

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 18. Oktober 2018

Beginn: 18:00

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:25

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Keil, Max

Vertretung für StR Thomas Salcher

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Salcher, Thomas

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1465/106 am Mozartweg 6
- TOP 3 Bauantrag wegen Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses (+ 1 WE) mit Dachgauben, Errichtung einer Terrassenüberdachung und von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1740/43 an der Rainerstr. 20
- TOP 4 Tekturantrag wegen Verbreiterung der Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1777/43 an der Ganghoferstr. 12
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1465/44 am Mozartweg 4
- TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle und einer Personenbrücke auf dem Grundstück FINr. 517 an der Junkersstr. 14 (hier: geänderte Pläne während des Genehmigungsverfahrens)
- TOP 7 Bauantrag wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit zwei Duplexgaragen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/36 an der Nordendstr. 16 (hier: geänderte Pläne während des Genehmigungsverfahrens)
- TOP 8 Bauantrag wegen Neubau einer 3-Feld und 2-Feld Sporthalle mit Sport- und Pausenflächen auf dem Grundstück FINr. 1538/146 an der Bürgermeister-Ertl-Str. 11
- TOP 9 Bauantrag wegen Errichtung einer Traglufthalle (Provisorium für den Bauzeitraum der 3-Feld und 2-Feld Sporthalle) auf dem Grundstück FINr. 1538/146, Bürgermeister-Ertl-Str. 11
- TOP 10 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Fällung von Bäumen auf dem Grundstück FINr. 1538/146 an der Bürgermeister-Ertl-Str. 11
- TOP 11 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Gabionenwand auf dem Grundstück FINr. 1544/18 am Hummelweg 12
- TOP 12 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Zaunes (Bestand) auf den Grundstücken FINrn. 1568/35 und 1568/129 an der Adenauerstr. 20 und 22
- TOP 13 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispanners und eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/3 an der Buchenstr. 6, Lochhauser Str. 9
- TOP 14 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Lagerflächen in Büroflächen einschließlich Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 522/5 an der Lindberghstr. 9
- TOP 15 Bauvoranfrage wegen Änderung der Doppelduplexgarage in eine Einzelgarage und 3 Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 1525/14 an der Oberen Lagerstr. 22 c und 22 d
- TOP 16 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 05.07.2018 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 Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1465/106 am Mozartweg 6

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 01.12.2016 und den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern. Die damalige Beratung habe ergeben, dass die Eigenart der Umgebung durch die Bungalowreihe im Norden und die Doppelhausbebauung im Westen geprägt werde. Das gemeindliche Einvernehmen sei deshalb für eine Wandhöhe von max. 3,40 m und eine Firsthöhe von max. 7,40 m erteilt worden. Während des Genehmigungsverfahrens sei die Planung geändert und nur das südliche Einfamilienhaus genehmigt worden.

Der Bauantrag würde in folgenden Punkten vom genehmigten Vorbescheid abweichen:

Abstand zum Mozartweg

Die Bauflucht, die durch die westlichen Doppelhäuser vorgegeben werde, werde um ca. 1 m in Richtung Mozartweg überschritten. Dies füge sich nicht ein. Die Bauflucht der Umgebungsbebauung sei einzuhalten.

Wandhöhe

Die Wandhöhe sei statt der genehmigten 3,40 m auf 4,60 m erhöht worden, was sich ebenfalls nicht einfüge. Um die gemäß Vorbescheid max. zulässige Firsthöhe von 7,40 m einhalten zu können, sei die Dachneigung auf 25° reduziert worden. Der Vorsitzende verwies nochmals auf die Beratung in der Bauausschusssitzung vom Dezember 2016. Die östlich angrenzenden Einfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet Nr. 33, 1. Änderung mit E+1+D seien für das Bauvorhaben nicht maßgeblich; dieses Baugebiet weise eine ganz andere Struktur auf. Von einer Fortführung der nördlich angrenzenden Bungalow-Bebauung am Richard-Wagner-Weg habe der Bauausschuss damals abgesehen. Hinsichtlich des Einfügens würden bezüglich der Wand- und Firsthöhe die westlichen Doppelhäuser mit E+D den Rahmen bilden.

