu sichern.

Eine Entscheidung wie das Grundstück veräußert wird, wurde am 20.05.22 auf die Klausurtagung verschoben. In der Klausurtagung ist man so verblieben, dass es einen vor Ort-Termin mit dem Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gibt. Dieser hat am 07.06.22 stattgefunden. Über das Ergebnis wurde der Stadtrat in seiner letzten Sitzung am 28. Juni 2022 informiert. Darauf wird verwiesen.

In dieser Sitzung war der Stadtrat dann aber der Meinung, dass man sich das Ganze erst mal in einem gemeinsamen Ortstermin ansehen sollte. Dieser findet nun vor der Sitzung am 26. Juli 2022 statt.

In der anschließenden Beratung geht es dann um die Entscheidung, ob und wie letztlich dieses Areal entwickelt werden soll:

- Vermarktung der vorhandenen Baulücke, des städtischen Baugrundstücks Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen und/oder
- zusätzliche Entwicklung des im Flächennutzungsplans dargestellten Bereichs der Teilflächen des ebenfalls städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17 der Gemarkung Füssen durch Aufstellung eines Bebauungsplans

Aufgrund der bisherigen Überlegungen und Ortsbesichtigungen soll dort folgender Vorschlag verfolgt werden:

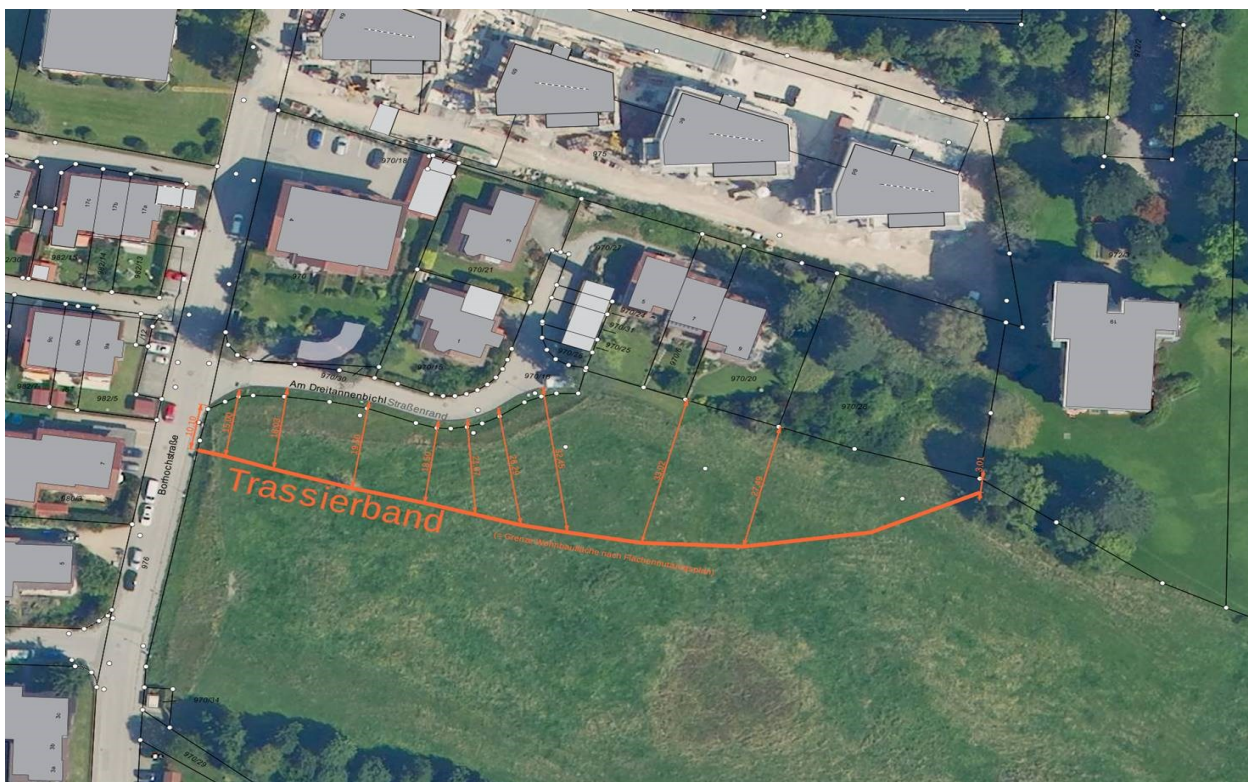
- Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum mit Wohnraumversorgungsproblemen, vor allem für die örtliche Bevölkerung
- Mehrgeschossiger, der Nachbarbebauung weitgehend angepasster Wohnungsbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen
- Der Landschaft und der Topografie angepasster Wohnungsbau auf der im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellten Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 970/17 der Gemarkung Füssen (z.B. DHH, RHH usw.)
- Parzellierung der Grundstücke entsprechend der Bebauungsplanung
- Ausschluss von Ferienwohnungsnutzung, Zweitwohnungen (ggf. durch dingliche Sicherung)
- Belegung der Grundstücke bzw. der Wohnungen im Einvernehmen mit der Stadt Füssen (mehrheitliche Berücksichtigung der örtlichen Bevölkerung, insbesondere der mit Wohnraumversorgungsproblemen)



- Veräußerung der Grundstücke / Parzellen zum Marktpreis (650 €/m²) und mit den in Füssen üblichen Bindungs- und Belegungspflichten
- Durchführung einer entsprechenden Konzeptausschreibung
- Bei einem herausragenden Konzept für bezahlbaren Wohnraum (obligatorisch für Einheimische) kann der Verkaufspreis um bis zu 15% gesenkt werden.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan



Darstellung der im Flächennutzungsplan als Wohnnutzung dargestellten Fläche

Der Stadtrat kann beschließen, dass über eine Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises der Stadt im Rahmen eines Bürgerentscheids abgestimmt wird (Art. 18 a Abs. 2 GO). Dabei spricht man von einem Ratsbegehren.

Möglich sind damit beispielsweise Entscheidungen über Fragen im örtlichen Baurecht, Denkmalschutz oder Straßen- und Wegerecht, soweit diese Teil gemeindlicher Entscheidungen sind. Entscheidungen können damit auch über gemeindliche Unternehmen oder Zweckverbände herbeigeführt werden.

Bei einem Bürgerentscheid ist die gestellte Frage in dem Sinne entschieden, in dem sie von der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen beantwortet wurde, sofern diese Mehrheit in Gemeinden/Städte bis zu 50.000 Einwohnern von mindestens 20% der Stimmberechtigten beträgt.

Bei Stimmengleichheit gilt die Frage als mit Nein beantwortet.

