



## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 21.03.2023

**Beginn:** 17:30 Uhr

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 18:45 Uhr

**Anwesend:**

### **Dritter Bürgermeister**

Hofschuster, Thomas

### **Mitglieder des Bauausschusses**

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Claudia

Vertretung für Stadtrat Christian Olschowsky

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

### **Schritfführer/in**

Fuchs, Dana

### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

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

Arnold, Anja

Olschowsky, Christian

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Nutzungsänderung der Halle 1 von Büro/Lager in eine Boulderhalle (EG) und Errichtung von weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1721/84, Benzstr. 36
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus mit Anbau eines Treppenhauses und Aufbau eines neuen Dachstuhls auf dem Grundstück FINr. 586/4 an der Eichenauer Str. 21
- TOP 4 Bauantrag wegen Errichtung von Sitzgelegenheiten sowie Einbau eines Backofens/Backshop im bestehenden Tankstellengebäude auf dem Grundstück FINr. 594/5 an der Eichenauer Str. 35
- TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Zaunes und eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 129/4 an der Fischerstr. 25
- TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Stellplatzes für ein Elektroauto auf dem Grundstück FINr. 581/25 an der Lampertstr. 13
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Nebengebäudes für die Unterbringung von Fahrrädern auf dem Grundstück FINr. 1523/47 an der Kiefernstr. 9
- TOP 8 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 07.02.2023 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 Nutzungsänderung der Halle 1 von Büro/Lager in eine Boulderhalle (EG) und Errichtung von weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1721/84 an der Benzstr. 36**

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Boulderhalle im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 würden eingehalten. Vorgesehen sei die Errichtung von 19 Stellplätzen entlang der Benzstraße. Laut der Stellplatzberechnung im Bauantrag seien 16 weitere Stellplätze notwendig. Durch die neue Anordnung würden 3 Stellplätze entfallen. Gemäß der letzten Baugenehmigung von 2016 sei ein Überhang an Stellplätzen vorhanden, jedoch gebe es für das Rückgebäude noch einen offenen Bauantrag aus dem Jahr 2022, bei dem durch die Errichtung einer Laderampe ebenfalls Stellplätze wegfallen würden. Die tatsächlich erforderliche Stellplatzanzahl müsse vom Landratsamt ermittelt werden.

Gemäß § 3 Abs.3 der Freiflächengestaltungssatzung sei in Gewerbegebieten über mindestens 70% der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein durchgehender Grünstreifen anzulegen, soweit die Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt würden. Die Stellplatzanordnung sei somit grundsätzlich zulässig, falls es sich um erforderliche Stellplätze handle. Die Stellplatzanzahl entlang der Straße müsse damit auf das zwingend erforderliche Maß reduziert werden. Außerdem sei gemäß Satzung eine Eingrünung der Stellplatzanlage notwendig. Je 4 Stellplätze müsse mindestens 1 Baum gepflanzt werden sowie eine umlaufende Eingrünung der Stellplätze durch Sträucher erfolgen. Außerdem seien wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Laut einer Stellungnahme der Abteilung Verkehrsrecht sei die Stellplatzanordnung verkehrsrechtlich zwar zulässig, jedoch sollten die Stellplätze aus Sicherheitsgründen weiter von der Kreuzung zurückversetzt werden. Es werde deshalb dringend empfohlen, 4 Stellplätze im Kurvenbereich zu streichen. Der Vorsitzende wies am Schluss darauf hin, dass weitere Fahrradabstellplätze vorgesehen seien. Zwar werde laut der Berechnung kein Bedarf gesehen, jedoch müsse gemäß der Satzung für gewerbliche Anlagen 1 Stellplatz je 4 Beschäftigte nachgewiesen werden.

Zusätzlich seien gemäß der Freiflächengestaltungssatzung nicht benötigte befestigte Flächen entlang der Dieselstraße, vor allem im Bereich der Terrasse, als Grünflächen anzulegen.

Stadtrat Knürr regte an, mehr Fahrradabstellplätze als nach der Satzung erforderlich seien, zu errichten. Der Vorsitzende teilte mit, dass dies nur als Empfehlung aufgenommen werden könne.