Garagen- und Stellplatzanordnung

Statt Garage und Stellplatz im Vorbescheid werde nun eine Doppelgarage beantragt, die gemäß § 34 BauGB grundsätzlich zulässig sei, ebenso die Dachterrasse auf der Garage. Allerdings werde noch ein weiterer Stellplatz beantragt. Der Vorsitzende verwies auf § 12 Abs. 2 BauNVO, wonach in reinen Wohngebieten Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig seien. Der Stellplatz müsse somit entfallen.

Abschließend teilte er noch mit, dass der Bauantrag auch Dachgauben enthalte, die bei einer Dachneigung von 25° gemäß Satzung aber nicht zulässig seien. Eine Befreiung werde nicht beantragt, könne auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Terrassenüberdachung würde die Abstandsfläche nicht eingehalten; hierbei handle es sich aber um eine bauordnungsrechtliche Vorschrift. Die Prüfung erfolge durch das Landratsamt.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses (+ 1 WE) mit Dachgauben, Errichtung einer Terrassenüberdachung und von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1740/43 an der Rainerstr. 20

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses mit einer zusätzlichen Wohneinheit. Die neue Firsthöhe liege bei 10,45 m. Er wies darauf hin, dass beim bestehenden Wohnhaus (E+1+D) das Dachgeschoss bisher nicht ausgebaut gewesen sei. Der Bauantrag müsse gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Er erinnerte aber daran, dass der Stadtrat am 25.09.2018 beschlossen habe, einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet beiderseits der Rainerstraße im Bereich nördlich der Lochhauser Straße bis zur Lagerstraße aufzustellen.

Die Prüfung des Bauantrages habe ergeben, dass östlich der Rainerstraße entsprechende Firsthöhen vorhanden seien, so dass sich das Bauvorhaben an den Rahmen der Umgebungsbebauung halte. Es werde deshalb vorgeschlagen, der Aufstockung zuzustimmen.

Der Vorsitzende teilte außerdem mit, dass die Dachgauben der Satzung entsprechen würden. Die Terrassenüberdachung sowie der Carport vor der Garage seien bauplanungsrechtlich ebenfalls zulässig. Durch den Carport werde aber die zulässige Länge der Grenzbebauung überschritten und somit die Abstandsfläche nicht eingehalten. Die Anordnung der zwei zusätzlichen Stellplätze füge sich ein. Er wies abschließend darauf hin, dass das Wohnhaus 1970 als Einfamilienhaus genehmigt worden sei. In den Grundrissplänen des Bauantrages sei im EG und OG jeweils eine Wohnung dargestellt, so dass sich insgesamt 3 Wohnungen (jeweils < 80 m² Wohnfläche) in dem Gebäude befinden würden. Es gebe diesbezüglich aber keine Einwände.

Der Bauausschuss fasste anschließend folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 4 Tekturantrag wegen Verbreiterung der Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1777/43
an der Ganghoferstr. 12**

Der Vorsitzende ging eingangs näher auf die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 B ein (zulässig u. a. eine Dachgaube mit einer Außenbreite von max. 2 m). Er verwies außerdem auf den Bauantrag wegen Errichtung von zwei Dachgauben, der Thema in der Bauausschusssitzung vom 07.12.2017 gewesen sei. Die beantragten Außenbreiten von 3 m und 2,65 m seien abgelehnt worden. Es sei eine Dachgaube mit einer Breite von 2,20 m (gemäß Bezugsfällen) sowie eine Überschreitung der GFZ durch den Dachgeschossausbau in Aussicht gestellt worden. Die Planung sei daraufhin gemäß Beschluss geändert und der Bauantrag genehmigt worden.