Sollen an einem Tag mehrere Bürgerentscheide stattfinden, hat der Stadtrat eine Stichfrage für den Fall zu beschließen, dass die gleichzeitig zur Abstimmung gestellten Fragen in einer miteinander nicht zu vereinbarenden Weise beantwortet werden (Stichentscheid). Es gilt dann diejenige Entscheidung, für die sich im Stichentscheid die Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen ausspricht.

Bei Stimmengleichheit im Stichentscheid gilt der Bürgerentscheid, dessen Frage mit der höchsten Stimmenzahl mehrheitlich beantwortet worden ist (vgl. Art. 18 a Abs. 12 GO).

Der Bürgerentscheid hat die Wirkung eines Beschlusses des Stadtrats und kann innerhalb eines Jahres nur durch einen neuen Bürgerentscheid abgeändert werden, es sei denn, dass sich die



dem Bürgerentscheid zugrundeliegende Sach- oder Rechtslage wesentlich geändert hat (vgl. Art. 18 a Abs. 13 GO).

Diskussionsverlauf:

Dr. Anna Derday hält ein Ratsbegehren nicht zielführend. Es handelt sich um ein kleines Baugebiet am Dreitannenbichl. Beim Ratsbegehren stimmen alle Ortsteile ab und hat Bedenken, dass die Abstimmung nicht die gewünschte Entscheidung herbeiführt.

Thomas Scheibel führt auf, dass man beim Ortstermin versucht habe, alles neutral zu sehen und auch darzustellen. Wenn jeder mitreden könne, wie beim Ratsbegehren, könnte dies das Bild verzerren und appelliert auf eine Rückstellung des Themas für ein paar Jahre. Der Dreitannenbichl ist den Füssen-Westlern heilig.

Erich Nieberle sieht es genauso wie Herr Scheibel und rät davon ab. Das Baugebiet ist schlichtweg zu klein, um ein Ratsbegehren mit den immensen Kosten so einzufädeln.

Nikolaus Schulte wiederum sieht es als interessant an, die Bürgerinnen und Bürger nach deren Meinung zu fragen. Mit welchem Instrument könne man denn dann die Stadt verdichten? Jedes Mal, wenn der Stadtrat ein neues Baugebiet erschaffen möchte, kommt massiver Gegenwind von Seiten der Bevölkerung.

Nicole Eikmeier hat Verständnis für die Bedenken der Anlieger des Dreitannenbichls. Allerdings hatte das letzte Ratsbegehren der Stadt Füssen doch mehr als 20.000 Euro gekostet. Über 190 Familien fragen nach Häusern an plus der Familien auf Wohnungssuche. Die Stadträtin schlägt einen Workshop zur Aufarbeitung vor.

Dr. Christoph Böhm hinterfragt ein Ratsbegehren bei den Kosten von ca. 50.000 Euro in Hinsicht auf die Haushaltskonsolidierung. Er schlägt ein Bürgerbegehren vor, hier müssten die Bürger erst einmal Stimmen sammeln. Bringen die Initiatoren die geforderten Unterschriften nicht zusammen, ist das Thema ohnehin vom Tisch.

Erster Bürgermeister Maximilian Eichstetter schlägt vor, der Verwaltung Zeit zu geben, um zu überprüfen, was baulich überhaupt möglich wäre. Nach detaillierter Planung benötigt es vielleicht gar kein Ratsbegehren.

Simon Hartung schlägt als Antrag zur Geschäftsordnung vor, dass heute kein Beschluss dazu gefasst wird, um den Fraktionen die Gelegenheit zu geben, sich weiter darüber zu beraten.

Beschluss:

Der Stadtrat stellt die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise zunächst zurück.

Abstimmungsergebnis 18 : 4



4. **Behandlung von Bauanträgen; Antrag zur Genehmigungsfreistellung einer Wohnanlage mit 5 Häusern (80 Wohneinheiten) und auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 767 der Gemarkung Füssen (Sonnenstraße)**

Sachverhalt:

Für die Bebauung in Form des Ergebnisses eines zuvor durchgeführten Architektenwettbewerbs wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 60 – Sonnenstraße Ost am 21.04.2020 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 13.05.2020 rechtskräftig.

Im Durchführungsvertrag wurden die Fristen geregelt, unter anderem bis wann die Bauanträge einzureichen sind. Vorliegend ist dies nach schriftlicher Anmahnung der Verwaltung kurz nach Fristablauf am 27.06.2022 erfolgt. Eine Behandlung in der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 05.07.2022 war damit nicht mehr möglich.

Wohnhäuser

Bei den Anträgen auf Genehmigungsfreistellung der Wohnhäuser hat eine schriftliche Rückmeldung innerhalb eines Monats zu erfolgen. Anderenfalls gelten sie als freigestellt und es dürfte mit dem Bau begonnen werden.

Vorliegend hat sich aus der Prüfung ergeben, dass die Antragsunterlagen teilweise unvollständig sind (Angaben zur Freiflächengestaltung und zum Immissionsschutz). Die Behandlung im Freistellungsverfahren ist demzufolge zurückzuweisen und eine Vervollständigung der Unterlagen ist zu verlangen. Aus Fristgründen erfolgte dies noch vor der Sitzung. Ob eine Vervollständigung bis zur Sitzung stattfindet kann derzeit noch nicht prognostiziert werden.

Der Freiflächenplan wurde nun am 26.07.2022 in Papierform nachgereicht und erfüllt nach vorläufiger Einschätzung die zu stellenden Anforderungen Hinsichtlich der Nachweise zum Immissionsschutz wird darauf verwiesen, dass keine Luftwärmepumpen geplant sind, sondern einzelne Pelletheizanlagen, weshalb keine Nachweise erforderlich seien. Dies ist noch weiter zu prüfen.

Tiefgarage

Der Antrag weicht insoweit vom Bebauungsplan ab, als ein unterirdischer Fahrradraum teilweise außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden soll. Die Abweichung wurde begründet und sie erscheint aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Hinsichtlich dieser Befreiung ist ein Beschluss erforderlich. Der Antrag kann im Fall der Befürwortung mit kommunalem Einvernehmen an das Landratsamt Ostallgäu weitergeleitet werden.

Pläne siehe für angemeldete Benutzer im Ratsinformationssystem.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt die Zurückweisung der **Freistellungsanträge der Wohnhäuser** wegen fehlender Vollständigkeit und nicht abschließend möglicher Prüffähigkeit zur Kenntnis. Soweit eine nachträgliche Vervollständigung erfolgt, die die vollständige Einhaltung des Bebauungsplanes belegt, wird die Verwaltung ermächtigt, die Erklärungen zur Freistellung abzugeben.



2. Der Stadtrat beschließt, das kommunale Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum **Bauantrag der Tiefgarage** einschließlich der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich des unterirdischen Fahrradraumes zu erteilen.

Abstimmungsergebnis 17 : 4

5. **Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Pfrontener Straße, Seeweg und Gschrifter Straße in Weißensee See; Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.07.2022**

Sachverhalt:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seinen Sitzungen am 07.06. und 05.07.2022 über einen Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in drei Ferienwohnungen mit Balkonerweiterung, Pfrontener Straße 36, Fl.Nr. 209/2, Gemarkung Weißensee beraten.

Nach dem Beherbergungskonzept sollen neue Entwicklungen zur Ansiedlung von Ferienwohnungen in Weißensee, das als grundsätzlicher Eignungsraum eingestuft ist, vorrangig im Bestand realisiert werden. Aus der Zielsetzung, wonach die Angebote nur mit Bedacht und nach sorgfältiger Prüfung, sowie nur ausnahmsweise und nach Prüfraster realisiert werden sollen, lässt sich ableiten, dass die Umwandlung eines kompletten Gebäudes in eine touristische Nutzung nicht zielkonform ist, wenn dies zu einer vollständigen Aufgabe einer dort bisher vorhandenen oder möglichen Dauerwohnnutzung führt.

Auszug Beherbergungskonzept (S. 97):

Strategieempfehlung

Die Dörfer und Ortschaften in Weißensee sind sowohl ein beliebter Wohnstandort als auch attraktive Ferienorte. Der Fokus liegt hier auf den Segmenten Ferien auf dem Bauernhof und Ferienwohnungen und Privatzimmervermietung. Die Vermietung von Ferienzimmern erfüllt hier traditionell eine wichtige Funktion des **Nebenerwerbs**. Die vorhandenen Ferienvermietungen fügen sich gut in das städtebauliche Gesamtkonzept und die traditionellen Bauweisen ein und eignen sich für aktive und naturinteressierte Touristen. Aus der Tradition als Ferienstandort sind auch größere Feriennutzungen entstanden und Gebäude, die größtenteils als Zweitwohnsitz genutzt werden. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und des sensiblen Gleichgewichts des Beherbergungsmarktes in Füssen, besteht die Herausforderung darin einerseits diesen Wohnstandort zu sichern und andererseits den Tourismusstandort Füssen weiter zu entwickeln. Daher sollten Neue Angebote nur mit Bedacht und nach sorgfältiger Prüfung realisiert werden. Der **zunehmenden Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz und Ferienwohnung sollte rechtzeitig entgegengewirkt werden**.

Es wird daher empfohlen, Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster zuzulassen. Da **andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen** und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Neue Entwicklungen sollten daher **vorrangig im Bestand** realisiert werden.

Es wird eine sensible Marktbeobachtung empfohlen. In besonders betroffenen Bereichen sollten Anpassungen in bestehenden Bauleitplänen, bzw. eine **Neuaufstellung geprüft** werden. Dabei soll eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.



Im vorliegenden Fall spricht zwar für die Umwandlung, dass die räumliche Lage stark nachteilig hinsichtlich des Dauerwohnens ist.

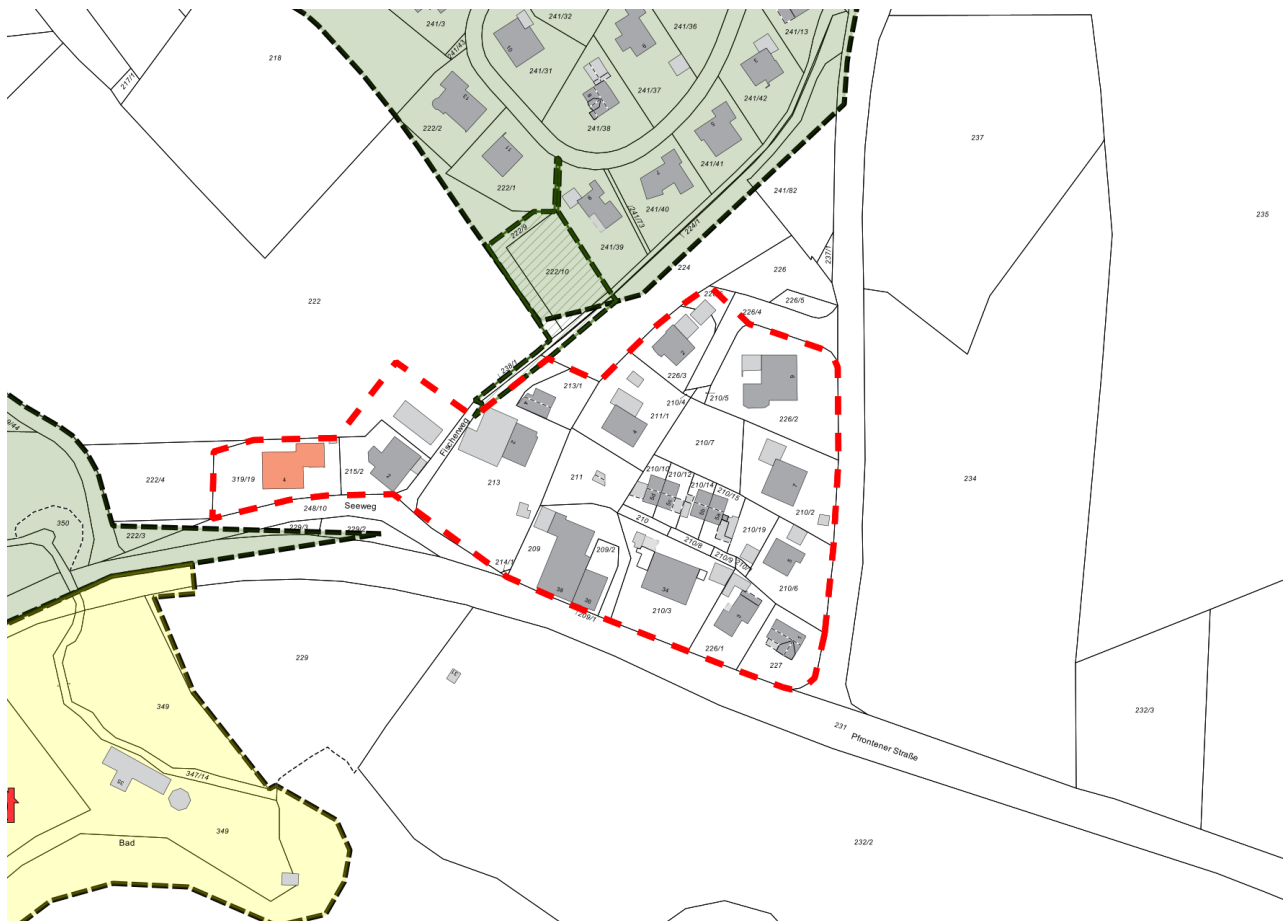
- Stark befahrene Staatsstraße grenzt südseitig ohne wirksamem Abstand an das Haus an.
- Möglicher Gartenbereich nahezu nur nordseitig des Hauses;
- Bei Ausweisung von Stellplätzen (bisher nicht vorhanden) nahezu kein Gartenbereich mehr möglich.
- Westseitig ohne Abstand angebauter Gebäudeteil mit gewerblicher Nutzung.

Allerdings handelt es sich wie vorliegend nicht mehr nur um einen Nebenerwerb im Sinne des Beherbergungskonzepts, sondern die Dauerwohnnutzung wird aus dem Gebäude vollständig verdrängt. Eine Vorbildwirkung für in der Nähe gelegene Gebäude ist nicht auszuschließen.

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat aber mit 13:0 Stimmen beschlossen, das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen. Dem Stadtrat wird empfohlen, in der Sitzung am 26.07.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre zu beschließen. Ziel der Planung soll sein, das dauergenutzte Wohnen in dem betroffenen Bereich zu sichern.

Zur Sicherung dieses Planungsziels ist ein einfacher Bebauungsplan ausreichend, der in erster Linie nur die Art der zulässigen Nutzung regelt.

Anlage: Geltungsbereich (Vorschlag) – Abgrenzung gemäß rot gestrichelter Linie
(Hinweis: schwarz umrandet und farbig hinterlegte Flächen = bestehende andere Bebauungspläne)



Der Antragsteller des o. a. Bauvorhabens hat nun am 26.07.2022 erklärt, den im Ausschuss behandelten Antrag mit drei Ferienwohnungen zurückzunehmen. Es wurde angekündigt, einen neuen Bauantrag einzureichen, der zwei dauergenutzte Wohnungen und nur noch eine Ferienwohnung enthalten soll. Es wird zudem gebeten, die Bauleitplanung mit Veränderungssperre nicht in der Sitzung zu behandeln. Die Verwaltung teilte dem Bauherrn mit, dass mit der Reduzierung auf eine Ferienwohnung es vertretbar erscheint, das Ziel des Beherbergungskonzepts als erfüllt einzustufen („Nebenerwerb“ = keine Hauptnutzung im Gebäude). Wenn die Veränderungssperre beschlossen wird ist mit dem geänderten Bauantrag über eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu entscheiden, die wie beschrieben zugelassen werden kann.

Diskussionsverlauf:

Zweiter Bürgermeister Christian Schneider stellt zur Frage, ob die Notwendigkeit, dies zu beschließen nach der Antragsrücknahme noch besteht. Aus Sicht der Verwaltung ist die Begründung aufgrund dieses konkreten Falls damit zunächst weggefallen; eine Beschlussfassung kann bei Bedarf später noch erfolgen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich den einfachen Bebauungsplan nördlich der Pfrontener Straße in Weißensee See aufgrund der Antragsrücknahme zunächst nicht aufzustellen.

Abstimmungsergebnis 21 : 0



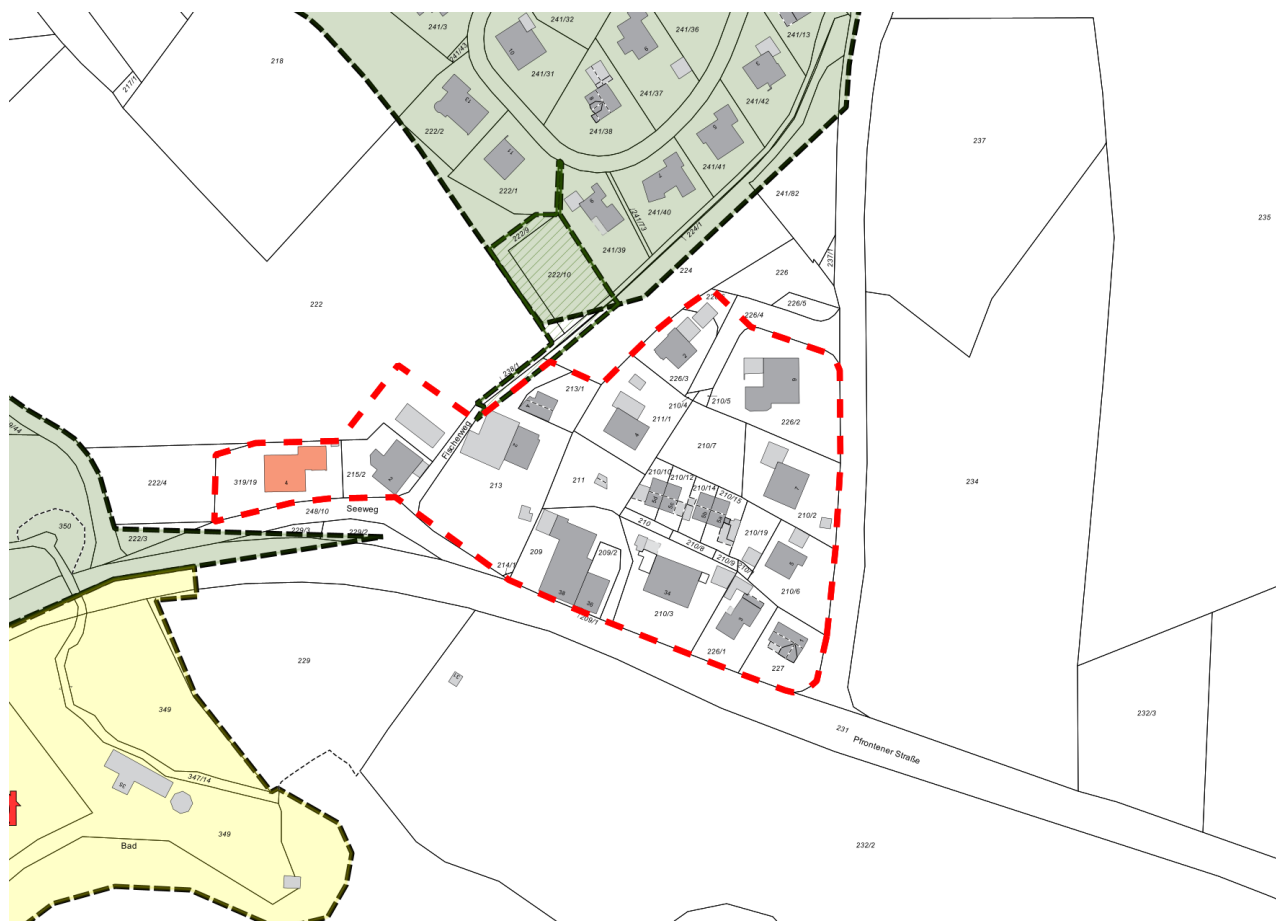
6. Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich nördlich der Pfrontener Straße, Seeweg und Gschrifter Straße in Weißensee See; Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.07.2022

Sachverhalt:

Entsprechend der einstimmigen Empfehlung aus der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.07.2022 hat der Stadtrat beschlossen, für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich den einfachen Bebauungsplan nördlich der Pfrontener Straße in Weißensee See aufzustellen. Ziel ist, die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.

Zur Sicherung der Planung soll lt. Empfehlungsbeschluss für den Planbereich eine Veränderungssperre erlassen werden.

Anlage: Geltungsbereich – Abgrenzung gemäß rot gestrichelter Linie





Diskussionsverlauf:

Zweiter Bürgermeister Christian Schneider stellt zur Frage, ob die Notwendigkeit, dies zu beschließen nach der Antragsrücknahme noch besteht. Aus Sicht der Verwaltung ist die Begründung aufgrund dieses konkreten Falls damit zunächst weggefallen; eine Beschlussfassung kann bei Bedarf später noch erfolgen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt im oben dargestellten, gesamten Geltungsbereich des aufzustellenden einfachen Bebauungsplans nördlich der Pfrontener Straße in Weißensee See eine Veränderungssperre aufgrund der Antragsrücknahme zunächst nicht zu erlassen. Der dazu vorgelegte Entwurf (Anlage) wird bis auf weiteres nicht als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis 17 : 4

7. Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich Kemptener Straße; Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.07.2022

Sachverhalt:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 über einen Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnungen des Anwesens Kemptener Straße 13 1/2, Fl.Nr. 759/5, Gemarkung Füssen im Erdgeschoss und Obergeschoss in zwei Ferienwohnungen beraten. Nachdem zwei von drei Wohnungen als Ferienwohnungen genehmigt werden sollen ändert sich der Schwerpunkt der Haushälfte von Dauerwohnen in eine touristische Nutzung.

Nach dem Beherbergungskonzept ist das Vorhaben nicht zu begrüßen. Auszüge (S. 58):

Strategieempfehlung:

Der Teilbereich entlang der Kemptener Straße ist durch seine gute verkehrliche Anbindung und seine räumliche Nähe zur Altstadt geprägt. Im westlichen, der Altstadt abgewandten Seite dominieren die gewerblichen Nutzungen sowie das Kasernengelände und das FOC die Nutzungsstruktur. Im östlichen Bereich mit Nähe zur Altstadt finden sich überwiegend Wohn- und Beherbergungsnutzungen. In diesem Bereich zeichnet sich eine **Agglomeration von Ferienwohnungs- und Beherbergungsnutzungen** ab. Diese befinden sich oftmals in Einliegerwohnungen und dienen den Eigentümern als Nebenerwerb bzw. Finanzierung der Immobilie. **Diese Angebote tragen somit zur Problematik des angespannten Wohnungsmarktes in Füssen ihren Teil bei.**

In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes, soll der östliche Bereich auch **weiterhin als Wohnstandort** fungieren. **Weitere Nutzungsverdrängungen, besonders der Wohnnutzungen, sollen vermieden werden** und eine ausgewogene Nutzungsmischung erhalten werden. Der westliche autobahnahe Bereich soll als Gewerbestandort erhalten werden.

[...]

Es wird empfohlen, die Genehmigung von weiteren Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1), **insbesondere Ferienwohnungen** und private Vermietungen, **um die übrigen Funktionen am Standort zu sichern** und die qualitätsvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (Stadtweit) zu stützen.



Es wird eine Marktbeobachtung empfohlen und bei der Neuaufstellung und Änderung von Bauleitplänen sollte **anlassbezogen** eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300 m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die **Agglomeration von Beherbergungsangeboten** bereits sehr groß ist (**Schutz des Wohnbedarfs**) gelten.

In Teilbereichen liegt zwar noch die Nähe zum ÖPNV vor. Jedoch wird die Anlassbezogenheit bereits erfüllt, indem nun wiederholt Anträge zur Umnutzung in Ferienwohnungen vorlagen, wie aktuell für Haus Nr. 13 1/2. Betroffen waren bereits die Mehrfamilienhausneubauten Kemptener Str. 8 und Birkstr. 3. In beiden Häusern wurden bereits Anträge für Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen gestellt und zum Teil unter Ersetzung des Einvernehmens genehmigt. Es sind noch einige Wohnungen vorhanden, die potentiell von der Umwandlung weiter betroffen sein können, ebenso der Neubau neben der Jet-Tankstelle Kemptener Str. 32 a und b. Diese Objekte können eine negative Vorbildwirkung für die zukünftige Entwicklung haben. Östlich neben der neuapostolischen Kirche besteht eine Baulücke, die daher trotz Lage in zweiter Reihe die Einbeziehung begründet, ebenso das größere Areal der ehemaligen Tankstelle bei Haus Nr. 10, das bis zur Kirchstraße reicht und für das mittelfristig eine Neuordnung zu erwarten sein wird.

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschloss mit 13:0 Stimmen, das kommunale Einvernehmen nicht zu erteilen. Dem Stadtrat wurde empfohlen, in der Sitzung am 26.07.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre zu beschließen. Ziel der Planung soll sein, das dauergenutzte Wohnen in dem betroffenen Bereich zu sichern.

Aufgrund der Lage in einem WA (allgemeines Wohngebiet) und der unbeplanten Lage wird das Vorhaben ohne Bebauungsplan und ohne Veränderungssperre nach § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig sein und nach den vorliegenden Erfahrungswerten wird das LRA OAL das nicht erteilte Einvernehmen ersetzen.

Eine Regelung ist nur im Wege der Bauleitplanung erfolgversprechend, wobei die Abgrenzung des Gebietes festzulegen und im Zweifelsfall städtebaulich zu begründen ist.

Zur Sicherung dieses Planungsziels ist ein einfacher Bebauungsplan ausreichend, der in erster Linie nur die Art der zulässigen Nutzung regelt.

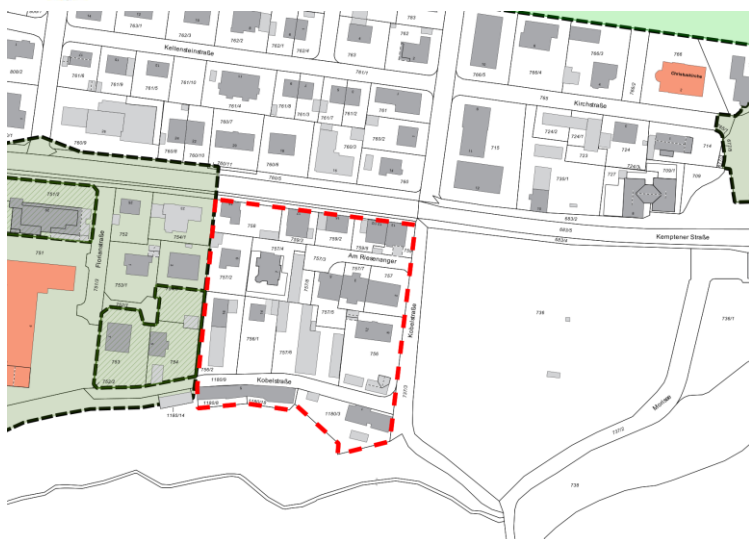
Aufgrund des teilweise mischgebietsartigen Charakters bietet es sich an, in diesem Bereich auch einen Ausschluss von Vergnügungstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros) zu regeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 27 soll eigenständig bleiben, zumal es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan mit weitergehenden Festsetzungen handelt. Dessen Änderung soll ggf. anlassbezogen getrennt beurteilt werden.

Anlage: Geltungsbereich – Abgrenzung gemäß rot gestrichelter Linie

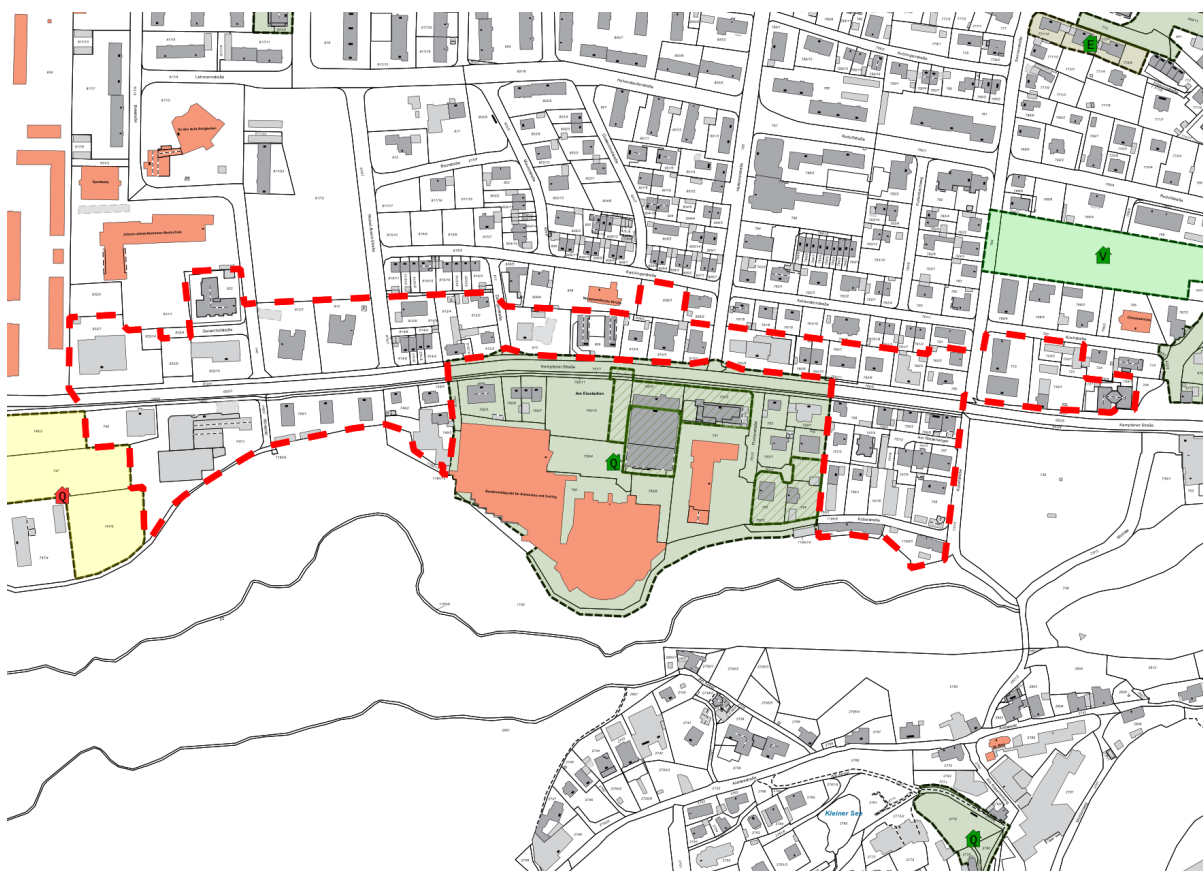
(Hinweis: schwarz umrandet und farbig hinterlegte Flächen = bestehende andere Bebauungspläne)

(Variante 1 – kleiner Umgriff)



Hinweis: Nach Vorberatung im Fraktionsbeirat wird die Variante 2 als Lösung vorgeschlagen:

Vorschlag Variante 2 – erweiterter Umgriff (nachhaltigere Lösung)





Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich (Variante 2) einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist, die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen), sowie Vergnügungsstätten sind deshalb künftig auszuschließen.

Abstimmungsergebnis 17 : 4

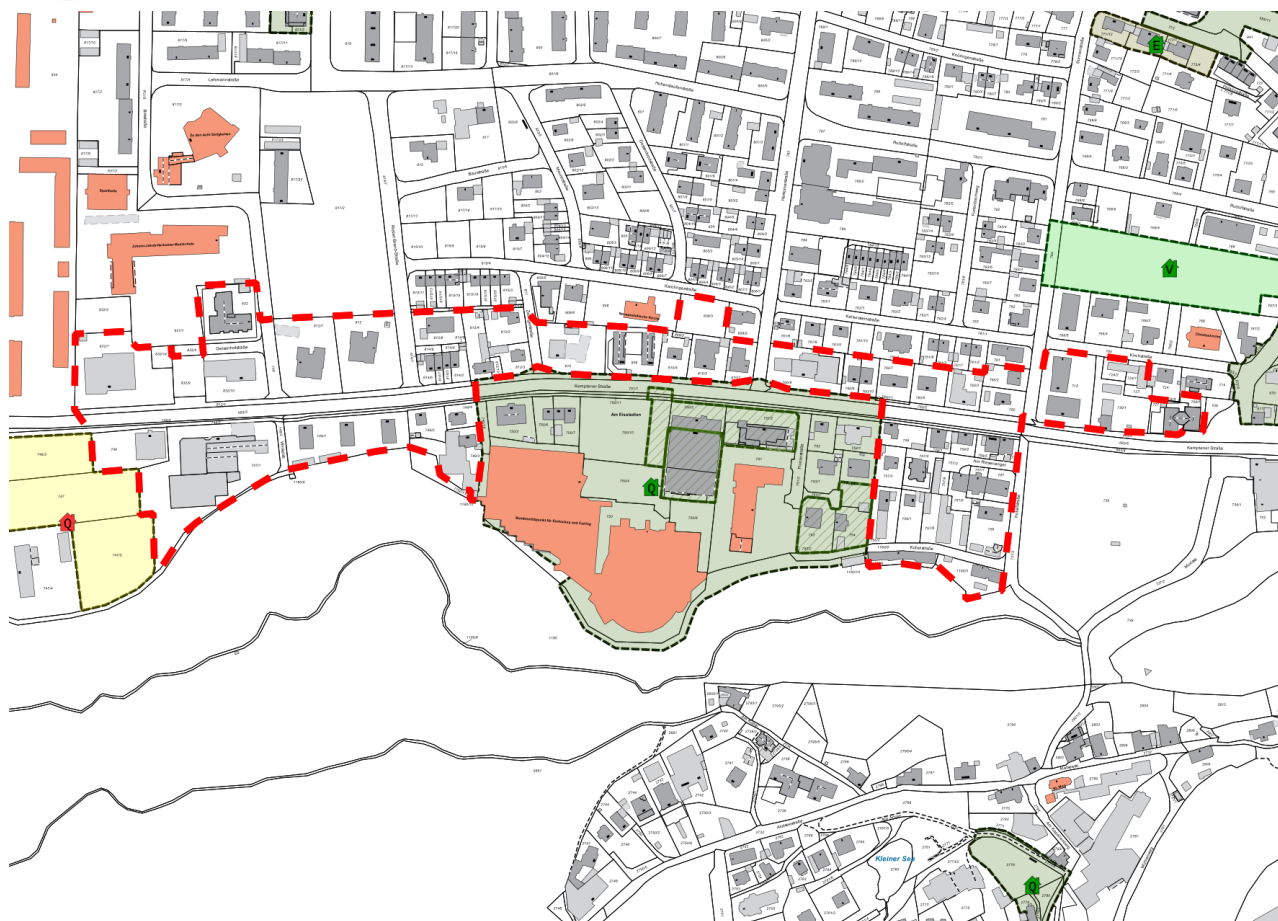
8. Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich der Kemptener Straße; Empfehlungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.07.2022

Sachverhalt:

Entsprechend der einstimmigen Empfehlung aus der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.07.2022 hat der Stadtrat beschlossen, für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich für einen Teilbereich der Kemptener Straße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist, die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.

Zur Sicherung der Planung soll lt. Empfehlungsbeschluss für den Planbereich eine Veränderungssperre erlassen werden.

Anlage: Geltungsbereich – Abgrenzung gemäß rot gestrichelter Linie



Beschluss:

Der Stadtrat beschließt im oben dargestellten, gesamten Geltungsbereich des aufzustellenden einfachen Bebauungsplans für einen Teilbereich der Kemptener Straße eine Veränderungssperre zu erlassen. Der dazu vorgelegte Entwurf (Anlage) wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis 17 : 4

9. Oberseebad Füssen; Änderung des Bauumfangs hinsichtlich des Lehrschwimmbeckens

Sachverhalt:

Das bisher geplante, vom Stadtrat entsprechend beschlossene Lehrschwimmbecken am Obersee soll aus Haushaltskonsolidierungsgründen vorerst nicht weiter umgesetzt werden. Für bereits geleistete Aufwendungen, wie das Erstellen von Planzeichnungen, teilweiser Materialbeschaffung, Anfertigen von Konstruktionsberechnungen und ähnlichem soll eine Entschädigungsleistung von 43.000,-€ netto bezahlt werden.

Zwei Schwimmstege im Abstand von 25 m sollen nach wie vor umgesetzt werden. Diese werden mit Anschlagbrett für Rückenschwimmer, Absprungblock etc. ausgestattet, so dass ein Schwimmen im Freiwasser auf 25 m-Bahnen möglich sein soll.



Der ursprüngliche Auftragswert für das Lehrschwimmbecken betrug zuletzt 224.133,74 €. Nach Änderung des Auftrages ohne Lehrschwimmbecken, aber mit zusätzlicher Ausstattung für das Schwimmen in Bahnen einschließlich Entschädigungszahlung, beträgt der Auftragswert nun 130.370,49 €. Bei Gegenrechnung bereits gezahlter Abschlagszahlungen wäre ein Restbetrag von nun 92.346,07 € noch zu bezahlen. Die Einsparung beträgt somit 93.763,25 € netto (111.578,26 € brutto).

Die beantragte Förderung für das Lehrschwimmbecken würde bei Nichtumsetzung entfallen. Diese wurde mit 76.202,63 € angenommen.

Angeichts der bewilligten Förderung und des damit geringen Kostenunterschiedes und vor allem der damit zu schaffenden Möglichkeit, den Kindern optimale Voraussetzungen für einen Schwimmunterricht zu bieten, solle die Verwaltung die Realisierung des Projektes „Lernschwimmbecken“ nochmals prüfen und dem Stadtrat danach erneut zur Entscheidung vorlegen.

Weitere Informationen wollte der Erste Bürgermeister dem Stadtrat dazu dann in der nichtöffentlichen Sitzung zukommen lassen.

Eine Beschlussfassung dazu erfolgte deshalb aktuell nicht!

10. Kreditwesen; Beratung über Umschuldung CHF Darlehen aufgrund aktueller Entwicklung des Wechselkurses

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2020 den kurz- bzw. mittelfristigen Ausstieg aus der bestehenden CHF-Finanzierung beschlossen.

Die Verwaltung wurde zum damaligen Zeitpunkt beauftragt, halbjährlich und grundsätzlich unabhängig von der jeweiligen Kursentwicklung jeweils 1.000.000 EUR umzuschulden. Im damaligen Beschluss wurde geregelt, dass der Stadtrat darüber zu informieren ist, wenn der Kurs des CHF 1,01 unter bzw. 1,15 überschreitet. Der Stadtrat behielt sich in diesem Fall vor vom beschlossenen Ausstiegsszenario abzuweichen.

Der Wechselkurs liegt aktuell (14.07.2022) bei 1 CHF = 1,02 EUR

Am 15.09.2022 steht die nächste Prolongation des CHF-Darlehens an. Zum Stichtag beläuft sich der Restbetrag noch auf 7.190.800 CHF.

Da die nächste geplante Stadtratssitzung am 27.09.2022 sein wird und Anfang September die Ausschreibung des Umschuldungsbetrags stattfinden muss hat der Stadtrat zu entscheiden, ob es beim bisherigen Ausstiegsszenario bleibt oder eine Erhöhung des Umschuldungsbetrags erfolgen soll. Als Stichtag für die Ausschreibung ist der 05.09.2022 vorgesehen.

Zu bedenken ist, dass aktuell die Kreditzinsen auch im kommunalen Bereich ansteigen.



Im Rahmen des Gesprächs mit Herrn Finanzminister Füracker am 20.07.2022 in München wurde auch das CHF-Darlehen thematisiert. Aktuell läuft eine Prüfung des Finanzministeriums, ob auch dieses noch Teil des Stabilisierungshilfeantrags 2022 werden kann. Für den Fall der Möglichkeit dieses in den Antrag aufzunehmen sollte die Verwaltung ermächtigt werden die Umschuldung in der Art vorzunehmen, dass Konformität mit der Stabilisierungshilfe besteht.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt bei einem Umrechnungskurs des CHF unter 1,01 zum Stichtag 05.09.2022 den Umschuldungsbetrag einmalig mit 2.000.000 EUR auszuschreiben.

Die Verwaltung wird im Falle einer positiven Stellungnahme des Finanzministeriums zur Berücksichtigung des CHF-Darlehens im Stabilisierungshilfeantrag 2022 ermächtigt die Umschuldung entsprechend den notwendigen Anforderungen zu gestalten.

Abstimmungsergebnis 21 : 0

11. Bekanntgaben und Informationen

11.1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Sachverhalt:

Sanierung, Erweiterung und Neubau der Grund- und Mittelschule einschl. des Neubaus einer Dreifachsporthalle

Zu dem bereits erteilten Auftrag für die Baumeisterarbeiten für das Ausschreibungspaket 1 hat der Stadtrat die durch die aktuelle Situation in der Baubranche (Corona- und Ukraine-Lieferschwierigkeiten und Preiserhöhungen) die Mehrforderungen bzw. Nachforderungen der Firma Xaver Lutzenberger GmbH & Co. KG zur Kenntnis genommen und der nachträglichen Vereinbarung einer Stoffpreisgleitklausel entsprechend dem Erlass des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu Lieferengpässen und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien zugestimmt. Im ursprünglichen Auftrag aus der Ausschreibung im Januar 2022 war noch keine Stoffpreisgleitklausel vereinbart worden.

Baumeisterarbeiten für die Stützmauer-Sanierung an der Tiroler Straße verschoben

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten für die Sanierung der Stützmauer in der Tiroler Straße hat der Stadtrat in der letzten Sitzung aufgehoben, nachdem das günstigste Angebot um über 40 % über der Kostenberechnung lag. Die Maßnahme wurde verschoben und soll im Winter mit einem Baubeginn für das Frühjahr 2023 ausgeschrieben werden. Die Standfestigkeit der jetzigen Mauer dürfte nach Einschätzung des Statikers bis dahin gewährleistet sein.

Die Sanierung soll nach den Vorgaben des Denkmalschutzes durchgeführt werden. Wenn diese erfüllt werden, fördert die Städtebauförderung der Regierung von Schwaben die Maßnahme mit Städtebaufördermitteln. Denkmalschutzfachlich wird eine Betonbrüstung gefordert, die „steinsichtig“ mit spezieller Oberflächenanfertigung ausgestaltet wird, die bis auf



Absturzsicherung (ein Meter hoch) hochgezogen wird, ohne ein technisches Geländer wie im Straßenbau und ohne einen das Denkmal optisch beeinträchtigenden Handlauf.

Errichtung einer Schnell-Ladestation (SuperCharger) auf dem Festplatz in Füssen

In der letzten Sitzung hat der Stadtrat der beantragten Errichtung einer Schnellladestation (SuperCharger) auf dem Festplatz Füssen mit der Größe von knapp 680m² durch die Firma TESLA zugestimmt. Dazu wurde dem Abschluss eines Pachtvertrages mit Umsatzbeteiligung mit der Firma TESLA Germany GmbH zugestimmt und der Erste Bürgermeister mit der Unterzeichnung des Pachtvertrags beauftragt.

Die Firma TESLA hat zwischenzeitlich den entsprechenden Bauantrag gestellt, der im Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss das Einvernehmen erteilt wurde. Er liegt derzeit zur Genehmigung am Landratsamt.

11.2 Digitale Alarmierung der Feuerwehren

Sachverhalt:

Die Feuerwehr-Alarmierung soll künftig auf Meldeempfänger umgestellt werden. Dazu ist die Beschaffung derselben nötig.

Die Beschaffung der Meldeempfänger ist eine Pflichtaufgabe und zwingend notwendig. Haushaltsmittel waren aufgrund von Aussagen zur Einführung in 2023 auch erst dort in der Finanzplanung enthalten. An Ausgaben sind hierfür 120.000 Euro, an Zuwendungen 96.000 Euro angesetzt.

Ziel wäre die Beschaffung der Meldeempfänger sowie den Abruf der Förderung wenn möglich so zu gestalten (Orientierung Liefertermine), dass die Rechnung frühestens Ende Oktober/Anfang November eingeht und in gleichem Schritt die Fördermittel beantragt werden. Dann wird die Beschaffung im Nachtragshaushalt berücksichtigt und von 2023 auf 2022 vorgezogen.

Die Ausschreibung lief über den gesamten Leitstellenbereich, bzw. einem Paket des Freistaates. Sie wurde vom Landratsamt Ostallgäu für alle Gemeinden übernommen.

12. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28. Juni 2022

Sachverhalt:

Zur Genehmigung steht die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28. Juni 2022 an.

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 28. Juni 2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis 20 : 0



13. Anträge, Anfragen

Sachverhalt:

Anträge bzw. Anfragen zur öffentlichen Sitzung lagen nicht vor.

Der Vorsitzende schließt um 18:46 die Sitzung, nachdem keine weitere Wortmeldung mehr vorliegt.

Füssen, 22.08.2022

STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Claudia Gaiotti
Protokollführerin