Stadtrat Dirnberger hatte Bedenken, die Anzahl der Pkw-Stellplätze zu reduzieren. Vor allem wenn Wettkämpfe stattfinden, sei die Frage, ob die Anzahl dann ausreiche. Der Vorsitzende erklärte nochmals, dass die Stellplatzanzahl durch das Landratsamt festgesetzt werde.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung der Halle 1 von Büro/Lager in eine Boulderhalle (EG) wird erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten, den Stellplatznachweis zu überprüfen. Die Stellplatzanzahl ist auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren. Im Hinblick auf die Problematik der Stellplatzanordnung entlang der Benzstraße wird das Landratsamt gebeten, nur zwingend erforderliche Stellplätze in diesem Bereich zuzulassen. Aus Sicherheitsgründen wird dringend empfohlen, 4 Stellplätze im Kurvenbereich zu streichen.

Nicht benötigte befestigte Flächen entlang der Dieselstraße sind als Grünfläche anzulegen (gem. § 3 Abs. 3 Freiflächengestaltungssatzung).

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 3      Bauvoranfrage wegen Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus mit Anbau eines Treppenhauses und Aufbau eines neuen Dachstuhls auf dem Grundstück FINr. 586/4 an der Eichenauer Str. 21**

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 07.02.2023, in der eine Wandhöhe von 7,3 m abgelehnt worden sei. Das Bauvorhaben müsse sich gemäß § 34 BauGB einfügen, weshalb man eine Wandhöhe von max. 6,5 m in Aussicht gestellt habe.

Die Planänderung sehe nun eine Wandhöhe von 6,5 bis 6,87 m vor. Entlang der Straße sei das geforderte Maß eingehalten. Die Wandhöhe von 6,87 m über eine Länge von 7,37 m liege im nordöstlichen Bereich (von der Straße abgewandt). Begründet werde die Planung damit, dass für das rückwärtig angebaute neue Treppenhaus eine lichte Höhe von 2 m notwendig sei. Aufgrund der dadurch erforderlichen geringeren Dachneigung könne die Wandhöhe von 6,5 m nicht eingehalten werden.

Wegen eines Bezugsfalls (Eichenauer Str. 17 a: teilweise Wandhöhe v. 7,30 m wegen Gebäuderücksprung über eine Länge von 9,5 m) werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die höhere Wandhöhe nur in einem Teilbereich des Gebäudes sei vertretbar. Insgesamt füge sich das Bauvorhaben ein.

Es werde nochmals darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zur ehemaligen Garage zurückzubauen und als Grünfläche anzulegen sei. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze seien nun nachgewiesen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 4      Bauantrag wegen Errichtung von Sitzgelegenheiten sowie Einbau eines Backofens/Backshop im bestehenden Tankstellengebäude auf dem Grundstück FINr. 594/5 an der Eichenauer Str. 35**

Der Vorsitzende erklärte, dass mit dem Bauantrag nur interne Änderungen vorgesehen seien. Im Gebäude solle ein Backshop mit 10 Sitzgelegenheiten entstehen.

Das Grundstück liege im Außenbereich und sei im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Änderung sei von untergeordneter Bedeutung und man könne diese als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulassen.

Er teilte noch mit, dass durch die Nutzungsänderung möglicherweise zusätzliche Stellplätze erforderlich seien, was aber das Landratsamt überprüfen werde. 5 Fahrradabstellplätze seien hingegen bereits vorgesehen.

Nach Beantwortung einzelner Fragen fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau eines Backshops und Errichtung von Sitzgelegenheiten wird erteilt.

Das Landratsamt wird um Prüfung gebeten, ob aufgrund der Nutzungsänderungen weitere Stellplätze erforderlich sind.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 5      Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Zaunes und eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 129/4 an der Fischerstr. 25**

Der Vorsitzende teilte mit, dass in der Bauausschusssitzung vom 30.11.2021 das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfahrtsbereiches mit Stellplatz nicht erteilt worden sei, weil die gesicherte Erschließung nicht vorgelegen habe.

Der Einfahrtsbereich mit Stellplatz, der außerhalb der festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 A/B liege, werde nun nochmals beantragt. Der Stellplatz/die befestigte Fläche sei trotz Ablehnung errichtet worden, weshalb auch das Landratsamt bereits ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet habe. Mittlerweile sei aber eine verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt, so dass die Zufahrt bis zum Baugrundstück zulässig und damit der Grund für die frühere Ablehnung im Bauausschuss entfallen sei. Da es sich um ein sehr großes Grundstück handle und die beantragte Fläche untergeordnet sei, erscheine die Befreiung vertretbar.

