



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 15.03.2022

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:45 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Gigliotti, Gisella

Vertretung für Stadtrat Hans Knürr

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

ab 17:55 Uhr (einschließlich TOP 5)

Schneider, Dominik

Vertretung für Stadtrat Rainer Zöller

Sengl, Manfred, Dr.

Vertretung für Stadträtin Anja Arnold

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Zöller, Rainer

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1758/4 an der Lagerstr. 91 a
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 1754/2 an der Lagerstraße
- TOP 4 Tekturantrag wegen Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage beim Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1460/5 an der Olchinger Str. 57
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1754/13 an der Lochhauser Str. 98
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neuaufteilung des Gebäudes mit 2 Wohnungen und Büroeinheit in 3 Wohnungen und Büroeinheit auf dem Grundstück FINr. 1533/8 am Kastanienweg 7 und 9
- TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 549/3 an der Zweigstr. 14 b
- TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Kinderhauses auf dem Grundstück FINr. 435 an der Mittelrängstraße
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispänners mit Duplexgaragen auf dem Grundstück FINr. 1522/6 an der Fichtenstr. 3
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Erweiterung eines Reiheneckhauses auf dem Grundstück FINr. 1758/40 an der Lagerstr. 85 a
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Wohnraumerweiterung (Terrassengeschoss) auf dem Grundstück FINr. 1747/91 an der Josef-Schauer-Str. 13
- TOP 12 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 01.02.2022 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 (3 WE) mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1758/4 an der Lagerstr. 91 a

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauantrag auf Wunsch der Bauherren zunächst zurückgestellt werde. Es seien noch Planänderungen notwendig.

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 1754/2 an der Lagerstraße

Der Vorsitzende verwies auf den genehmigten Vorbescheid aus dem Jahr 2015 zum Neubau eines Dreispanners und von drei Doppelhäusern auf dem Gesamtgrundstück Lagerstr. 96 und 98. Für die Bebauung sei damals ein Abstand von 15 m zum Gröbenbach festgelegt worden. Grundsätzlich sei bei den westlich angrenzenden Grundstücken stets ein Abstand von 20 m vorhanden. Hier habe man jedoch aufgrund der Grundstücksabrundung einen Abstand von 15 zugelassen. Der Dreispänner und die Doppelhäuser seien inzwischen errichtet und die Grundstücke geteilt worden. Auf dem verbleibenden östlichen Grundstück werde nun ein Einfamilienhaus beantragt.

Er teilte außerdem mit, dass 2017 mit dem Bauantrag für den Dreispänner und die Doppelhäuser schon mal ein Einfamilienhaus (Grundfläche 42 m²) beantragt worden sei. Dieses habe sich aber bzgl. des Abstandes zur Straße, der Dachform (Flachdach) sowie des Abstandes zum Ortsrand/Gröbenbach nicht eingefügt, weshalb der Bauausschuss das Einfamilienhaus abgelehnt habe. Es sei daraufhin aus der Planung herausgenommen worden.

Nun werde erneut ein Einfamilienhaus beantragt. Bisher sei die Beurteilung des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB erfolgt. Es werde darauf hingewiesen, dass für das unbebaute Grundstück nun auch eine Beurteilung nach § 35 BauGB denkbar sei. Das Vorhaben könne nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da öffentliche Belange entgegenstehen würden (u. a. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Die Zuordnung erscheine aber nicht eindeutig, weshalb das Vorhaben zunächst weiter nach § 34 BauGB beurteilt werde.

