

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 5. Juli 2018

**Beginn:** 18:00

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 19:30

**Anwesend:**

### **Zweiter Bürgermeister**

Zöllner, Rainer

### **Mitglieder des Bauausschusses**

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Olschowsky, Christian

bis 19:15 Uhr (einschließlich TOP 9)

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

### **Schriftführer/in**

Fuchs, Dana

### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

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

Pürkner, Erich

Weiß, Ramona

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte zu einem Mehrgenerationenhaus (3 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 176 an der Renkenstr. 37 a
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 130/1 an der Krautgartenstr. 10 b (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 22.05.2018)
- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle sowie Errichtung einer Personenbrücke und Stellplätzen auf den Grundstücken FINrn. 517 und 517/8 an der Junkersstr. 14 und 16
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Doppelcarports (2 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 1761/2 an der Nordendstr. 28
- TOP 6 Bauantrag wegen Umbau, Anbau, Aufstockung und Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Änderung der Freischankfläche und Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1740/22 an der Lochhauser Str. 49
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Doppelduplexgarage und 2 Einzelgaragen (Alternative: Doppelduplexgarage und Einzelgarage und Stellplatz) auf dem Grundstück FINr. 1756/18 an der Münchner Str. 43
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Kindertagesstätte auf dem Grundstück FINr. 523/4 an der Lindberghstr. 3
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung von Zäunen auf dem Grundstück FINr. 557/4 an der Sprengerinstr. 2 – 40
- TOP 10 Verschiedenes
- TOP 10.1 Bauvoranfrage wegen Aufstockung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b
- TOP 10.2 Grünstreifen entlang des Gröbenbachs im Gewerbegebiet Nord (Bericht Stellungnahmen)
- TOP 10.3 Bekanntgaben
- TOP 10.4 Wortmeldungen

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

**TOP 2 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte zu einem Mehrgenerationenhaus (3 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 176, Renkenstr. 37 a**

---

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Erweiterung der Doppelhaushälfte (E+D) zu einem Mehrgenerationenhaus. Dafür seien von den Antragstellern 3 Vorschläge eingereicht worden:

Vorschlag 1: Anbau mit 87 m<sup>2</sup> Grundfläche, erdgeschossig, Flachdach (GRZ 0,29 / GFZ 0,47)

Vorschlag 2: Anbau mit 58 m<sup>2</sup> Grundfläche, E+D (GRZ 0,26 / GFZ 0,50)

Vorschlag 3: Anbau mit 52 m<sup>2</sup> Grundfläche, E+D (GRZ 0,25 / GFZ 0,48)

Das Bauvorhaben liege vollständig außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 A/B und würde auch die festgesetzte GRZ (max. 0,20) und GFZ (max. 0,40) überschreiten. Bezugsfälle seien nicht vorhanden.

StR Wuschig hielt die beantragten Abweichungen für zu weitgehend. Im Luftbild sehe man zudem, dass sich die bestehenden Gebäude in einer Flucht befinden, die der Anbau überschreiten würde.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass das Bauvorhaben die Grundzüge der Planung berühre und die Erteilung der Befreiungen vom Bebauungsplan auch deshalb nicht möglich sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der Doppelhaushälfte wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

StR Salcher war zur Abstimmung nicht anwesend.

**TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 130/1 an der Krautgartenstr. 10 b (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 22.05.2018)**

---

Der Vorsitzende verwies auf den Bauausschussbeschluss vom 10.10.2017 und erinnerte daran, dass das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Grundfläche, Firsthöhe und Dachform nicht erteilt worden sei. Das Landratsamt habe nun mit Schreiben vom 22.05.2018 mitgeteilt, dass sich das Bauvorhaben nach deren Prüfung in die umliegende Bebauung einfügen würde und genehmigungsfähig sei. Bezüglich der Begründung verwies er auf das Schreiben, welches mit der Ladung versandt worden sei. Dementsprechend wäre das gemeindliche Einvernehmen jetzt zu erteilen.

StR Burkhart fand die Entscheidung des Landratsamtes nicht richtig. Er lehne das Bauvorhaben weiterhin ab.

StRin Winberger fragte nach, ob das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werde, falls der Bauausschuss das Bauvorhaben weiterhin ablehne, was Frau Reichel bejahte. Es müsse aber nochmals über das Einvernehmen abgestimmt werden.

Entgegen dem Verwaltungsvorschlag waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dass das gemeindliche Einvernehmen aus den bisher vorgebrachten Gründen weiterhin nicht erteilt werden könne und fassten folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 1 : 8

#### **TOP 4      Bauantrag wegen Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle sowie Errichtung einer Personenbrücke und Stellplätzen auf den Grundstücken FINrn. 517 und 517/8 an der Junkersstr. 14 und 16**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Neubau des Bürogebäudes mit Produktionshalle als Erweiterung zum Gewerbebetrieb auf dem Grundstück FINr. 517/8 bereits in der Bauausschusssitzung vom 13.07.2017 im Rahmen einer Bauvoranfrage behandelt worden sei. Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26, Teil 2.

Zum Bestandsgebäude seien Verbindungen durch eine Personenbrücke und ein gemeinsames Lagergebäude geplant. Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der GFZ (0,93 statt 0,90) auf dem Grundstück FINr. 517/8 werde gemäß Beschluss vom 13.07.2017 weiterhin nicht erteilt. Eine Baurechtsverlagerung sei aber möglich, wenn die GFZ auf beiden Grundstücken insgesamt eingehalten werde, was der Fall sei.

Der Bebauungsplan schreibe für die Bürogebäude in Zone B Satteldächer vor. Für die Brücke mit Flachdach sei die Befreiung bereits erteilt worden. Hinzukomme, dass für den Rücksprung um 3 m über dem 1. OG (Terrassennutzung) ebenfalls eine Befreiung notwendig sei. Diese könne aufgrund eines Bezugsfalls (Bestandsgebäude auf FINr. 517/8) auch erteilt werden. Das Satteldach als Grundzug der Planung sei – zurückgesetzt – in vollem Umfang vorhanden.

Nachdem die Möglichkeit zur Anordnung der Stellplätze in Zone A ausgeschöpft werde, sei die beantragte Ausnahme für weitere Stellplätze in Zone B und C vertretbar.

Ebenso könne der Überschreitung der Gesamthöhe in Zone C um 1,4 m für die Dachaufbauten zur besseren Belichtung der Produktionshalle zugestimmt werden, da gemäß Bebauungsplan ein Überschreiten für Aufbauten bzw. Bauteile bis auf eine Gesamthöhe von 10 m ausnahmsweise zugelassen

werden könne, wenn die Überschreitung aus zwingend betrieblichen oder technischen Gründen notwendig sei und städtebauliche, insbesondere auch gestalterische Gründe nicht entgegenstehen. Zwischen den Stellplätzen in Zone A und der Straße müsse gemäß Bebauungsplan ein Grünstreifen mit einer Breite von 1,5 m angelegt und bepflanzt werden. Aufgrund des profilgleichen Anbaus an das Bestandsgebäude werde eine Breite von 0,75 m beantragt. Bezüglich der Begründung verwies der Vorsitzende auf den Antrag auf Befreiung. Aufgrund der vergleichsweise großen Länge des Grundstückes/Grünstreifens werde grundsätzlich eine Befreiungsmöglichkeit gesehen, allerdings erscheine die geplante Breite im Hinblick auf die notwendige Bepflanzung zu gering. Es werde vorgeschlagen, eine Breite von mind. 1 m zu fordern. Eine Änderung sei möglich, indem die Stellplätze auf 2,5 m verbreitert werden, wodurch die erforderliche Breite der Fahrgasse von 6,25 m auf 6 m reduziert werden könne.

Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich mit dem Vorschlag einverstanden und fassten den folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen und Ausnahmen vom Bebauungsplan Nr. 26, Teil 2 (Dachform Zone B, Stellplätze in Zone B und C, Gesamthöhe Zone C) erteilt.

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der GFZ auf dem Grundstück FINr. 517/8 wird nicht erteilt. Eine Baurechtsverlagerung ist möglich, wenn die GFZ auf beiden Grundstücken insgesamt eingehalten wird.

Die beantragte Befreiung wegen Reduzierung des Grünstreifens auf 75 cm wird nicht erteilt. Es wird eine Befreiung für einen mind. 1 m breiten Grünstreifen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

#### **TOP 5      Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Doppelcarports (2 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 1761/2 an der Nordendstr. 28**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich auf dem Grundstück ein Zweifamilienhaus mit Garage und zwei genehmigten Stellplätzen befinde. Laut Bauvoranfrage solle im Vorgarten ein Carport für einen Pkw (Grundfläche 5 x 3 m) und ein Carport für einen Wohnwagen (Grundfläche 8,2 x 3,7 m) errichtet werden. Die Grundfläche betrage insgesamt 45 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Anordnung würden zwei Varianten vorliegen.

Im Bebauungsplan Nr. 44 sei entlang der Straße eine Garagen- und Stellplatzzone festgesetzt; das Vorhaben befinde sich innerhalb dieses Bereiches. Zwischen Doppelcarport und öffentlicher Verkehrsfläche müsse dabei aber ein mind. 1,5 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Außerdem dürfe max. eine Zufahrt pro Grundstück mit einer Breite von 3,5 m errichtet werden.

Bei der Variante 1 (Wunschumsetzung der Antragsteller) sei die Zufahrt direkt von der Straße aus vorgesehen. Der Carport für den Wohnwagen solle zur Straße geschlossen werden, was aber bezüglich des erforderlichen Stauraumes (mind. 3 m) problematisch sei. Diese Variante würde bzgl. der Anzahl und Breite der Zufahrten sowie des fehlenden Grünstreifens vom Bebauungsplan abweichen.

In der Variante 2 würden die Carports parallel zur Straße angeordnet, wobei ebenfalls der vorgeschriebene Grünstreifen fehle. Bei dieser Variante erscheine es aber möglich, die Carports 1,5 m von der Straße abzurücken. Evtl. müsse die Breite der Carports geringfügig reduziert werden.

StRin Wiesner fragte nach, ob durch das Bauvorhaben die genehmigten zwei Stellplätze wegfallen würden. Frau Reichel bejahte dies; es würden aber stattdessen zwei Carports errichtet.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass der Variante 2 mit der entsprechenden Maßgabe bzgl. des Grünstreifens zugestimmt werden könne. Er machte aber darauf aufmerksam, dass der Bebauungsplan für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten eine max. Grundfläche festsetze. Bei der Prüfung der Bauvoranfrage sei eine genaue Ermittlung aufgrund der noch zu ungenauen Angaben nicht möglich gewesen. Vermutlich liege eine geringfügige Überschreitung vor, die aber für die Variante 2 in Aussicht gestellt werden könne, da sich die Carportanordnung innerhalb der Garagenzone befinde.

Der Bauausschuss fasste folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante 1 wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante 2 wird mit der Maßgabe erteilt, dass zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten wird. Der Streifen ist zu begrünen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

---

#### **TOP 6      Bauantrag wegen Umbau, Anbau, Aufstockung und Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Änderung der Freischankfläche und Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1740/22 an der Lochhauser Str. 49**

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Bauvorhaben schon als Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung vom 08.05.2018 behandelt worden sei. Das Nutzungsmaß im nun vorliegenden Bauantrag entspreche dem Vorentwurf (GRZ 0,30; GFZ 0,85; Firsthöhe 13,35 m; Wandhöhe 9,60 m), so dass das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung und Aufstockung grundsätzlich erteilt werden könne. Der

Bauausschuss habe in seinem Beschluss aber auch darauf hingewiesen, dass im Erdgeschoss weiterhin Läden oder Schank- und Speisewirtschaften vorzusehen seien. Das Eiscafé und der Laden im bestehenden Teil würden erhalten bleiben, allerdings sei im westlichen Anbau im Erdgeschoss eine Wohnung vorgesehen. Dies sei gemäß § 34 BauGB zulässig; würde aber der aktuellen Beratung des Planungs- und Umweltausschusses widersprechen, die Ladennutzung in der Lochhauser Straße zu erhalten bzw. zu sichern.

