

4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07. Juni 2018 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

a) öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bauantrag über den Neubau eines Wintergartens, Weinbergstr. 21, Fl.Nr. 336/1
4. Bauantrag über den Neubau einer Schutzhütte für die Waldpädagogik life GmbH, Zur Hohen Linie, Fl.Nr. 3785
5. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Bau eines Zweifamilienhauses, Bergweg, Fl.Nr. 3571/4
6. Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses, Ringstr. 15, Fl.Nr. 159/2
7. Bauantrag über den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Am Hölzl 2, Fl.Nr. 3487/5
8. Antrag auf Bauvorbescheid über die Teilung des Grundstücks und den Bau von zwei Einfamilienhäusern, Weinbergstr. 67, Fl.Nr. 3233/2
9. Informationen und Anfragen

Das Protokoll der letzten Sitzung lag der Ladung nicht bei. Die Genehmigung erfolgt in der nächsten Bauausschuss-Sitzung.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der nichtöffentlichen Sitzung am 12. April 2018 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- für das Baugebiet Süd-West wurden Grundstückskäufe und –verkäufe beschlossen
- die Arbeiten zur Grabenausbesserung „Zur Hohen Linie“ wurden an die Firma Agra Service Schrödl, Zell, vergeben

- die Objekt- und Ausführungsplanung für die Stichstraße „Zur Adlerseige“ wurde an das Ing.Büro S² vergeben
- die Beauftragung für die Planung der Umlegung der Bachverrohrung „Zur Adlerseige“ wurde zurückgestellt, es sind zwei weitere Angebote einzuholen.

Neubau eines Wintergartens, Fl.Nr. 336/1, Weinbergstr. 21

Der Bauantrag wurde bereits in der letzten Gemeinderatssitzung am 17. Mai 2018 behandelt.

Bauantrag über den Neubau einer Schutzhütte für die Waldpädagogik life GmbH, Zur Hohen Linie, Fl.Nr. 3785

Die Unterlagen für diesen Bauantrag liegen noch nicht vor. Der Antrag wird zurückgestellt, bis Unterlagen vorhanden sind. Bürgermeister Kollmannsberger teilt mit, dass die Antragsteller beabsichtigen, zwei Bauwagen an Stelle der Schutzhütte aufzustellen.

Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Bau eines Zweifamilienhauses, Fl.Nr. 3571/4, Bergweg

Für das Grundstück am Bergweg wurde im März 2015 eine Voranfrage zum Bau eines Zweifamilienhauses gestellt. Der Ausschuss hatte das Einvernehmen erteilt, das Landratsamt hat im Juni 2015 den Vorbescheid zur baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erteilt.

Es wird eine Verlängerung der Gültigkeitsdauer beantragt.

Mit 5:5 Stimmen lehnt der Ausschuss den Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Bau eines Zweifamilienhauses auf Fl.Nr. 3571/4, Bergweg, ab. Es ist strittig, ob das Grundstück noch zum Innenbereich zählt.

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße 15, Fl.Nr. 159/2

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück an der Ringstraße ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichten, Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, die Erschließung erfolgt über die Grundstücke Fl.Nr. 159/1 sowie Fl.Nr. 159.

Das Grundstück liegt im Mischgebiet, die dort zulässige GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 werden nach der Berechnung des Planers eingehalten.

In der näheren Umgebung befinden sich Mehrfamilienhäuser mit ähnlicher Kubatur, allerdings auf wesentlich größeren Grundstücken.

Über die Sicherung der Zufahrt liegen keine Unterlagen vor. Von der öffentlichen Straße bis zum Baugrundstück verläuft die Zufahrt auf einer Länge von ca. 80 Metern über Privatgrundstücke.

Die Berechnung der Grundfläche ist nicht nachvollziehbar.

Die Abstandsfläche zum westlichen Wohngebäude wird nicht eingehalten. Die beiden Gebäude sind nur 3,73 m voneinander entfernt, in diesen Bereich ragt noch die Außentreppe des zu errichtenden Gebäudes. Die Abstandsflächen überlappen sich.

Mit 10:0 Stimmen lehnt der Ausschuss den Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/2, Ringstraße, ab. Der Ausschuss kann sich auf diesem Grundstück ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten vorstellen, die Stellplätze sind oberirdisch nachzuweisen. Die Zufahrt ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 Metern notariell zu sichern.

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Am Hölzl 2, Fl.Nr. 3487/5

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage erstellen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Am Hang – Weinbergstraße“.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Baugrenze an der Westseite um 1,25 m und an der Südseite um 0,50 m überschritten sowie die Doppelgarage vergrößert und an das Haus angebaut werden.

Ein Vorbescheid des Landratsamtes liegt vor.

Mit 10:0 Stimmen erteilt der Ausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3487/5, Am Hang 2, das gemeindliche Einvernehmen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreiten der Baugrenzen im Westen und Süden, abweichender Garagenstellplatz) wird zugestimmt.

Antrag auf Vorbescheid über die Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 3233/2, Weinbergstraße 67 und Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern mit Garagen

Die Antragsteller möchten das Grundstück an der Weinbergstraße mit einer Gesamtgröße von 824 m² teilen und die zwei Grundstücksteile mit je einem Einfamilienhaus E + I und einer Doppelgarage bebauen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang – Weinbergstraße“ und ist zur Bebauung mit einem Wohngebäude vorgesehen.

Im Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden,

1. ob eine Bebauung beider Grundstücksteile mit jeweils einem EFH in Bauweise E + I und jeweils einer Doppelgarage in geplanter Größe möglich ist
2. ob ein Walmdach möglich ist.

Die ursprüngliche Voranfrage wurde in der Sitzung am 08.03.2018 abgelehnt. Der Bebauungsplan sieht nur ein Gebäude vor. Zur Bebauung mit zwei Gebäuden ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, die nur unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Seiten der Antragsteller hat eine Nachbarbeteiligung nicht stattgefunden. Zwei Nachbarn haben am 03.03.2018 Einwendungen gegen die geplante Bebauung des Grundstücks vorgetragen.

Am 29.03.2018 wurde eine neue Voranfrage eingereicht, die in der Sitzung am 12.04.2018 besprochen wurde. Auch hier war eine Teilung des Grundstücks und eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden geplant.

Bei dieser Voranfrage wurde für das Hinterliegergrundstück eine eigene Auffahrt an der Westseite vorgesehen.

Die Möglichkeit der Erstellung eines Doppelhauses sei durchdacht worden, jedoch gelangten die Antragsteller zu dem Schluss, dass ein Doppelhaus für die unmittelbaren Nachbarn störender wirke als die Bebauung mit 2 Einzelhäusern. Von den fünf Angrenzern hat einer zugestimmt. Die neuen Eigentümer eines Nachbargrundstücks hätten grundsätzlich keine Einwände, können jedoch aufgrund offener Erbschaftsangelegenheiten nicht unterschreiben. Drei Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Der Ausschuss hat den Antrag zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, bis zur nächsten Sitzung mit den direkt betroffenen Nachbarn den Sachverhalt zu klären.

Am 14.05.2018 wurden Gespräche mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke geführt:

- die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3231 bringen gegenüber der Planung keine Einwände vor
- der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3231/1 bringt gegenüber der Planung keine Einwände vor
- der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3233 empfindet die geplante Bebauung als zu dicht. Der Bebauungsplan solle eingehalten werden.

- Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3244 findet die geplante Bebauung als zu dicht. Der Bebauungsplan solle eingehalten werden. Einer Doppelhausbebauung stehe er positiv gegenüber.
- Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3235 empfindet die geplante Bebauung als zu dicht. Er befürchtet eine Wertminderung seines Grundstücks.

Nach Auskunft des Landratsamtes ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nicht möglich, da ein nicht eingezeichnetes Baufenster einen Grundzug der Planung darstelle. Es sei nur dann ausnahmsweise eine Befreiung möglich, wenn alle Nachbarn zugestimmt hätten, da dann keine Klagen zu erwarten seien.

Eine Möglichkeit wäre eine Änderung des Bebauungsplans. Allerdings sind Änderungen, die nur ein Grundstück betreffen, rechtlich fraglich. Zu bedenken ist auch, dass bei einer Bebauungsplanänderung die Nachbarn gehört und deren Belange gewürdigt werden müssen.

Mit 5:5 Stimmen lehnt der Ausschuss eine Änderung des Bebauungsplans ab.