Das Einfamilienhaus weise jetzt eine Grundfläche von 92 m² auf (GRZ 0,13; GFZ 0,26). Die Höhenentwicklung betrage wiederum E+1 mit Flachdach (Gesamthöhe 7 m). Der Abstand zur Lagerstraße sei zwar angepasst worden, jedoch befinde sich das Gebäude nun komplett im 15 m-Bereich. Der Vorschlag sei, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht zu erteilen, da sich das Einfamilienhaus bzgl. des Abstandes zum Ortsrand und Gröbenbach nicht einfüge. Auch der Dachform könne man nicht zustimmen. Der Vorsitzende wies am Ende noch darauf hin, dass Randbereiche des Grundstückes im Überschwemmungsgebiet liegen würden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt, da sich das Einfamilienhaus nicht einfügt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Tekturantrag wegen Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage beim Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1460/5 an der Olchinger Str. 57

Der Vorsitzende teilte mit, dass eine überdachte Dachterrasse auf der Garage vom Bauausschuss in der Sitzung vom 06.07.2021 abgelehnt worden sei. Der Bauherr habe die Planung daraufhin geändert und das Einfamilienhaus sei ohne Dachterrasse genehmigt worden.

Mit der Tektur werde nun eine Verlängerung der Garage um 25 cm beantragt, wodurch die Baugrenze überschritten werde. Dieser geringfügigen Abweichung könne zugestimmt werden. Die Dachterrasse auf der Doppelgarage werde jetzt nochmals in verkleinerter Form und ohne Überdachung beantragt. Die Errichtung auf der straßenabgewandten Seite des Satteldaches erscheine nun gestalterisch vertretbar, weshalb vorgeschlagen werde, die Befreiung zu erteilen. Mit dem Vorschlag bestand Einverständnis und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 33 (Bauraum Garage, Dacheinschnitt auf Garage) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1754/13 an der Lochhauser Str. 98

Der Vorsitzende erläuterte eingangs den genehmigten Vorbescheid aus dem Jahr 2020. Mit diesem sei ein Mehrfamilienhaus (8 WE, E+1+D, Grundfläche 274 m², Wandhöhe 6,30 m, Firsthöhe 10,10 m) und in zweiter Reihe ein Dreispänner (E+D, Grundfläche 210 m², Wandhöhe 4,5 m, Firsthöhe 8,5 m) mit einer GRZ von 0,26 und GFZ von 0,41 genehmigt worden.

Die neue Bauvoranfrage beinhalte nun zwei Mehrfamilienhäuser (bezeichnet als Stadthaus und Bachhaus) mit Tiefgarage und zwei Stellplätzen. Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem Vorbescheid seien, dass die Höhenentwicklung des rückwärtigen Mehrfamilienhauses (Bachhaus) nun E+1 betrage und die Grundfläche von 210 m² auf 248 m² vergrößert worden sei.

Der Vorsitzende ging nun näher auf den eingereichten Fragenkatalog ein:

1. Fügt sich das Vorhaben (Wohnbebauung) nach der Art der baulichen Nutzung ein?

Ja, das Bauvorhaben sei im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung: Fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich folgender Gesichtspunkte in die Umgebung ein?

Stadthaus:

- nach Grundfläche: Die absolute Grundfläche von 272 m² entspreche dem Vorbescheid und füge sich somit ein.

- nach Grundfläche inkl. Balkone/Terrassen: Auch diese Grundfläche erscheine gemäß § 34 BauGB vertretbar.

- nach Wandhöhe: Die Wandhöhe betrage im Mittel 6,30 m, was sich einfüge. Er verwies in diesem Zusammenhang auf den unterschiedlichen Geländeverlauf. Die Prüfung der Höhenlage und die Festsetzung des neuen Geländes würden durch das Landratsamt erfolgen.

- nach Firsthöhe mit Mansard- und Walmdach (E+1+D): Die Firsthöhe von 10,35 m im Mittel sowie die Dachform würden der Umgebungsbebauung entsprechen.

- E+1+D: Die Höhenentwicklung mit 2 Vollgeschossen füge sich gem. § 34 BauGB ein.

Bachhaus:

- nach Grundfläche: Die absolute Grundfläche betrage 247 m² (Vorbescheid 210 m²). Die Eigenart der näheren Umgebung sei dadurch geprägt, dass sich nur in der 1. Baureihe die Gebäude mit den größeren Grundflächen befinden würden. Es werde vorgeschlagen, die Vergrößerung der Grundfläche nicht zuzulassen, da sich diese in der 2. Reihe nicht einfüge. Gemäß Vorbescheid könne einer Grundfläche von max. 210 m² zugestimmt werden.