Das Landratsamt habe jetzt eine planabweichende Verbreiterung der Dachgaube auf 3 m festgestellt und den Bau eingestellt. Der Tekturantrag enthalte nun wiederum einen Antrag auf Befreiung wegen Verbreiterung der Dachgaube, der damit begründet werde, dass das Bauvorhaben der Dachgaubensatzung entspreche. Der Vorsitzende stellte klar, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Satzung vorgehen würden. Hierbei handle es sich um einheitliche Vorgaben für alle Dachgauben im Reihenhausbereich. Und an dieser einheitlichen Gestaltung solle festgehalten werden. Die Entscheidung sei vom Bauausschuss bereits im Dezember 2017 getroffen worden, so dass der Verbreiterung auch diesmal nicht zugestimmt werden könne.

StR Wuschig ging davon aus, dass die Verbreiterung der Dachgaube kein Versehen sei. Der Bauherr habe die gewünschte Dachgaube trotz Ablehnung bewusst gebaut, weshalb man den Tekturantrag nur ablehnen könne.

Die übrigen Bauausschussmitglieder schlossen sich an und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag wegen Verbreiterung der Dachgaube wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1465/44 am Mozartweg 4

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage wegen Abbruch des in den 1960er Jahren errichteten Wohnhauses und wiederum Neubau einer Doppelhaushälfte nach den neusten Vorgaben eines Effizienzhauses Kfw 55. Zur ausführlichen Begründung verwies er auf das Antragsschreiben.

Das Vorhaben müsse nach § 34 BauGB beurteilt werden und sich in die benachbarte Doppelhausbebauung einfügen. Der Neubau weiche allerdings bzgl. Grundfläche, Gebäudebreite, Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung von der benachbarten Doppelhaushälfte ab. Im Einzelnen würden die Zahlen wie folgt aussehen:

	<u>Bestand</u>	<u>Neubau</u>
Grundfläche:	116 m ²	132 m ² + 4 m ² Erker
Gebäudebreite:	10,3 m	11 m
Dachneigung:	38°	25°
Wandhöhe:	3,36 m	4,6
Firsthöhe:	7,4 m	7,6 m

Bei dem Wohngebiet handle es sich um ein abgeschlossenes Gebiet mit baugleichen Doppelhäusern, so dass sich das Bauvorhaben vor allem hinsichtlich Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung nicht einfüge. Das gemeindliche Einvernehmen könne nicht erteilt werden.

Er wies abschließend darauf hin, dass bei einem Neubau nach der heutigen Stellplatzsatzung auch ein 2. Stellplatz erforderlich sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle und einer Personenbrücke auf dem Grundstück FINr. 517 an der Junkersstr. 14 (hier: geänderte Pläne während des Genehmigungsverfahrens)

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauantrag bereits im Juli weitergeleitet worden sei. Das Landratsamt habe bei der Prüfung festgestellt, dass für die Personenbrücke, welche das bestehende Gebäude und den Neubau miteinander verbinde, eine Befreiung von der Wandhöhe erforderlich sei. Der Be-

bauungsplan schreibe eine Wandhöhe von max. 9 m ab OK Straßenniveau vor. Es würde eine Überschreitung um 20 cm vorliegen. Da es sich um ein untergeordnetes Bauteil handle, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch die Personenbrücke wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit zwei Duplexgaragen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/36 an der Nordendstr. 16 (hier: geänderte Pläne während des Genehmigungsverfahrens)

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 13.07.2017 und die Bauvoranfrage, welche bezüglich der Garagen- und Stellplatzanordnung zwei Varianten enthalten habe. Es sei nur der Variante 1 (2 Duplexgaragen und 4 Stellplätze) zugestimmt und die Variante 2 (2 Doppelgaragen und 4 Stellplätze) wegen zu hoher befestigter Fläche abgelehnt worden. Im Juni diesen Jahres sei dann der Bauantrag im Büroweg an das Landratsamt weitergeleitet worden, da die Garagen- und Stellplatzanordnung hinsichtlich der befestigten Fläche der Variante 1 entsprochen habe.