Zusätzlich solle in einem Teilbereich von ca. 18 m Länge ein Zaun in Alukonstruktion mit einer Höhe von 1,35 m errichtet werden. Der Bebauungsplan lasse allerdings nur 1 m hohe Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zu. Der Einfahrtsbereich solle ein Schiebtor erhalten. Die Höhe werde an die angrenzenden Zäune angepasst. Außerdem liege das Maß noch unterhalb der zulässigen Höhe gem. Einfriedungssatzung (max. 1,50 m), weshalb vorgeschlagen werde, auch diese Befreiung zu erteilen. Da es sich bei dem beantragten Zaun in Alukonstruktion - wie bei einem Maschendrahtzaun - ebenfalls um eine offene filigrane Einfriedung handle, erscheine auch die gestalterische Befreiung bzgl. der Zaunart zustimmungsfähig.

Stadtrat Wuschig lehnte die Bauvorhaben ab. Zum einen sei, trotz damaliger Ablehnung durch den Bauausschuss, der gesamte Vorgarten mit dunkelgrauen Fliesen befestigt worden, weshalb er bezweifle, dass es sich hier um einen wasserdurchlässigen Belag handle. Zum anderen solle gemäß Bebauungsplan ein Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung errichtet werden. Der beantragten Höhe könne er zustimmen.

Nach Meinung von Stadtrat Heil handle es sich nicht um Fliesen sondern um einen gesetzten Betonstein, der durchaus als wasserdurchlässig bewertet werde. Der Vorsitzende merkte an, dass gemäß Antrag der Stellplatz einen versickerungsfähigen Pflasterbelag aufweise.

Stadtrat Knürr sprach sich zunächst gegen die beantragte Zaunhöhe aus. Der Vorsitzende wies hierzu aber nochmals darauf hin, dass die angrenzenden Zäune ebenfalls bereits eine Höhe von 1,35 m aufweisen würden und der beantragte Zaun die vorhandenen Höhen somit aufnehmen würde.

Stadträtin Dr. Horn fragte nach, ob die im Bebauungsplan festgesetzte Hinterpflanzung beim beantragten Stabgitterzaun noch möglich sei. Der Vorsitzende erklärte, dass eine Erteilung der Befreiungen mit einer entsprechenden Maßgabe erteilt werden könne.

Nach der Beantwortung weiterer Fragen und ausführlicher Beratung kam der überwiegende Teil der Bauausschussmitglieder zu dem Ergebnis, die beantragten Befreiungen mit der Maßgabe zu erteilen, dass der Zaun an geeigneten Stellen hinterpflanzt werden müsse. Sie fassten folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Zaunes und eines Stellplatzes wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 3 A/B (Zaunart, Zaunhöhe, Baugrenze Stellplatz) mit der Maßgabe erteilt, dass die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Hinterpflanzung des Zaunes in den Bereichen erfolgt, die nicht zwingend zur Zufahrt des Stellplatzes benötigt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

**TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Stellplatzes für ein Elektroauto auf dem Grundstück FINr. 581/25 an der Lampertstr. 13**

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag zur Errichtung eines Stellplatzes für ein Elektroauto. Die Erschließung erfolge über den angrenzenden Garagenvorplatz.

Das Grundstück liege im Bebauungsplangebiet Nr. 4 B. Der Bauwerber habe zunächst vom Landratsamt die Auskunft erhalten, dass ein Antrag auf isolierte Befreiung erforderlich sei, da der Stellplatz außerhalb der Baugrenze liege. Die Detailprüfung in Vorbereitung auf die Sitzung habe nun aber ergeben, dass die festgesetzten Flächen nur für Garagen gelten würden und nicht für Stellplätze. Das Landratsamt habe seine Aussage auch bereits korrigiert und mitgeteilt, dass der Stellplatz verkehrsfrei errichtet werden dürfe. Es sei keine Befreiung und damit auch kein Beschluss erforderlich.

Laut Freiflächengestaltungssatzung seien nicht überbaute Flächen einschließlich der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke zu begrünen, soweit die Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, u. a. Stellplätze, benötigt würden. 1969 sei das Reihenhaus mit einer Garage genehmigt worden. Gemäß der heutigen Stellplatzsatzung sei ein 2. Stellplatz erforderlich, so dass das Bauvorhaben auch gem. der Satzung möglich sei. Die Vorgabe „wasserdurchlässige Beläge“ werde beachtet.

**TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Nebengebäudes für die Unterbringung von Fahrrädern auf dem Grundstück FINr. 1523/47 an der Kiefernstr. 9**

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Nebengebäudes für Fahrräder im Vorgarten des Reihenmittelhauses. Die Grundfläche betrage 4 m<sup>2</sup> und die Firsthöhe 1,8 m. Er ging außerdem näher auf die Begründung des Antragstellers ein.