- nach Grundfläche inkl. Balkone/Terrassen: Isoliert betrachtet, würden sich diese Grundflächen einfügen.

- nach Wandhöhe: Es werde ein Maß von 6,18 m beantragt. Im weiteren Verlauf der Grundstücke entlang des Gröbenbaches Richtung Osten seien entsprechende Wandhöhen vorhanden, weshalb der geänderten Höhenentwicklung zugestimmt werden könne.

- nach Firsthöhe mit Mansard- und Walmdach und E+1: Die Planung entspreche bzgl. dieser Punkte der Umgebungsbebauung.

Die städtebauliche Prüfung des Gesamtvorhabens habe ergeben, dass eine GRZ von 0,28 und GFZ von 0,55 in der Umgebung nicht vorhanden seien und eine deutliche Nachverdichtung darstellen würden. Grundsätzlich seien GRZ und GFZ aber kein Einfügekriterium. Bei der geforderten Reduzierung der Grundfläche des Bachhauses verkleinere sich die GRZ auf 0,26 und die GFZ auf 0,52, was dann vertretbar erscheine.

3. Fügen sich Stadthaus und Bachhaus nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung ein?

Der Abstand des Stadthauses zur Lochhauser Straße füge sich ein. Auch das Bachhaus halte den Abstand von 20 m zum Gröbenbach grundsätzlich ein. Es liege aber eine Überschreitung der 20 m-Linie durch den Balkon vor, was aber vertretbar sei.

4. Fügen sich Stadthaus und Bachhaus nach der Bauweise in die Umgebung ein?

Die offene Bauweise füge sich ein.

5.1 Ist die vorgesehene Tiefgarage mit ihrer Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig?

Ja, dies sei planungsrechtlich ebenfalls zulässig.

5.2 Können die beiden Besucherstellplätze über eine eigene Zufahrt (zusätzliche Zufahrt) von der Kreisstraße erschlossen, werden?

Die Frage müsse mit Ja beantwortet werden, da der Vorbescheid auch bereits 2 Zufahrten enthalte. Die Zufahrt zu den Stellplätzen könne aber auf eine Breite von max. 4,5 m reduziert werden, wodurch eine Verlängerung des Grünstreifens entlang der Straße möglich sei.

Der Vorsitzende führte aber weiter aus, dass es nicht optimal sei, in einem relativ kurzen Bereich zwei Zufahrten zu errichten. Auch die Freiflächengestaltungssatzung regle, dass die Zufahrten auf ein Mindestmaß zu beschränken seien. Es werde deshalb dringend empfohlen, nur eine Zufahrt zu planen, da in diesem Bereich der Lochhauser Straße auch die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ausgelastet sei.

Auf Frage von Stadtrat Ehrensberger erklärte Frau Reichel, dass noch nicht geprüft werden könne, ob die Tiefgarage für beide Mehrfamilienhäuser ausreiche. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze und die Größe der Wohnungen seien in der Bauvoranfrage noch nicht angegeben. Auf den Nachbargrundstücken seien bereits Tiefgaragen vorhanden. Er merkte weiter an, dass in der weiteren Planung betrachtet werden müssen, ob das Grundwasser unter der Tiefgarage durchgeleitet werde oder ob ein Auf-

stau erzeugt werde. Frau Reichel teilte mit, dass es sich hierbei um kein bauplanungsrechtliches Prüfkriterium handle und die wasserrechtliche Prüfung einschließlich evtl. Auflagen durch das Landratsamt erfolgen müsse.

6. Ist die überbaubare Grundstücksfläche wie im dem hier aufgezeigten Freiflächenplan dargestellt umsetzbar?

Grundsätzlich ja.

Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass der rückwärtige Bereich des Baugrundstückes im Überschwemmungsgebiet liege.

Stadtrat Dr. Sengl erkundigte sich, ob durch das Vorhaben wertvoller Baumbestand betroffen sei. Frau Reichel stellte zunächst fest, dass die Bäume grundsätzlich nicht geschützt seien, da es keinen Bebauungsplan in diesem Bereich gebe. Es sei aber eine Besichtigung durch eine Baumpflegerin erfolgt. Die Birke hinter dem Haus sei nicht erhaltenswert. Die Kastanien am Bachufer würden aber als erhaltenswert eingestuft. Während der Bauarbeiten könnten diese durch einen Schutzzaun sehr gut erhalten werden. Außerdem sei vor dem Abbruch das alte Gebäude nach Naturschutzrecht auf Gebäudebrüter zu untersuchen. Auf Bitte von Stadtrat Dr. Sengl werde die dringende Empfehlung aufgenommen, die Kastanien am Bach zu erhalten.

Stadträtin Dr. Horn stellte fest, dass das Bachhaus die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude (nur E+D) in zweiter Reihe deutlich überschreite. Frau Reichel verwies nochmals auf die Bezugsfälle im weiteren Verlauf (z. B. Lagerstr. 86 b und c), die eine entsprechende Wandhöhe aufweisen würden. Bei einer Beurteilung gem. § 34 BauGB könne die Betrachtung nicht nur auf die direkten Nachbargebäude begrenzt werden. Stadträtin Dr. Horn lehnte die beantragte Höhe dennoch ab. Frau Reichel ergänzte, dass die Firsthöhe des Bachhauses von 7,5 m unter den Gesamthöhen der direkten Umgebungsbebauung (8,9 m) liege.

Nach ausführlicher Diskussion fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Stadthauses wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Bachhauses wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Grundfläche gemäß Vorbescheid auf max. 210 m² reduziert wird.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Die Zufahrtsbreite zu den Stellplätzen ist auf max. 4,5 m zu verringern und der Grünstreifen zwischen Stellplätzen und Straße zu verlängern. Alternativ wird empfohlen, die Erschließung auf eine Zufahrt zu reduzieren

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neuaufteilung des Gebäudes mit 2 Wohnungen und Büroeinheit in 3 Wohnungen und Büroeinheit auf dem Grundstück FINr. 1533/8 am Kastanienweg 7 und 9

Der Vorsitzende teilte mit, dass durch die Neuaufteilung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses 3 Wohnungen und eine Büroeinheit entstehen sollen (bisher vorhanden: 2 Wohnungen und ein Büro). Gemäß einer Regelung im Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte seien für das Vorhaben insgesamt 7 Stellplätze erforderlich. Berechne man den Stellplatznachweis nach der städtischen Stellplatzsatzung, würde sich eine Anzahl von nur 5 Stellplätzen ergeben. Die beantragte Befreiung bzgl. einer Berechnung nach der Satzung könne erteilt werden, da Bezugsfälle vorliegen würden.

Da bisher nur 4 Garagen vorhanden seien, werde außerdem die Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes an der nordwestlichen Grenze beantragt. Dieser befinde sich außerhalb der Baugrenze. Der Bebauungsplan sehe an der südöstlichen Grenze einen Bauraum für zwei Stellplätze vor. In diesem Bereich bestehe aber eine sehr großzügige Einzelgarage, welche 1995 als Ersatz für einen Doppelcarport genehmigt worden sei. Durch die Errichtung des weiteren Stellplatzes wäre der gesamte Vorgarten befestigt, was auch der Freiflächengestaltungssatzung widerspreche. Der Vorschlag sei, die Befreiung aus städtebaulichen Gründen nicht zu erteilen, da dies eine massive Versiegelung entlang des Kastanienweges bedeuten würde. Durch einen Umbau oder evtl. Abriss der Einzelgarage bestehe die Möglichkeit, gem. Bebauungsplan zwei Stellplätze unterzubringen, wodurch der fehlende Stellplatz nachgewiesen werden könne.