Da das Landratsamt nun bei der technischen Prüfung festgestellt habe, dass die geplanten 4 Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze nachbarrechtliche Belange tangieren und so nicht angeordnet werden können, sei gemäß einem Vorschlag des Landratsamtes eine Umplanung vorgenommen worden. Es seien weiterhin 2 Duplexgaragen und 4 Stellplätze geplant; durch die neue Anordnung würde sich aber die befestigte Fläche um 13 m² erhöhen (bisher: 190 m², neu: 203 m²).

Die Erhöhung der Grundfläche erscheine in diesem Umfang noch vertretbar. Die Maßgaben seien aber, dass die Grünfläche neben der Zufahrt angelegt werden müsse und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden seien.

StRin Wiesner fragte nach, ob das Landratsamt die Ablehnung der Stellplätze an der Nachbargrenze näher begründet habe, was Frau Reichel verneinte.

StRin Winberger interessierte sich dafür, warum die Stellplätze gemäß der Variante 1 der Bauvoranfrage nicht als Schrägparker sondern als Längsparker in der Erstplanung des Bauantrages angeordnet worden seien. Frau Reichel erklärte, dass das vordere Doppelhaus etwas nach Norden verschoben worden sei (um mehr Gartenfläche zu erhalten) und deshalb die Anordnung von Schrägparkplätzen aus Platzgründen nicht mehr möglich sei.

Nach kurzer Beratung waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dass das gemeindliche Einvernehmen mit den entsprechenden Maßgaben erteilt werden könne. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Garagen- und Stellplatzanordnung wird mit den Maßgaben erteilt, dass die Grünfläche neben der Zufahrt angelegt sowie für die befestigten Flächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Das LRA wird gebeten, diese Auflagen in der Baugenehmigung festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauantrag wegen Neubau einer 3-Feld und 2-Feld Sporthalle mit Sport- und Pausenflächen auf dem Grundstück FINr. 1538/146 an der Bürgermeister-Ertl-Str. 11

Der Vorsitzende verwies auf den Vorbescheid, der in der Sitzung vom 07.12.2017 behandelt worden sei. Damals sei das gemeindliche Einvernehmen wegen Bedenken hinsichtlich der Sportflächen auf dem Dach (Immissionsschutz) und der Geschossigkeit (Gesamthöhe einschl. Umfassungswände 13 m) nicht erteilt worden. Gegen die Planung der Abstandsflächen, FFW-Zufahrt, Anlieferung und Stellplätze auf dem angrenzenden städtischen Grundstück bestanden ebenfalls Einwände.

Es sei nun eine komplette Umplanung des Bauvorhabens erfolgt. Abstandsflächen, FFW-Zufahrt, Anlieferung und Stellplätze würden das städtische Grundstück nicht mehr tangieren und die Sportflächen auf dem Dach seien ebenfalls entfallen.

Die neue 3-Feld und 2-Feld Sporthalle weise eine Grundfläche von 3213 m² und eine Geschossfläche von 4423 m² (lt. Angabe im Antrag) auf. Die Baugrenze werde eingehalten und die Anzahl der Geschosse und die GRZ würden den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 B entsprechen. Beantragt werde aber eine Befreiung wegen Überschreitung der GFZ. Zulässig sei ein Wert von max. 0,4. Der Antrag weise eine GFZ von 0,47 auf, so dass eine deutliche Überschreitung vorliegen würde. Eine Befreiung sei u. a. möglich, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Befreiung erfordern. Da die GRZ eingehalten werde, erscheine eine Zustimmung vertretbar.

StRin Wiesner begrüßte die Planung; alles was man brauche werde untergebracht. Da das Gebäude im Vergleich zur Erstplanung niedriger werde, sei das Vorhaben nun auch für die Nachbarn verträglicher. Die Größe sei den heutigen Turnhallenplanungen angepasst. Insgesamt stimme sie dem Bauantrag zu.

