

2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04. April 2019 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

I.

Von den 10 Mitgliedern des Ausschusses waren anwesend:

1. Bürgermeister Max Kollmannsberger als Vorsitzender,
2. Bürgermeister Jürgen Beier,
3. Bürgermeister Herbert Wesselsky,

die Gemeinderätinnen Maria Blaimer und Sandra Scheck,
die Gemeinderäte Wolfgang Kollmannsberger, Christian Mühlbauer, Günther Schöberl und Reinhard Peter.

Gemeinderat Alfred Federl war verhindert. Er wurde durch Gemeinderat Martin Jäger vertreten.

Schriftführer war Herr Kador.

Gäste:-

Vertreter der Presse:

Herr Wesselsky und Herr Jäger von der Donaupost.

II.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß, Beschlussfähigkeit war gegeben. Die Sitzung umfasste einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil.

III. TAGESORDNUNG

a) öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bauantrag für einen Dachgeschossausbau im bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 2391/1, Nussweg
4. Bauantrag zum Anbau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 3170, Weinbergstraße
5. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Balkons im Dachgeschoss, Fl.Nr. 30, Kirchstraße
6. Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bau einer Natursteinmauer, Fl.Nr.580/8, Gewerbegebiet Nord
7. Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Einfriedung, Bachstraße
8. Informationen und Anfragen

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Mit 10 : 0 Stimmen genehmigt der Bau- und Umweltausschuss die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 07.02.2019 wurden in nichtöffentlicher Sitzung außer der Genehmigung der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzung keine Beschlüsse gefasst.

Bauantrag für einen Dachgeschossausbau im bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 2391/1, Nussweg

Die Antragstellerin beabsichtigt, das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses (derzeit als Speicher genutzt) auszubauen und dort zwei Kinderzimmer und ein Bad einzurichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bachstraße“. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 30 I BauGB. Alle relevanten Festsetzungen hält das Vorhaben ein.

Da keine separate Wohnung erstellt wird, sind nach der Stellplatzsatzung keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Nach Errichtung des Gebäudes erließ 2004 das Landratsamt eine Nutzungsuntersagung für eine Wohnnutzung im Dachgeschoss. Grund hierfür war, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten wurden. Da der Nachbar dem Vorhaben jedoch zugestimmt hatte, war eine Nutzungsuntersagung des Dachgeschosses ausreichend, damit dieser nicht in seinen Rechten verletzt ist.

Da das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sich nur auf Planungsrecht und nicht auf Bauordnungsrecht, wie Abstandsflächen, bezieht, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Ob das Vorhaben bezüglich der Abstandsflächenproblematik genehmigungsfähig ist, entscheidet das Landratsamt als Genehmigungsbehörde.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag für einen Dachgeschossausbau im bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 2391/1, Nussweg das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zum Anbau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 3170, Weinbergstraße

Der Antragsteller plant an das bestehende Wohnhaus ein Einfamilienhaus in der Bauweise E+U mit Flach-/ flach geneigtem Pultdach anzubauen.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Nach Prüfung der Gemeindeverwaltung handelt es sich bei der Fläche um unbeplanten Innenbereich. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben auch bezüglich der überbauten Grundstücksfläche ein.

Die Erschließung ist gesichert. Möglicherweise muss ein zusätzlicher Hausanschluss erstellt werden.

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Stellplätze sind vorgesehen.

Da das Grundstück in Kürze aufgeteilt wird, ist auch § 3 9) eingehalten.

Im Beschluss sollte darauf hingewiesen werden, dass die Randsteinabsenkung bis zur Bezugsfertigkeit auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen hat. Auch sollte darauf hingewiesen werden, dass nach § 3 10) eine versickerungsfähige Befestigung auszuwählen ist.

Die Eigentümer des Baugrundstücks haben dem Vorhaben zugestimmt. Die Nachbarn wurden auf Antrag mit Schreiben vom 26.03.2019 durch die Gemeinde beteiligt.