Hinzu komme, dass durch den Stellplatz eine weitere Überschreitung der Grundfläche II vorliege. Laut Bebauungsplan dürfe diese max. 50% der für das Hauptgebäude festgesetzten Grundfläche erreichen, d. h. max. 117,5 m². Das Bauvorhaben erreiche eine Grundfläche II von 176,7 m², was bedeute, dass bereits durch den Bestand eine erhebliche Überschreitung vorliege, die dann noch vergrößert würde. Auch diese sehr weitgehende Befreiung könne nicht erteilt werden.

Auf Frage von Stadtrat Ehrensberger erklärte Frau Reichel, dass der Stauraum vor den Garagen nicht für den Stellplatznachweis verwendet werden könne.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Neuaufteilung des Gebäudes in 3 Wohnungen und eine Büroeinheit wird einschließlich der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte bezüglich der Berechnung der Stellplatzanzahl gemäß Stellplatzsatzung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die beantragten Befreiungen bezüglich der Errichtung eines Stellplatzes außerhalb der Baugrenze und weiteren Überschreitung der Grundfläche II werden nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 549/3 an der Zweigstr. 14 b

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Abbruch von 3 Garagen und Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen. Die ebenfalls beantragte Doppelgarage werde als Ersatz dem rückwärtigen Gebäude Zweigstr. 14 und 14 a zugeordnet.

Es seien Befreiungen vom Baulinienplan Nr. 152 wegen Überschreitung der Baugrenze um ca. 3 m Richtung Zweigstraße und hinsichtlich des dargestellten Gebäudeschemas erforderlich. Da der Baulinienplan insgesamt weitgehend überholt sei, sei eine Erteilung der Befreiungen vorstellbar.

Die weitere Beurteilung erfolge gemäß § 34 BauGB. Die absolute Grundfläche von 105 m² füge sich ein; die GRZ von 0,15 sei ebenfalls vorhanden. Die beantragte GFZ 0,47 gebe es auf den umliegenden Grundstücken bisher nicht; allerdings sei die Geschossflächenzahl grundsätzlich kein Kriterium im Hinblick auf das Einfügen. Problematisch sei allerdings die beantragte Höhenentwicklung von E+1+D mit 3 Vollgeschossen. Bei den E+1+D-Gebäuden der Umgebung seien max. 2 Vollgeschosse vorhanden. Außerdem füge sich die Wandhöhe von 7,5 m nicht in die umliegende Bebauung ein. Bis auf einen Ausreißer (Zweigstr. 18 mit 7,7 m) liege ein Bezugsfall mit einer Wandhöhe von 7,2 m vor. Die übrigen Gebäude würden deutlich niedrigere Wandhöhen aufweisen. Der Vorsitzende erklärte weiter, dass die Anzahl der Vollgeschosse grundsätzlich kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB sei, wenn es um die reine Berechnung gehe. Hier handle es sich aber in Verbindung mit der Wandhöhe um eine Überschreitung des Rahmens, was sich nicht einfüge. Der Vorschlag sei deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Es werde aber vorgeschlagen, bei einer Änderung des Dachgeschosses in ein Nichtvollgeschoss sowie Reduzierung der Wandhöhe auf max. 7,2 m das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen. Es bestand Einverständnis.

Zur Doppelgarage teilte er mit, dass der Abstand zur Straße nur 0,3 bis 1,1 m betrage, was aber der Nachbargarage Zweigstr. 12 entspreche. Entlang der Straße sei gemäß Freilächengestaltungssatzung außerdem eine Eingrünung vorgesehen. Der Stellplatzanordnung könne ebenfalls zugestimmt werden.

Er teilte abschließend noch mit, dass das Baugrundstück im Überschwemmungsgebiet liege und eine Abstandsflächenübernahme auf das Grundstück FINr. 549 beantragt werde, was durch das Landratsamt geprüft werden müsse.