Die Größe des Nebengebäudes entspreche den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 C - Änderung hinsichtlich der Zulassung von Nebengebäuden. Allerdings sei die Errichtung nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig und die Nebengebäude seien in Holzbauweise auszuführen. Hier werde ein

Metallhäuschen im Vorgarten beantragt. Der Bebauungsplan sehe auch vor, dass im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden können. Der Vorschlag sei, die Ausnahmen zu erteilen, allerdings ausschließlich für ein Fahrradhaus, um eine Bezugsfallwirkung zu Gartenhäusern abzugrenzen. Vertretbar erscheine das Gebäude deshalb, da es sich um einen relativ großen Vorgarten handle. Das Vorhaben sei außerdem vom Wohnweg zurückgesetzt und es sei eine Begrünung als Abschirmung zum Weg vorhanden.

Stadtrat Heil sah das Bauvorhaben mit der Höhe in dem kleinen Vorgarten problematisch. Für Fahrräder gebe es auch Boxen, die eine niedrigere Höhe aufweisen würden und bei diesen beengten Platzverhältnissen gefälliger wirken würden. Auch die Ausführung in Metall halte er für gestalterisch problematisch. Seiner Meinung nach würde sich ein Holzhaus, was der Bebauungsplan auch vorschreibe, besser einfügen.

Stadtrat Ehrensberger hatte Bedenken bzgl. der Entwässerung des Satteldaches in Richtung der angrenzenden Fassade des Nachbargebäudes. Seiner Meinung nach müsse der Nachbar in diesem Fall zustimmen.

Stadträtin Winberger könne sich ein Fahrradhäuschen an dem Standort grundsätzlich vorstellen, allerdings fand sie ebenfalls die Gestaltung in Form eines Metallhauses sehr unbefriedigend.

Der Vorsitzende machte in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass die Erteilung der Ausnahme grundsätzlich an eine Maßgabe, z. B. auch was die Ausführung des Materials betreffe, geknüpft werden könne.

Stadtrat Heil erklärte nochmals, dass er sich eine halbhohe Fahrradgarage vorstellen könne. Diese würde sich besser einfügen. Ein Fahrradhaus als Nebengebäude finde er auch wegen der Bezugsfallwirkung kritisch. Frau Reichel teilte hierzu mit, dass es sich bei den Fahrradgaragen/-boxen um Nebenanlagen (keine Nebengebäude) handle, die gemäß Bebauungsplan grundsätzlich im Vorgarten zulässig seien. Eine Befreiung sei dafür nicht erforderlich.

Aufgrund des Beratungsverlaufes stellte der Vorsitzende einen negativen Beschlussvorschlag zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Nebengebäudes zur Unterbringung von Fahrrädern im Vorgarten wird nicht erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fahrradgarage/Fahrradbox als Nebenanlage gemäß Bebauungsplan zulässig ist und verfahrensfrei errichtet werden kann.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 8      Verschiedenes**

Stadträtin Winberger fragte nach dem Sachstand des Imbissstandes in der Lochhauser Straße. Frau Fuchs teilte mit, dass dieser Schwarzbau Ende Februar auch nochmal seitens der Verwaltung bei einem Besprechungstermin im Landratsamt angesprochen worden sei. Das Landratsamt habe zugesagt, das bauaufsichtliche Verfahren nun weiter zu bearbeiten. Aufgrund mehrerer Personalwechsel habe sich das Verfahren verzögert.

Stadtrat Wuschig fragte nach, ob es für das Grundstück Lochhauser Str. 49 (auf dem zuletzt mehrere Bäume gefällt worden seien) Planungen für ein Neubauvorhaben gebe. Frau Reichel bejahte dies, ein formeller Antrag liege aber noch nicht vor. Der vor ein paar Jahren genehmigte Bauantrag zur Erweiterung des Bestandes und Neubau einer Tiefgarage sei abgelaufen.

Stadtrat Wuschig hielt die Anzahl der vorhandenen Fahrradabstellplätze bei der Gemeinschaftsunterkunft Siemensstr. 4 für nicht ausreichend. Wenn nun die Belegungszahl mehr als verdoppelt werde, sei seiner Ansicht nach mind. eine Verdreifachung der Fahrradabstellplätze erforderlich.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:45 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster  
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs