

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 8. Mai 2018

**Beginn:** 17:30

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 18:25

**Anwesend:**

### **Zweiter Bürgermeister**

Zöllner, Rainer

### **Mitglieder des Bauausschusses**

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Koch, Reinhold Dr.

Vertretung für Stadtrat Wolfgang Wuschig

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

### **Schriftführer/in**

Fuchs, Dana

### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Wuschig, Wolfgang

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit 6 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 102/1 an der Dorfstr. 28
- TOP 3 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück FINr. 1372 an der Allinger Str. 84 (Friedhof)
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Erweiterung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses, Errichtung einer Tiefgarage und von 9 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1740/22 an der Lochhauser Str. 49
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Rückbau Bestandsumkleiden und Neubau eines 2-geschossigen Umkleidegebäudes und eines Lagers auf dem Grundstück FINr. 373, Krautgartenstr. 3
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung Laden in Kindertagespflegestätte auf dem Grundstück FINr. 1545 an der Lochhauser Str. 36
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Einrichtung nach Sozialgesetzbuch Wohn- und Lebensraum für Kinder oder alternativ Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende, FINr. 436/4 am Josef-Fruth-Weg 11
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1546/1 an der Libellenstr. 1
- TOP 9 Verschiedenes

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 20.03.2018 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

**TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit 6 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 102/1 an der Dorfstr. 28**

---

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 01.12.2016 und den damals behandelten Antrag auf Vorbescheid. Beiden Varianten (Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus) sei grundsätzlich zugestimmt worden. Der Bauausschuss habe eine Empfehlung für das Mehrfamilienhaus ausgesprochen, wobei aber noch eine Überarbeitung der Stellplatzanordnung diskutiert worden sei. Das Landratsamt habe dann die Mehrfamilienhaus-Variante einschließlich der beantragten Stellplatzanordnung genehmigt. Die Doppelhausvariante sei vom Bauherrn zurückgezogen worden.

Der Bauantrag beinhalte jetzt ein Mehrfamilienhaus mit 6 Stellplätzen. Die absolute Grundfläche von 197 m<sup>2</sup> entspreche dem Vorbescheid und füge sich ein. Beantragt werde aber eine Höhenentwicklung von E+1+D mit 3 Vollgeschossen, wodurch sich eine GFZ von 0,95 ergebe. Dieses hohe Nutzungsmaß sei in der Umgebung nicht vorhanden; auf dem Nachbargrundstück befinde sich aber ebenfalls ein Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen. Da die GFZ bei der Beurteilung des Einfügens nicht relevant sei und sich das Baukörpervolumen einfüge, werde vorgeschlagen, zuzustimmen. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die GFZ aber kein Bezugsfall für künftige Bebauungen in diesem Gebiet sei. Die Firsthöhe entspreche der Auflage im Vorbescheid.

Die Anordnung der 6 Stellplätze entlang der Alten Bahnhofstraße sei städtebaulich zwar nicht gewünscht, vom Landratsamt aber im Rahmen des Vorbescheides genehmigt worden.

StR Pürkner bemerkte, dass die Anordnung in seinen Augen vertretbar sei.

StRin Wiesner habe auch keine Probleme mit der Stellplatzanordnung, da auf dem Nachbargrundstück ebenfalls Senkrechtparker vorhanden seien.

Nach Meinung von StR Salcher gebe es für die Anordnung der Stellplätze auch keine andere Möglichkeit.

Der Vorsitzende ging nun noch näher auf die geplante Fahrradüberdachung (Länge 7 m) direkt an der Grenze zum Dorfplatz ein. Die Erschließung werde über den öffentlichen Grünstreifen vorgesehen. Er erinnerte daran, dass der Bauausschuss bei der Doppelhaus-Variante des Vorbescheides eine Zufahrt über die städtische Grünfläche abgelehnt habe.

StR Pürkner lehnte die Fahrradüberdachung direkt am Dorfplatz ab. Die Erschließung über den öffentlichen Grünstreifen sei ebenfalls nicht möglich.

StR Salcher verwies auf die frühere Diskussion im Rahmen des Vorbescheides, in der man auf eine ansprechende Gestaltung entlang des Dorfplatzes hingewiesen habe. Er sprach sich ebenfalls gegen die Überdachung entlang der Grenze zum Dorfplatz aus.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgende

**Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Stellplätzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Der Anordnung der Fahrradstellplätze/-überdachung direkt am Dorfplatz mit Erschließung über den städtischen Grünstreifen wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 3      Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück FINr. 1372 an der Allinger Str. 84 (Friedhof)**

---

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 20.03.2018, in der die Entscheidung zum Bauvorhaben vertagt worden sei. Die Stellungnahmen von Herrn Köhn und Herrn Promper zum geplanten Standort seien Anlage der Ladung gewesen.

Er teilte mit, dass das Gebäude um 3 m nach Südwesten und 1,5 m nach Nordwesten verschoben worden sei. Es befinde sich aber noch immer außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes "Friedhof". Die Begründung zur beantragten Befreiung sei bereits in der letzten Bauausschusssitzung ausführlich erläutert worden.

StR Pürkner befürwortete den neuen Standort, da das Gerätehaus durch die Eingrünung nun besser "versteckt" werde. Er lobte die gute Vorlage und plädierte für eine Zustimmung.

Die übrigen Mitglieder des Bauausschusses schlossen sich an und fassten folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gerätehauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Friedhof (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 4      Bauvoranfrage wegen Erweiterung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäfts-  
hauses, Errichtung einer Tiefgarage und von 9 Stellplätzen auf dem Grundstück  
FINr. 1740/22 an der Lochhauser Str. 49**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Bauvoranfrage eine Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses auf E+2+D vorsehe. Außerdem seien Anbauten von 63 m<sup>2</sup> (westlich) und 46 m<sup>2</sup> (nördlich) vorgesehen. Der Baulinienplan Nr. 104 sei im letzten Jahr vom Landratsamt als obsolet erklärt worden. Es müsse also eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen. Die absolute Grundfläche von 362 m<sup>2</sup> würde sich einfügen. Auch die städtebauliche Prüfung habe ergeben, dass die GRZ von 0,30 und GFZ von 0,85 in der Umgebung vorhanden seien.

Die Höhenentwicklung von E + 2 + D (3 Vollgeschosse) sowie die Firsthöhe (13,35 m) würden der umliegenden Bebauung entsprechen. Die Wandhöhe betrage 9,60 m und sei damit 20 cm höher als die Umgebungsbebauung, was aber vertretbar erscheine, da sich die Firsthöhe einfüge.

StR Pürkner fragte nach, ob die Eisdiele auch nach dem Umbau bestehen bleibe. Frau Reichel teilte mit, dass keine gegenteiligen Informationen vorliegen würden.

Der Vorsitzende trug weiter vor, dass in der geplanten Tiefgarage 15 Stellplätze sowie 9 Stellplätze oberirdisch geplant seien. Die Stellplatzanzahl könne noch nicht beurteilt werden.

StR Dr. Koch fand die Senkrechtparkplätze an der Lochhauser Straße problematisch. Diese seien zwar Bestand, würden aber nicht angenommen. Da sich auf dem Nachbargrundstück eine hohe Hecke befinde, sei die Sicht beim Rückwärtsausfahren sehr schlecht, was insbesondere für Radfahrer eine Gefahr darstelle. StR Pürkner schloss sich den Bedenken an, bemerkte aber, dass solche Stellplätze in der Umgebung vorhanden seien und man diese deshalb nicht ablehnen könne. Der Vorsitzende erklärte, dass ein Hinweis in den Beschluss aufgenommen werden könne, auf diese Stellplätze zu verzichten. StR Burkhardt bezweifelte, dass damit die Stellplätze verhindert werden können, da es in der Umgebung entsprechende Stellplatzanordnungen gebe.

StRin Wiesner war ebenfalls der Meinung, dass eine Umplanung empfehlenswert sei.

Am Schluss gab der Vorsitzende noch die Hinweise, dass die Abstandsflächen einzuhalten und im Erdgeschoss weiterhin Läden oder Schank- und Speisewirtschaften vorzusehen seien.

Der Bauausschuss fasste folgende

**Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses in der beantragten Größe wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Im Erdgeschoss sind weiterhin Läden oder Schank- und Speisewirtschaften vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Es wird dringend empfohlen, die Stellplätze an der Lochhauser Straße zu überprüfen und anderweitig auf dem Grundstück unterzubringen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 5      Bauvoranfrage wegen Rückbau Bestandsumkleiden und Neubau eines 2-geschossigen Umkleidegebäudes und eines Lagers auf dem Grundstück FINr. 373 an der Krautgartenstr. 3**

---

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben näher. Als Ersatz für das 70 m<sup>2</sup> große Umkleidegebäude (erdgeschossig) solle ein Neubau mit einer Grundfläche von 108 m<sup>2</sup>, E+1 und einer Firsthöhe von 7,8 m entstehen. Das ebenfalls geplante Lagergebäude weise eine Grundfläche von 22 m<sup>2</sup> auf. Das Bauvorhaben füge sich gemäß § 34 BauGB hinsichtlich überbauter Fläche und Firsthöhe in die Umgebung ein.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Umkleidegebäudes und eines Lagers wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 6      Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung Laden in Kindertagespflegestätte auf dem Grundstück FINr. 1545 an der Lochhauser Str. 36**

---

Der Vorsitzende erläuterte, dass laut Bebauungsplan Nr. 11 II - 2. Änderung im Erdgeschoss nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig seien. Für die beantragte Nutzungsänderung in eine Kindertagespflegestätte (max. 10 Kinder) sei somit eine Befreiung notwendig. Er verwies auf die eingereichte Begründung und auf das Schreiben der Betreiberin.

StRin Wiesner sprach sich gegen die Nutzungsänderung aus. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan habe man sich etwas gedacht, weshalb der Laden erhalten bleiben solle.

StRin Winberger schloss sich an. Auch wenn der Bedarf für eine solche Kindertagesstätte da sei, halte sie die Lochhauser Straße für nicht geeignet.

StRin Färber fragte nach, ob für die neue Kindertagespflegestätte der gleichen Betreiberin in der Lochhauser Str. 66 keine Nutzungsänderung erforderlich gewesen sei. Frau Reichel erklärte, dass für den Bauantrag keine Befreiung erforderlich gewesen sei, da es in diesem Bereich keinen Bebauungsplan gebe. Anlagen für soziale Zwecke seien im WA allgemein zulässig, weshalb eine Vorlage an den Bauausschuss nicht notwendig gewesen sei.

Die StRe Burkhart und Pürkner lehnten die beantragte Nutzung ebenfalls ab. Die Räumlichkeiten sowie die Umgebung seien für eine Kindertagesstätte nicht geeignet.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass eine Befreiung nicht möglich sei, da es sich um eine wesentliche Festsetzung zur Art der Nutzung handle und damit die Grundzüge der Planung berührt seien.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 7      Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Einrichtung nach Sozialgesetzbuch Wohn- und Lebensraum für Kinder oder alternativ Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende, FINr. 436/4 am Josef-Fruth-Weg 11**

---

Der Vorsitzende informierte den Bauausschuss vorab, dass die Alternative „Gemeinschaftsunterkunft Asylbewerber“ mit E-Mail vom 07.05.2018 zurückgezogen worden sei. Beantragt würden nun zwei Nutzungen nach Sozialgesetzbuch, entweder als Wohn- und Lebensraum für Kinder oder eine Suchthilfe-Einrichtung für Frauen und Angehörige.

Der Bebauungsplan Nr. 32 setze ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Auf dem Grundstück sei ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Der Vorsitzende gab nähere Informationen zum geplanten Wohn- und Lebensraum für Kinder. Das Gebäude solle von einem sozialen Träger als Wohnhaus genutzt werden, was langfristig über das Jugendamt finanziert werde. 7 Kinder, die eltern- und familienlos seien, würden mit 2 pädagogischen Betreuern in einer familiären Wohngemeinschaft langfristig zusammenleben. Bei der Nutzung handle es sich um Wohnen, was gemäß Bebauungsplan zulässig sei.

Die alternativ vorgesehene Suchthilfe-Einrichtung für Frauen und Angehörige (ebenfalls eine Einrichtung nach Sozialgesetzbuch), sei als Anlage für soziale Zwecke zwar im WA zulässig, würde aber der Festsetzung Einzelhaus mit Wohnungen widersprechen, da es sich um kein langfristiges Wohnen, sondern um eine Unterkunft, handle. Diese Nutzung sei innerhalb dieses Bauraums nicht zulässig. StRin Winberger fragte nach, ob für den Wohnraum für Kinder überhaupt eine Nutzungsänderung erforderlich sei. Frau Reichel erwiderte, dass das vom Landratsamt noch zu klären sei.

StRin Färber fragte nach, ob es sich um schwererziehbare Kinder, die anschließend wieder in ihre Familie zurückgingen, handle, was Frau Reichel aufgrund der vorliegenden Angaben verneinte.

StRin Wiesner befürwortete den Wohnraum für Kinder; andere soziale Einrichtungen sollte man aber nicht zulassen.

StR Pürkner fragte nach, ob es sich bei der zweiten Alternative um ein Frauenhaus handle. Frau Reichel teilte mit, dass es keine nähere Erklärung zu der beantragten Suchthilfe-Einrichtung gebe. Die Prüfung habe ergeben, dass für diese Nutzung eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig sei, da es sich kein "Wohnen" handle. StR Pürkner bemerkte, dass aber Bedarf an solchen Einrichtungen bestehe.

Der Vorsitzende wies abschließend darauf hin, dass der Stellplatznachweis gemäß Baugenehmigung hergestellt werden müsse; man habe festgestellt, dass die Garage zweckentfremdet werde.

Nach längerer Diskussion fasste der Bauausschuss folgende

#### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzung der Wohnung als Wohn- und Lebensraum für Kinder wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen für eine Unterbringung im Rahmen der Suchthilfe für Frauen und Angehörige wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 5

Aus Gründen der Rechtssicherheit stellte der Vorsitzende außerdem noch einen positiv formulierten Beschlussvorschlag zur Abstimmung und der Bauausschuss fasste daraufhin folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für eine Unterbringung im Rahmen der Suchthilfe für Frauen und Angehörige wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 32 (Art der Nutzung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 5

Diese beantragte Nutzung ist damit abgelehnt.

**TOP 8      Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1546/1  
an der Libellenstr. 1**

---

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube auf der Gartenseite der Doppelhaushälfte, die der neuen Dachgaubensatzung (u. a. Dachneigung Hauptgebäude 36°, Außenbreite 2,70 m, Satteldach) entsprechen würde.

Gemäß dem hier gültigen Bebauungsplan Nr. 11 II und Änderung seien Dachaufbauten jedoch nicht zulässig. Der Vorsitzende verwies auf zwei Bezugsfälle:

Auf dem Grundstück Libellenstr. 9 sei im Jahr 2003 vom Bauausschuss eine Dachgaube gemäß alter Dachgaubensatzung (Außenbreite 2,20 m) zugelassen worden. Mit der Baugenehmigung zum Wohnhaus an der Libellenstr. 3 sei 1983 eine 2,50 m breite Gaube ohne Befreiung genehmigt worden.

Da Bezugsfälle vorhanden seien, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen. Die Errichtung gemäß der Dachgaubensatzung sei vertretbar.

Laut Bebauungsplan dürfe das Dachgeschoss aber kein Vollgeschoss werden. Der Vorsitzende wies außerdem darauf hin, dass, auch wenn es sich beim Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handle, eine teilweise Anrechnung der Flächen im Dachgeschoss auf die Geschossfläche notwendig sei. Durch den Einbau der Dachgaube würde sich die Geschossfläche im Dachgeschoss erhöhen, was aber vertretbar erscheine.

StR Burkhardt brachte vor, dass dem Bauausschuss immer wieder Anträge von Dachgauben vorliegen würden, die zwar der Satzung entsprechen würden, der Bebauungsplan aber entgegenstehe. Er schlug deshalb vor, die Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen zu Dachgauben durchzugehen und zu überprüfen, ob Bebauungsplanänderungen möglich seien.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss zur Bauvoranfrage folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 11 II mit der Maßgabe erteilt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 9      Verschiedenes**

---

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:25 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner  
Zweiter Bürgermeister

Dana Fuchs