Bezüglich der Abstandsflächen sollte vom Landratsamt überprüft werden, ob die Nutzung der 16m- Privilegierung in diesem Fall angewendet werden kann.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Anbau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 3170, Weinbergstraße das gemeindliche Einvernehmen. Bezüglich der Stellplätze und ihrer Zufahrt, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 10) eine versickerungsfähige Befestigung auszuwählen ist. Außerdem hat der Antragsteller die Randsteinabsenkung bis zur Bezugsfertigkeit auf eigene Kosten durchzuführen. Das Landratsamt wird gebeten, die Nutzung der 16m-Privilegierung bezüglich der Abstandsflächen zu überprüfen.

Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Balkons im Dachgeschoss, Fl.Nr.30, Kirchstraße

Die Antragsteller planen den bestehenden Balkon im Dachgeschoss um 1,2 m zu verlängern. Durch die Vergrößerung werden zwei Stützen mit einer Höhe von 5,8 m erforderlich.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bachstraße“.

Da für das Grundstück im Bebauungsplan kein Baufenster festgesetzt wurde, handelt es sich beim Vorhaben um „Bauen außerhalb der Baugrenzen“. Damit ist eine Befreiung erforderlich.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind entweder eingehalten oder werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Von den Nachbarn haben 5 zugestimmt. Die restlichen wurden auf Antrag von der Gemeinde mit Schreiben vom 26.03.2019 beteiligt.

Mit 8 : 2 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Balkons im Dachgeschoss, Fl.Nr. 30, Kirchstraße das gemeindliche Einvernehmen. Der erforderlichen Befreiung wird zugestimmt.

Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bau einer Natursteinmauer, Fl.Nr.580/8, Gewerbegebiet Nord

Der Antragsteller plant an der südlichen Grundstücksgrenze eine Natursteinmauer aus Granit mit einer Länge von annähernd 30 m und einer Höhe zwischen 0,5m und 2m zu errichten. (Nicht 2,2 m wie in den Plänen angegeben, da ansonsten baugenehmigungspflichtig). Als Gründe gibt er Schall-, Sicht- und Spritzschutz an.

Da das Vorhaben gegen die folgende textliche Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ verstößt, ist das Vorhaben nur zulässig, soweit eine isolierte Abweichung erteilt wird.

4.5 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit korrosionsgeschützten Maschendraht, Metall- und Gitterzäune zulässig. Dabei dürfen als Abgrenzung Sockelmauern oder Leistensteine eingebaut werden. Pfosten sind verzinkt oder in dunkelgrüner Farbe zu wählen. Ebenso zulässig sind einfache Holzzäune

Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Natursteinmauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

Die Höhe der Einfriedungen einschl. Sockel ist im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt, im übrigen ist eine Höhe bis 2,20 m zulässig. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen.

Sockelhöhen sind auf 0,20 m zu beschränken.

Nach Art. 63 BayBO sind Abweichungen dann zulässig, wenn

- der Zweck der Festsetzung gewahrt wird
- die öffentlich- rechtlich geschützten nachbarlichen Belange
- sowie die öffentlichen Belange gewürdigt werden

Die Entscheidung steht im Ermessen der Gemeinde.

Die Prüfung der Verwaltung hat folgendes ergeben:

Die Erteilung einer Abweichung ist geeignet, um das geplante Vorhaben zu legalisieren. Auch ist sie erforderlich, weil es kein milderes Mittel zur Legitimation des Vorhabens gibt.

Jedoch erscheint die Erteilung der Abweichung als ungemessen, da der Zweck der Festsetzung, nämlich ein einheitliches Bild der Einfriedungen im Gebiet zu erhalten, nicht eingehalten wird. Das Vorhaben betrifft mit annähernd 30m fast die Hälfte der Grundstücksgrenze. Auch liegt das Vorhaben direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße. Zwar liegt das Vorhaben auf Höhe des Baufensters, dieses umfasst jedoch fast das gesamte Grundstück. D.h. ein Gebäude in dieser Länge und damit mit gleicher Wirkung ist vermutlich nicht zulässig. Da der Bebauungsplan erst 19 Jahre alt ist und es sich bei dem geplanten Material auch nicht um ein neues Bauprodukt handelt, kommt auch eine Zulassung wegen Veraltung der Festsetzung nicht in Betracht.

Öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarbelange sind nicht beeinträchtigt, alle betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Sonstige öffentliche Belange sind nicht betroffen.

Durch eine Ablehnung des Antrags wird der Antragsteller nicht unangemessen benachteiligt.

Dem vorgebrachten Grund des Schallschutzes wird durch die Festsetzung der Lärmwerte im Bebauungsplan bereits Rechnung getragen.

Bezüglich des Spritz- und Sichtschutzes gibt es mildere ebenso effektive Mittel.

Beispielsweise kann eine 2 m hohe Hecke gepflanzt werden.

Sollte dies nicht ausreichen, wäre es unter Umständen möglich, hinter die Hecke einen Metallzaun mit Verkleidung zu errichten. Hierfür wäre zwar auch eine isol. Abweichung erforderlich, jedoch entspräche dies eher dem Zweck der Festsetzung.

Mit 9 : 1 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bau einer Natursteinmauer, Fl.Nr.580/8, Gewerbegebiet Nord ab.

Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Einfriedung, Bachstraße

Die Antragstellerin plant auf einer Länge von 2,6 m eine 2 m hohe Mauer aus roten Ziegelsteinen als Sichtschutz zu errichten.

Da das Vorhaben gegen die folgende textliche Festsetzung des Bebauungsplans „Feldweg“ verstößt, ist das Vorhaben nur zulässig, soweit eine isolierte Abweichung erteilt wird.

0.3 Einfriedungen

Es sind bis zu 120 cm (gemessen über dem Erdboden) hohe Holz- oder Metallkonstruktionen (jeweils mit senkrechten Latte oder Stäben) zugelassen. Sockel sind bis max. 10 cm zugelassen. Es wird jedoch empfohlen, auf Sockel zu verzichten.

Nach Art. 63 BayBO sind Abweichungen dann zulässig, wenn

- der Zweck der Festsetzung gewahrt wird
- die öffentlich- rechtlich geschützten nachbarlichen Belange
- sowie die öffentlichen Belange gewürdigt werden

Die Entscheidung steht im Ermessen der Gemeinde.

Die Prüfung der Verwaltung hat folgendes ergeben:

Die Erteilung einer Abweichung ist geeignet, um das geplante Vorhaben zu legalisieren. Auch ist sie erforderlich, weil es kein milderes Mittel zur Legitimation des Vorhabens gibt. einheitliches Bild der Einfriedungen zu erhalten, gewahrt werden

Die Erteilung ist angemessen, weil der Zweck der Festsetzung, nämlich im Gebiet ein kann. Das Vorhaben betrifft nur einen extrem geringen Teil der Grundstücksgrenze (2,6m). Dieser liegt auch nicht an der öffentlichen Erschließungsstraße des Baugebiets, sondern an einer privaten Stichstraße, und wirkt somit kaum auf dessen Erscheinungsbild. Außerdem wirkt die Mauer lediglich wie eine Verlängerung der Garage. Da die Mauer auf Höhe des Baufensters geplant ist, könnte in diesem Bereich genauso gut eine Garagenmauer zu sehen sein. Auch ist Sie angemessen, weil die nachbarlichen Belange gewürdigt sind. Alle betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Letztlich sind auch öffentliche Belange wie Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

Somit wäre eine Abweichung rechtlich zulässig.

Mit 8 : 2 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss die isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Einfriedung, Bachstraße.