Der Bauausschuss fasste zum Bauantrag folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer 3-Feld und 2-Feld Sporthalle mit Sport- und Pausenflächen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 B (GFZ) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauantrag wegen Errichtung einer Traglufthalle (Provisorium für den Bauzeitraum der 3-Feld und 2-Feld Sporthalle) auf dem Grundstück FINr. 1538/146 an der Bürgermeister-Ertl-Str. 11

Der Vorsitzende teilte mit, dass während des Bauzeitraums der neuen Sporthalle ein Provisorium einschließlich Umkleidecontainern und einem Technikcontainer aufgestellt werden müsse. Die Traglufthalle habe eine Grundfläche von ca. 1300 m².

In Zusammenhang mit dem Neubau würde eine Überschreitung der GRZ und eine weitere Überschreitungen der GFZ des Bebauungsplanes Nr. 21 B vorliegen. Da es sich um eine befristete Aufstellung handle, würden die Befreiungen vertretbar erscheinen. Er wies außerdem ausdrücklich darauf hin, dass es äußerst wichtig sei, dass die Halle auch den Vereinen zur Verfügung gestellt werde.

StR Pürkner fragte nach, ob es genaue Angaben dazu gebe, wie lange die zusätzliche Halle erforderlich sei. Frau Reichel teilte mit, dass der Antrag dazu keinen Hinweis enthalte. Die Halle werde befristet für den Bauzeitraum beantragt.

StR Burkhardt wies darauf hin, dass der Kaminkehrer über das Vorhaben informiert werden müsse, da die Halle länger als 3 Monate aufgestellt werde. Der Bauausschuss fasste anschließend folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur befristeten Errichtung einer Traglufthalle (als Provisorium für den Bauzeitraum der 3-Feld und 2-Feld Sporthalle) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Fällung von Bäumen auf dem Grundstück FINr. 1538/146 an der Bürgermeister-Ertl-Str. 11

Der Vorsitzende erklärte, dass wegen des Neubaus der Sporthalle die Fällung von 46 Bäumen beantragt werde. Laut Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 21 B sei pro 500 m² Grundstücksfläche ein ein-

heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei einer Grundstücksgröße von 50.731 m² seien dies 102 Bäume. Er wies darauf hin, dass das Grundstück aktuell mit 137 Bäumen dichter bepflanzt sei, als der Bebauungsplan vorschreibe.

Nach der Fertigstellung der Sporthalle seien 38 Neupflanzungen vorgesehen. Zusammen mit den vorhandenen 91 Bäumen sei die festgesetzte Pflanzdichte mehr als erfüllt. Es werde vorgeschlagen, die isolierte Befreiung zu erteilen.

StRin Winberger stellte fest, dass es sich bei den zu fällenden Bäumen um eine sehr große Anzahl handle. Sie fragte nach, ob der Bebauungsplan für die Neupflanzungen eine Mindestgröße vorschreibe, was Frau Reichel verneinte. Es müsse sich nach Bebauungsplan aber um einheimische Laubbäume handeln.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung von Bäumen wegen Neubau einer Sporthalle wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 B erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Gabionenwand auf dem Grundstück FINr. 1544/18 am Hummelweg 12

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass das Landratsamt den Bau der Gabionenwand eingestellt habe. Diese werde nun nachträglich entlang der südlichen Grundstücksgrenze und jeweils mit 5 m Länge an der westlichen und östlichen Grenze beantragt. Die Höhe betrage 1,80 m.

Der Bebauungsplan Nr. 11 II lasse als Einfriedungsart nur Knotengeflechte (d. h. Wildschutzzäune) mit Hinterpflanzung zu. Einfriedungsmauern seien ausgeschlossen, wobei aber die Errichtung von Sichtschutzmauern/-zäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer Höhe von 1,8 m und 5 m Länge zulässig seien. Hierbei handle es sich um die Terrassentrennwände.

Für die geplante Gabionenwand werde eine isolierte Befreiung beantragt; hinsichtlich der Begründung verwies der Vorsitzende auf den Antrag.

StR Pürkner hielt die Begründung, dass die Wand aus Sichtschutzgründen errichtet werden solle, für nicht haltbar. Es gebe auch Pflanzen (z. B. Kirschlorbeer) die ganzjährig einen ausreichenden Sichtschutz bieten würden, weshalb er diese massive Wand ablehne.

Da der Bebauungsplan auch konkret die Errichtung von Mauern ausschliesse, erklärte der Vorsitzende, dass die notwendige Befreiung nicht erteilt werden könne. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Gabionenwand wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Zaunes (Bestand) auf den Grundstücken FINrn. 1568/35 und 1568/129 an der Adenauerstr. 20 und 22

Der Vorsitzende wies zunächst darauf hin, dass es sich bei dem Zaun um einen Schwarzbau handle. Nach einer Planeinforderung durch das Landratsamt werde der Stabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m nachträglich beantragt. Der Zaun verlaufe entlang der Heussstraße und innerhalb der Grundstücke durch die Grünanlage.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 10 B dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie privater oder öffentlicher Wohnwege keine Einfriedungen erstellt werden (ausgenommen seien die Wohngärten der Einfamilienhäuser). Der Vorsitzende stellte fest, dass damit der Teil des Zaunes, der innerhalb der Grundstücke verlaufe (somit nicht entlang öffentlicher Flächen oder Wohnwege) zulässig und verkehrsfrei sei. Für den Teil des Zaunes entlang der Heussstraße sei aber eine Befreiung erforderlich. Bezüglich der Begründung verlas er das Antragsschreiben. Der Ausschluss von Einfriedungen an Straßen und Wegen sei aber ein grundlegendes Element der Freifläche.

StRin Wiesner bemerkte, dass man bei einer Zustimmung einen Bezugsfall schaffen würde. Das Gebiet lebe von den offenen Grünflächen, was beibehalten werden solle.

Nach Meinung von StRin Färber würde das Gebiet einen Gefängnischarakter erhalten, wenn man anfangs, solche Zäune zuzulassen. StRin Eger schloss sich den Wortmeldungen an.

StR Pürkner hielt die von StRin Wiesner angesprochene Bezugsfallwirkung für ein wichtiges Argument, weshalb der Zaun entlang der Straße nicht zugelassen werden könne.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Zaunes entlang der Heussstraße wird nicht erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, die Beseitigung anzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispanners und eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/3 an der Buchenstr. 6, Lochhauser Str. 9

Der Vorsitzende erklärte, dass der Dreispänner von der Buchenstraße und das Doppelhaus von der Lochhauser Straße erschlossen werden solle.

Die Planung weiche vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd ab, weshalb folgende Befreiungen bzw. Ausnahmen beantragt werden würden:

Dreispänner: Baurechtsverlagerung Mittelhaus (Ausnahme)

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass bei einer Teilung die festgesetzte Grundfläche anteilig nach den neuen Grundstücksflächen aufzuteilen sei. Ausnahmsweise könne, soweit städtebauliche Belange nicht entgegenstehen, eine Baurechtsverlagerung zugelassen werden, die durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden müsse. Die Ausnahme könne erteilt werden; mit dem Bauantrag sei die notwendige Grunddienstbarkeit vorzulegen.

Dreispänner: 2 Stellplätze außerhalb der Baugrenze, Anzahl und Breite der Zufahrten

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan seien auch Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze zulässig, d. h. der Abstand zur Straße müsse mind. 5 m betragen. Für die Anordnung von zwei Stellplätzen direkt an der Buchenstraße sei eine Befreiung erforderlich. Da mehrere Bezugsfälle vorhanden seien, sei die Befreiung grundsätzlich vorstellbar. Allerdings schreibe der Bebauungsplan max. 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils max. 4,5 m vor. Die beantragte Garagen- und Stellplatzanordnung für den Dreispänner sehe 3 Zufahrten vor, wobei auch insgesamt die zulässige Zufahrtsbreite überschritten werde. Besonders problematisch erscheine die zusätzliche Zufahrt zum Stellplatz des Mittelhauses. Ähnliche Anordnungen seien zwar auf den Grundstücken südlich der Buchenstraße vorhanden, allerdings handle es sich hierbei um Genehmigungen vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes. Eine Fortführung dieser Stellplatzanordnungen solle durch die Bebauungsplanfestsetzungen verhindert werden. Eine Planänderung sei somit erforderlich; Anzahl und Breite der Zufahrten müsse reduziert werden. Möglich sei z. B. eine Änderung in Duplexgaragen oder Drehung der Stellplätze mit Zufahrt über die Garagenvorplätze und Anlegen eines Grünstreifens zwischen Stellplatz und Straße. So könne Anzahl und Breite der Zufahrten reduziert werden.

Westliche Doppelhaushälfte: Garage und Stellplatz außerhalb der Baugrenze

Im festgesetzten Garagenbauraum für das Doppelhaus seien die Garage und der Stellplatz für die östliche Doppelhaushälfte angeordnet. Die Garage und der Stellplatz für die westliche Doppelhaushälfte würden damit außerhalb der Baugrenze liegen. Eine Befreiung erscheine grundsätzlich vertretbar, allerdings müsse die befestigte Fläche verringert werden. Es werde deshalb vorgeschlagen, die Garage und den Stellplatz um 90° zu drehen und direkt vom Erschließungsweg anzufahren. So könne die Fläche des Garagenvorplatzes reduziert werden.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche II

Im Bebauungsplan sei vorgesehen, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um max. 50 % überschritten werden dürfe. Für den Dreispänner werde statt den zulässigen 95 m² eine Grundfläche von 145 m² beantragt. Die Garagen und Stellplätze des Doppelhaus-

ses würden 105 m² Grundfläche einnehmen (zulässig: 60 m²). Da aber gemäß den vorgenannten Punkten noch Änderungen erforderlich seien, würden sich die Grundflächen noch verringern. Bezugsfälle für die Überschreitung der Grundfläche II seien vorhanden, so dass die Befreiung nach der notwendigen Planänderung grundsätzlich in Aussicht gestellt werden könne.

Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich einverstanden, dass der Garagen- und Stellplatzanordnung in der beantragten Form nicht zugestimmt werden könne und fassten folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreispanners und eines Doppelhauses wird einschließlich der Ausnahme bezüglich der Baurechtsverlagerung für das Mittelhaus erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Garagen- und Stellplatzanordnung wird in dieser Form nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 14 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Lagerflächen in Büroflächen einschließlich Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 522/5 an der Lindberghstr. 9

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Entscheidung vom Ferienausschuss vertagt worden sei.

Der Neubau des Firmengebäudes sei 2014 erfolgt. Es werde nun im Erdgeschoss eine Nutzungsänderung der Lagerflächen in weitere Büros beantragt. Die Nutzungsänderung sei gemäß Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1 grundsätzlich zulässig. Die neue Stellplatzberechnung würde 3 weitere Stellplätze ergeben, wobei aus Platzgründen nur noch ein Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden könne. Die Bauvoranfrage beinhalte deshalb auch einen Antrag auf Ablöse für zwei Stellplätze. Bezüglich der Begründung und das vom Ferienausschuss angeforderte Mobilitätskonzept verwies er auf die Schreiben des Geschäftsführers vom 13.08., 28.08. und 17.10.2018. U. a. habe die Firma die Einführung von MVV-Tickets beschlossen, mit dem Ziel, dass weniger Mitarbeiter mit dem Auto zur Arbeit kommen.

StR Pürkner bemerkte am Anfang der Beratung, dass das Konzept nur so lange funktioniere, wie kein Eigentümer- bzw. Firmenwechsel erfolgen würde.

StRin Winberger habe sich im Vorfeld über die Firma erkundigt und erfahren, dass es sich um einen sehr guten Arbeitgeber handle. Ihrer Meinung nach, solle man versuchen, eine Lösung zu finden. Ihr sei aber auch bewusst, dass es in diesem Gewerbegebiet wenig öffentliche Stellplätze gebe. Auch wisse man nicht, wie viele Mitarbeiter des Jobticketangebot annehmen werden. Sie fragte nach, ob die

Verwaltung der Firma vorgeschlagen habe, die fehlenden Stellplätze z. B. auf dem Grundstück des AEZ anzumieten. Der Vorsitzende teilte mit, dass der Geschäftsführer dies bereits versucht habe, allerdings ohne Erfolg. Auch die Möglichkeit, die fehlenden Stellplätze in Duplexgaragen nachzuweisen, werde aus gestalterischen Gründen abgelehnt. Er fügte außerdem hinzu, dass ihm eine andere Firma in diesem Gewerbegebiet bekannt sei, bei der das MVV-Ticket-Angebot von den Mitarbeitern sehr gut angenommen werde.

StR Pürkner wies darauf hin, dass bei einem Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück in der Umgebung eine dingliche Absicherung erforderlich sei. Mit einer Anmietung sei es nicht getan. Man müsse sich außerdem vor Augen führen, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit der Stellplatzablöse ausdrücklich vorsehe. Die Stadt habe diesbezüglich ein Ermessen; bei zwei Stellplätzen sehe er kein Problem. Er plädierte dafür, dem Antrag zuzustimmen.

StR Wuschig teilte mit, dass er sich im Zusammenhang mit einem Konzept zur Reduzierung des Stellplatzbedarfes eine Ablöse vorstellen könne.

StR Keil ging nochmals auf das Mobilitätskonzept ein. Mittlerweile sei die Busverbindung ins Gewerbegebiet so gut, dass er sich vorstellen könne, dass das Jobticket von den Mitarbeitern gut angenommen werde. StR Pürkner stimmte ausdrücklich zu; dies sei ein sehr gutes Argument für die Ermessensentscheidung. Er schlug vor, die Gründe für die Zustimmung in den Beschluss aufzunehmen, damit nicht so leicht ein Bezugsfall entstehe.

Die übrigen Mitglieder des Bauausschusses stimmten dem Vorschlag zu und fassten folgenden

Beschluss:

Dem Antrag auf Stellplatzablöse wird aufgrund des vorgelegten Mobilitätskonzeptes (u. a. MVV-Tickets für Mitarbeiter, gute Anbindung des Grundstückes an den öffentlichen Nahverkehr) zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 15 Bauvoranfrage wegen Änderung der Doppelduplexgarage in eine Einzelgarage und 3 Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 1525/14 an der Oberen Lagerstr. 22 c und 22 d

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass das Doppelhaus mit 2 Duplexgaragen im September 2017 im Freistellungsverfahren zugelassen worden sei. Der Ferienausschuss habe am 28.08.2018 eine Bauvoranfrage wegen Auflösung der Duplexgarage und Errichtung einer Doppelgarage und von zwei Stellplätzen abgelehnt. Die Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (Baugrenze und Überschreitung der Grundfläche II) seien zu weitgehend gewesen.

Nun liege eine neue Planung vor. Statt der Duplexgarage seien 1 Garage und 3 Stellplätze beantragt. Bei dieser Variante würde weniger befestigte Fläche als bei der FerAS-Variante vorliegen, da die

Stellplätze Richtung Osten verschoben worden seien. Zur Begründung des Antragstellers verwies der Vorsitzende auf das Antragsschreiben.

Die zwei westlichen Stellplätze würden sich wiederum außerhalb der Baugrenze befinden, ebenso liege eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung durch die Garage vor. Da aber eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche II nicht mehr erforderlich sei, werde vorgeschlagen, der Garagen- und Stellplatzanordnung nun zuzustimmen.

Es bestand Einverständnis und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Duplexgarage in eine Garage und 3 Stellplätze wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (Baugrenze) erteilt.

Gemäß Bebauungsplan sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 16 Verschiedenes

StR Burkhardt fragte nach, warum auf dem sogenannten "Fischergrundstück" an der Lagerstraße nicht schon längst gebaut werde. Frau Fuchs teilte mit, dass die Baugenehmigung vom Landratsamt inzwischen erteilt worden sei. Warum mit dem Bau nicht begonnen werde, sei nicht bekannt.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:25 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner

Dana Fuchs

Zweiter Bürgermeister