StRin Wiesner hatte nichts gegen die Wohnung, da es sich um keine Nutzungsänderung eines bestehenden Ladens sondern um einen Neubau handle.

StR Wuschig bemerkte, dass es keinen Mangel an freien Ladenflächen in der Lochhauser Straße gebe, weshalb er die Wohnung im neuen Teil des Gebäudes für tolerierbar halte. Abgesehen davon sei die Fläche für einen Laden außerdem zu klein.

Auf Frage von StRin Wiesner, erklärte Frau Reichel, dass die Terrasse dieser Wohnung in Richtung Lochhauser Straße geplant sei und nur durch eine Hecke vom Eisverkauf abgegrenzt werde. Sie verwies auch auf den Abgang zur Tiefgarage in diesem Bereich, der gesichert werden müsse. Ob dieser Tiefgaragenabgang, der direkt neben der öffentlichen Verkehrsfläche liege, gebraucht werde, könne nur das Landratsamt prüfen und beurteilen. Man könne aber Bedenken diesbezüglich in den Beschluss aufnehmen.

StRin Eger fand die Wohnung direkt neben dem Eisverkauf aufgrund des Lärms ebenfalls problematisch. StR Salcher äußerte sich kritisch zur Lage des Tiefgaragenzugangs neben der Freischankfläche.

Der Vorsitzende verwies abschließend noch auf die Planung der Bauvoranfrage mit 3 Stellplätzen an der Lochhauser Straße. Die Empfehlung des Bauausschuss, die Lage dieser Stellplätze zu überprüfen und anderweitig auf dem Grundstück unterzubringen, sei nur teilweise berücksichtigt worden. Einer dieser Stellplätze würde entfallen. Die übrigen zwei Stellplätze seien aber bereits in früheren Baugenehmigungen enthalten, weshalb eine Ablehnung nicht möglich sei.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Umbau, Anbau, Aufstockung und Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses, Änderung der Freischankfläche und Errichtung einer Tiefgarage wird erteilt.

Das Landratsamt wird aufgrund der Sicherheitsbedenken um Überprüfung gebeten, ob der Tiefgaragenzugang an der Lochhauser Straße erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Doppelduplexgarage und 2 Einzelgaragen (Alternative: Doppelduplexgarage und Einzelgarage und Stellplatz) auf dem Grundstück FINr. 1756/18, Münchner Str. 43**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass die Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses 2 Varianten bezüglich der Garagen-/Stellplatzanordnung enthalte.

Zunächst teilte er aber noch mit, dass die geplante Dachneigung von 38° für das Doppelhaus vom Bebauungsplan Nr. 41 abweiche. Für Gebäude mit E+1+D sei eine Dachneigung von 20° bis 32° zulässig. Da die Grundzüge der Planung berührt seien und auch keine Bezugsfälle vorliegen würden, könne keine Befreiung erteilt werden.

Nun ging er näher auf die Garagenanordnung ein. Der Bebauungsplan setze nur einen Bauraum für eine Doppelgarage an der östlichen Grenze fest. Für das Doppelhaus und Einfamilienhaus seien insgesamt 6 Stellplätze erforderlich. Die Variante 1 beinhalte deshalb eine Doppelduplexgarage und eine Doppelgarage (gegenüberliegend angeordnet). Die westliche Doppelgarage befinde sich außerhalb der Baugrenze. Die Variante 2 sehe eine Doppelduplexgarage sowie eine Einzelgarage (mit Zufahrt zum rückwärtigen Einfamilienhaus) und ein Stellplatz an der Straße vor. Bei dieser Planung würden Stellplatz und Einzelgarage außerhalb des Bauraumes liegen.

Laut Bebauungsplan dürfe die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten max. 110 m<sup>2</sup> betragen. Die Variante 1 überschreite mit einer Grundfläche von 114 m<sup>2</sup> dieses Maß geringfügig. Bei der Variante 2 würde mit einer Grundfläche von 192 m<sup>2</sup> eine erhebliche Überschreitung vorliegen. Hinzu komme, dass die Variante 2 auch bezüglich der Anzahl der Zufahrten vom Bebauungsplan abweiche (zulässig: max. 1 Zufahrt; Antrag: 3 Zufahrten).

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die Abweichungen bei Variante 2 zu weitgehend seien und deshalb keine Zustimmung erfolgen könne.

Die Befreiung von der Baugrenze erscheine für die Variante 1 mit der Maßgabe vertretbar, dass der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mind. 1 m betrage und der Streifen begrünt werde. Zusätzlich müsse die Zufahrtsbreite von max. 3,5 m beachtet werden.

StRin Wiesner fragte nach, ob es Bezugsfälle für Garagen außerhalb der Baugrenze gebe. Frau Reichel erklärte, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht einheitlich seien. Teilweise seien Bauräume für zwei Doppelgaragen festgesetzt, auf anderen Grundstücken aber nur eine Doppelgarage. Gründe für eine Befreiung seien deshalb gegeben.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Dachneigung des Doppelhauses wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Garagenanordnung – Variante 1 – wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 41 (Baugrenze, Grundfläche II) mit der Maßgabe erteilt, dass die Garagen einen Abstand von mind. 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, der Streifen ist zu begrünen. Die Zufahrtsbreite darf max. 3,5 m betragen.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Garagenanordnung – Variante 2 – wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 8      Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Kindertagesstätte auf dem Grundstück FINr. 523/4 an der Lindberghstr. 3**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass im Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1 ein Gewerbegebiet festgesetzt sei, in dem man Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulassen könne (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die erforderliche Ausnahme erscheine vertretbar, da es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handle, in dem die Lärmwerte geringer seien als in einem "normalen" Gewerbegebiet. Zu den Räumen würden zwar keine Freiflächen gehören; hierfür solle aber lt. Begründung der Spielplatz am Laurenzerweg genutzt werden, der sich in der Nähe befinde. Auch werde die Kindertagesstätte als eine Art "Betriebskindergarten" im Gewerbegebiet positiv gesehen.

StRin Winberger befürwortete die Kindertagesstätte. Der Spielplatz sei über kurze Wege schnell erreichbar. Grundsätzlich sei solch eine Einrichtung im Gewerbegebiet sinnvoll.

StRin Wiesner schloss sich der Wortmeldung an. Sie sehe den Bedarf im Gewerbegebiet. Der Standort sei nicht ideal; auch wegen der fehlenden Freifläche. Wegen des nahen Spielplatzes könne sie aber ihre Bedenken zurückstellen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Kindertagesstätte wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

---

**TOP 9      Bauvoranfrage wegen Errichtung von Zäunen auf dem Grundstück FINr. 557/4 an der Sprengerinstr. 2 – 40**

---

Der Vorsitzende erläuterte eingangs die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5. Zwischen den Grundstücken seien Holz- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig; Mauern seien unzulässig. Die Formulierung "zwischen den Grundstücken" bedeute, dass nur die real geteilten Grundstücke eingefriedet werden dürfen.

Das Baugrundstück sei nicht real geteilt. Beantragt werde die Errichtung von Holz- und Maschendrahtzäunen, Spalieren und Hecken zwischen den Grundstücken der Wohnungseigentumsanteile der Hausnummern 7 bis 20. Als Begründung gebe die Antragstellerin an, dass Einfriedungen gemäß Teilungserklärung möglich seien. Der Vorsitzende teilte mit, dass es sich dabei aber um Privatrecht handle.

Abweichend vom Bebauungsplan werde außerdem eine Höhe von 1,50 m beantragt.

Der Vorsitzende schlug vor, die Zäune nicht zuzulassen. Die durchgängige Grünanlage solle erhalten und nicht durch Zäune unterbrochen werden. Eine Abgrenzung durch Hecken sei aber möglich; nur Zäune als bauliche Anlagen seien ausgeschlossen.

StRin Wiesner fragte noch nach der genauen Begründung des Bauvorhabens, woraufhin Frau Reichel das Antragsschreiben verlas.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Zäunen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 10      Verschiedenes**

---

**TOP 10.1    Bauvoranfrage wegen Aufstockung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b**

---

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschussbeschlüsse vom 30.01.2018 und 20.03.2018. Der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) habe nun am 05.06.2018 beschlossen, dass für den Bereich der Rainerstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden solle. Das Ziel dabei sei, auch für die zweite Baureihe eine Höhenentwicklung von E+1 zuzulassen. Bezüglich der max. Firsthöhe sei aber noch keine Entscheidung getroffen worden.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung sei nun die Entscheidung des Bauausschusses möglich, ob das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Aufstockung auch vor dem Bebauungsplan erteilt werden könne. Gemäß § 34 Abs. 3 a Baugesetzbuch (BauGB) könne vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall u. a. abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes diene und städtebaulich vertretbar sei. Die Voraussetzungen seien aufgrund des Beschlusses gegeben, weshalb vorgeschlagen werde, das gemeindliche Einvernehmen vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu erteilen. Er wies aber ausdrücklich darauf hin, dass die Firsthöhe nach den vorliegenden Bauzeichnungen der Antragsteller nicht beurteilt werden könne. Der Planungs- und Umweltausschuss habe noch keine max. Gesamthöhe festgelegt. Die max. Firsthöhe werde durch eine Festsetzung im Bebauungsplan begrenzt, wobei ein städtebaulich verträgliches Maß unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn gefunden werden müsse. Zum jetzigen Zeitpunkt werde eine Firsthöhe bis 9 m grundsätzlich unkritisch gesehen.

Auf Frage von StRin Winberger teilte Frau Reichel mit, dass aktuell eine Veränderungssperre für das Gebiet nicht erlassen werden müsse. Das städtebauliche Ziel, in zweiter Reihe E+1 zuzulassen, sei vom PUA festgelegt worden, weshalb die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 34 Abs. 3 a BauGB auch für die Aufstockung grundsätzlich als städtebaulich vertretbar angesehen werde.

StR Burkhart sprach sich gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum jetzigen Zeitpunkt aus. Seiner Meinung nach solle der Bebauungsplan abgewartet werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung der Doppelhaushälfte wird grundsätzlich erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

## **TOP 10.2 Grünstreifen entlang des Gröbenbaches im Gewerbegebiet Nord (Bericht Stellungnahmen)**

---

Der Vorsitzende verwies auf den Beschlussauszug der Bauausschusssitzung vom 11.5.2017 (Anlage der Ladung). Gemäß der Beratung des Bauausschusses seien die Eigentümer der Grundstücke entlang des Gröbenbaches angeschrieben und auf die Bebauungsplanfestsetzungen und Missstände hingewiesen worden. Die Frist zur Beseitigung der Mängel sei Ende April 2018 abgelaufen. Frau Reichel berichtete nun über die Ergebnisse:

Dieselstr. 6: Es erfolgte keine Reaktion.

Benzstr. 32: Der Eigentümer dieses Grundstückes sei nicht angeschrieben worden, da vom LRA bereits ein Verfahren eingeleitet worden sei. Es würde aber noch kein Ergebnis vorliegen.

Benzstr. 30: Schriftliche Stellungnahme mit Schreiben vom 30.03.2018 (Anlage der Ladung).

Benzstr. 26: Es erfolgte keine Reaktion.

Benzstr. 24: Frau Reichel erinnerte daran, dass gemäß den Bauplänen von 1972 und 1981 Stellplätze sowie eine Fahrstraße im Grünstreifen genehmigt worden seien. Allerdings würden die Genehmigungen keine konkrete Erteilung einer Befreiung enthalten. Die befestigte Fläche sei gemäß Baugenehmigung zurückgebaut worden. Die Breite des Grünstreifens betrage nun 5 m; dieser sei außerdem vorbildlich bepflanzt worden. Die Beseitigung der Paletten sei ebenfalls erfolgt. Bezüglich diese Grundstückes gebe es somit keine Beanstandungen mehr.

Benzstr. 20: Es erfolgte keine Reaktion.

Benzstr. 18 (Rückgeb.): Es erfolgte keine Reaktion.

Benzstr. 14: Hier habe eine Ortsbesichtigung stattgefunden. Im Zuge des Neubaus der Halle sei eine erforderliche Entwässerungsmulde im Bereich des Grünstreifens angelegt worden. Die Mulde nehme fast den gesamten Bereich des Grünstreifens ein. Bepflanzungen seien in diesem Bereich nicht möglich. Entlang des Weges seien aber eine Hecke sowie 2 große Ahornbäume vorhanden. Nach Einschätzung von Herrn Köhn seien weitere Bepflanzungen aus Platzgründen nicht sinnvoll.

Benzstr. 12: Schriftliche Stellungnahme mit Schreiben vom 17.10.2017 (Anlage Ladung).

Benzstr. 2: Schriftliche Stellungnahme mit Schreiben vom 29.11.2017 (Anlage Ladung).

Der Bauausschuss nahm den Bericht zur Kenntnis.

StR Wuschig fragte nach, wie es passieren konnte, dass Stellplätze und Fahrstraßen ohne Erteilung einer Befreiung wegen Eingriff in den Grünstreifen genehmigt worden seien. Frau Reichel erklärte, dass es sich hierbei um Baugenehmigungen aus den 1970er Jahren und von Anfang der 1980er Jahre handle und dies nicht mehr nachvollzogen werden könne.

StRin Wiesner stellte fest, dass die Situation sehr unbefriedigend sei. Allerdings sei man auch selbst schuld, da man mehr als 20 Jahre nichts unternommen habe.

StR Burkhardt bemerkte, dass bei den größten Eingriffen in den Grünbereich entsprechende Bußgelder festgesetzt werden müssen und man bezüglich der Beseitigung auch dahinter bleiben müsse.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass nun eine bauaufsichtliche Überprüfung der größten Verstöße erfolgen müsse. Nach längerer Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die größten Missstände an das Landratsamt anzuzeigen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

### **TOP 10.3 Bekanntgaben**

---

#### Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 102/1 an der Dorfstr. 28

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 08.05.2018, in der man die beantragte Fahrradüberdachung mit 9 m Länge entlang des Dorfplatzes abgelehnt habe. Die Pläne seien dahingehend geändert worden, dass statt einer großen Überdachung 2 kleinere Überdachungen beantragt werden. Die Überdachungen seien außerdem vom Dorfplatz abgerückt, so dass das gemeindliche Einvernehmen im Büroweg erteilt werden konnte.

#### Termin Bauausschuss im Oktober 2018

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Termin vom 16. Oktober auf Donnerstag, den 18. Oktober verschoben werde. Sitzungsbeginn sei um 18 Uhr.

**TOP 10.4 Wortmeldungen**

---

StRin Wiesner teilte mit, dass an der Lochhauser Str. 45 entlang des Gehweges 2 Platanen sehr niedrig in den Gehwegbereich hineinragen würden. Hier müsse ein Rückschnitt erfolgen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:30 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner  
Zweiter Bürgermeister

Dana Fuchs