Stadtrat Heil schloss sich dem Vorschlag an. Er war ebenfalls der Meinung, dass sich 3 Vollgeschosse nicht einfügen würden. Der in Aussicht gestellten Reduzierung der Wandhöhe auf max. 7,2 m könne er ebenfalls folgen.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Bei Reduzierung auf 2 Vollgeschosse und der Wandhöhe auf max. 7,2 m wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Der Garagen- und Stellplatzanordnung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Kinderhauses auf dem Grundstück FINr. 435 an der Mitterlängstraße

Der Vorsitzende erklärte, dass das Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 noch nicht abgeschlossen sei. Der Billigungsbeschluss sei am 22.02.2022 erfolgt. In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst worden sei, sei ein Vorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fehle noch, solle aber bereits im März beginnen.

2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht

Das Bauvorhaben würde dem Bebauungsplanentwurf entsprechen.

3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt

Diese Voraussetzung sei erfüllt.

4. und die Erschließung gesichert ist

Die Erschließung sei entweder durch eine Verschmelzung des Baugrundstückes mit dem Schulgrundstück bzw. Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert.

Da mit einer längeren Genehmigungsdauer gerechnet werde, solle, auch wenn noch nicht alle Voraussetzungen erfüllt seien, das Prüfverfahren des Bauantrages bereits beginnen. Der Vorschlag sei deshalb, das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass die Voraussetzungen eintreten. Falls sich aus dem Bebauungsplanverfahren noch eine wesentliche Änderung ergeben sollte, müsse das Vorhaben ggf. nochmals angepasst werden.

Es bestand Einverständnis und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 BauGB eintreten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispänners mit Duplexgaragen auf dem Grundstück FINr. 1522/6 an der Fichtenstr. 3

Der Vorsitzende erläuterte die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Nord näher:

Baugrenze

Beantragt werde eine rückwärtige Überschreitung der Baugrenze um 3,4 m. Der Antragsteller begründe dies damit, dass so eine bessere Grundstücksteilung möglich sei. Er stellte diesen Punkt zur Beratung, führte aber aus, dass allenfalls eine Überschreitung um max. 3 m städtebaulich verträglich erscheine.

Überschreitung der Grundfläche I

Der Bebauungsplan setze für das Hauptgebäude eine Grundfläche von max. 155 m² fest. Die Planung sehe eine Grundfläche von 171 m² vor, was einer Überschreitung um 10% entspreche. Die beantragte Befreiung erscheine vertretbar, da in angrenzenden vergleichbaren Bebauungsplangebietten Bezugsfälle vorhanden seien.

Überschreitung der Grundfläche II

Gemäß Bebauungsplan dürfe die Grundfläche II für Garagen und deren Zufahrten max. 50% der für das Hauptgebäude festgesetzten Grundfläche erreichen. Statt der zulässigen Grundfläche II von 77,5 m² werde für die 3 Duplexgaragen einschl. Zufahrten eine Fläche von 94,5 m² beantragt, was eine Überschreitung um 17 m² bedeute. Der Vorschlag sei, die Befreiung zu erteilen. Entsprechende Bezugsfälle würden vorliegen.

Anzahl der Zufahrten und Zufahrtsbreite

Laut einer weiteren Festsetzung sei pro Grundstück max. eine Zufahrt mit einer Breite von 4,5 m zulässig. Die Bauvoranfrage beinhalte 2 Zufahrten (Breite 6 m und 3 m). Da das Grundstück auch für ein Doppelhaus geeignet sei und ähnliche Anordnungen im Bebauungsplangebiet vorliegen würden, werde hier ebenfalls vorgeschlagen, den Befreiungen zuzustimmen.

Beidseitige Grenzbebauung durch Duplexgaragen

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass pro Grundstück Garagen nur an einer Seite als Grenzbebauung errichtet werden dürfen. Die Befreiung sei aufgrund eines Bezugsfalls ebenfalls vertretbar. Am Ende seines Sachvortrages wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass im Bereich der geplanten Doppelgarage ein Baum als zu erhalten festgesetzt sei. Es handle sich hier um einen Nadelbaum, der nicht erhaltenswert sei. Für die Fällung sei dennoch eine Befreiung erforderlich, die beantragt werden müsse; eine Ersatzpflanzung sei erforderlich. Das Baugrundstück liege außerdem im Überschwemmungsgebiet.

Unabhängig von der Baugrenzenüberschreitung war Stadtrat Wuschig der Meinung, dass die Überschreitungen der Grundflächen I und II zu massiv seien, weshalb er die beantragten Befreiungen ablehne.

Stadträtin Winberger hielt die Überschreitung der Baugrenze zur besseren Aufteilung der Grundstücke grundsätzlich für sinnvoll. Auf ihre Frage zur Anzahl der geschützten Bäume teilte Frau Reichel mit, dass zusätzlich zu dem Baum im vorderen Bereich auch an der rückwärtigen Grundstücksgrenze noch 3 Bäume als zu erhalten festgesetzt seien. Diese wären aber durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Der restliche Baumbestand, d. h. auch der in der Mitte, sei tatsächlich nicht geschützt.

Stadträtin Dr. Horn stimmte der beantragten Baugrenzenüberschreitung nicht zu. Das Grundstück müsse nicht real geteilt werden, sondern könne auch als Gemeinschaftsgarten genutzt werden. So könne evtl. auch der Baumbestand in der Mitte erhalten bleiben, auch wenn er nicht geschützt sei.

Stadträtin Winberger brachte vor, dass eine Nutzung als Gemeinschaftsgarten nicht vorgegeben werden könne. Sie hielt die Baugrenzenüberschreitung aufgrund des großen Gartens für vertretbar.

Stadtrat Heil konnte das Argument von Stadträtin Dr. Horn nachvollziehen. Er ging aber davon aus, dass auch bei Einhaltung der Baugrenze nicht der gesamte Baumbestand erhalten werde. Besser wäre es, wenn auf den Nachbargrundstücken, die teilweise kaum bepflanzt seien, Bäume gepflanzt werden würden. Er konnte sich für eine bessere Nutzung des Grundstückes eine gewisse Baugrenzenüberschreitung vorstellen. Bezüglich der Überschreitung der Grundflächen schloss er sich, ebenso wie Stadtrat Schneider, der Wortmeldung von Stadtrat Wuschig an.

Der Vorsitzende merkte noch an, dass auch bei einer Überschreitung der Baugrenze der Grünzug im rückwärtigen Grundstücksbereich erhalten bleiben könne. Der Standort des Gebäudes würde sich im Hinblick auf die Nachbargebäude rückwärtig noch einfügen. Er schlug vor, den Verwaltungsvorschlag mit einer Baugrenzenüberschreitung bis max. 3 m zur Abstimmung zu stellen. Der Bauausschuss erklärte sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden, ebenso mit dem Vorschlag, über die einzelnen Befreiungen getrennt abzustimmen.

Der Bauausschuss fasste zunächst folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreispänners wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze um max. 3 m Abstimmungsergebnis: 7 : 3
- Grundfläche I Abstimmungsergebnis: 3 : 7
- Grundfläche II Abstimmungsergebnis: 6 : 4
- Anzahl der Zufahrten Abstimmungsergebnis: 5 : 5 (damit abgelehnt)
- beidseitige Grenzbebauung durch Garagen Abstimmungsergebnis: 6 : 4

Der Vorsitzende stellte fest, dass durch die Abstimmungen zwar zwei Zufahrten abgelehnt worden seien, jedoch eine beidseitige Grenzbebauung durch die Garagen zugelassen worden sei. Es liege somit ein Widerspruch vor.

Stadträtin Gigliotti erklärte, dass die eingereichte Planung ihrer Meinung nach zu viel sei. Diese Art der massiven Bebauung, vor allem mit dem beidseitigen Bau der Garagen, gebe es bisher in der Fichtenstraße so nicht. Sie lehnte die Garagenanordnung ausdrücklich ab. Frau Reichel verwies in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf, dass es direkt auf dem Nachbargrundstück Fichtenstr. 5 einen genehmigten Bezugsfall gebe. Eine der beiden Grenzgaragen sei hier nur weiter zurückgesetzt.

Gröbenzeller Straße geben. Dieser Bereich gehöre aber nicht mehr zur maßgeblichen Umgebungsbebauung, da an der Kreisstraße grundsätzlich eine massivere Bebauung vorhanden sei und diese auch eine andere Struktur aufweise.

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass auch die Abstandsflächen als problematisch angesehen würden.

Der Bauausschuss erklärte sich mit dem Vorschlag einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Reiheneckhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Wohnraumerweiterung (Terrassengeschoss) auf dem Grundstück FINr. 1747/91 an der Josef-Schauer-Str. 13

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Erweiterung einer Wohnung im Terrassengeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses beantragt werde. Es würden zwei Varianten mit einer Grundfläche von 32 m² und 39 m² vorliegen. Es sei eine Befreiung wegen Überschreitung der GFZ des Bebauungsplanes Nr. 12/17 erforderlich. Zulässig sei eine GFZ von max. 1,0. Durch die Erweiterung liege eine GFZ von 1,03 vor. Er erklärte aber außerdem, dass bereits der Bestand eine GFZ von 1,02 aufweise.

Da es sich im Vergleich zum Gesamtobjekt um eine untergeordnete Erweiterung handle, die außerdem von der Außenwand zurückgesetzt sei, erscheine die Befreiung vertretbar.

Der Vorsitzende ergänzte, dass die Abstandsflächen einzuhalten seien.

Stadtrat Dr. Sengl fragte nach, ob ein weiterer Stellplatz erforderlich sei. Frau Reichel teilte mit, dass die bestehende Wohnung einschließlich Dachterrasse bereits eine Wohnfläche von mehr als 80 m² aufweise, weshalb sich am Stellplatzbedarf nichts ändere. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Wohnraumerweiterung (beide Varianten) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 12/17 (GFZ) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Verschiedenes

Frau Reichel informierte den Bauausschuss, dass die beiden Rotbuchen auf dem Grundstück an der Allinger Str. 129 (Thema in der letzten Bauausschusssitzung), vom Bauträger inzwischen gefällt worden seien. Der Empfehlung des Bauausschusses die Bäume zu erhalten, sei somit nicht gefolgt worden.

Stadträtin Winberger erkundigte sich nach dem Genehmigungsstand des Dreispänners und der Doppelhäuser auf dem Grundstück Lagerstr. 96 und 98. Die Tektur wegen Änderung der Höhenlage sei vom Bauausschuss abgelehnt worden. Frau Reichel teilte mit, dass das Landratsamt die Tektur genehmigt habe. Eine entsprechende Bekanntgabe sei im Bauausschuss erfolgt.

Stadtrat Wuschig sprach den Schwarzbau der Mauer auf dem Grundstück Kiefernstr. 1 an. Er habe sich bereits bei der Verwaltung erkundigt und erfahren, dass das Landratsamt die Beseitigungsanzeige vorbereite.

Stadträtin Dr. Horn sprach das Thema Dachgaubensatzung an und erkundigte sich nach der weiteren Vorgehensweise. Der Vorsitzende erklärte, dass mit Rücksicht auf die derzeitige Arbeitsbelastung der Verwaltung noch keine Besprechung stattgefunden habe. Stadträtin Dr. Horn fragte außerdem nach, ob bei der Anpassung von Bebauungsplänen auch die Grünordnung hinsichtlich der Eintragung schützenswerter Bäume geprüft werden könne. Frau Reichel erklärte, dass man bei Bebauungsplanänderungen grundsätzlich verschiedene Themenbereiche betrachten könne.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:45 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs