

Öffentliche Bauausschusssitzung vom 20. Juli 2020

Auszugsweise Veröffentlichung der Niederschrift

*Hinweis: Die Namen von Bauausschussmitgliedern werden bei der Wiedergabe von Wortbeiträgen aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Außerdem werden datenschutzrechtlich zwingende Schwärzungen vorgenommen (Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2018)*

1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.06.2020

Die Niederschrift wird ohne Einwände genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

2 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl.Nr. 536, Gemarkung Tandern

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 536 der Gemarkung Tandern sollen die bestehenden Gebäude abgebrochen werden und durch ein Mehrfamilienhaus samt Tiefgarage ersetzt werden.

Das Baugrundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).
Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält zwei Varianten.

Variante 1:

Baukörper: E + I + D, Dachneigung: 27°, Wandhöhe: hangseitig 6,60 m, Breite: 11,00 m, Länge: 24,30 m

Variante 2:

Baukörper: E + D, Dachneigung: 45°, Wandhöhe: hangseitig 3,80 m, Breite: 11,00 m, Länge: 24,30 m

Folgende Fragen werden hierzu im Antrag auf Vorbescheid gestellt:

Fragen Variante 1: E + I + D, Dachneigung 27°:

- Ist die Größe des Baukörpers (Länge und Breite), wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist das Profil des Baukörpers E + I + D (First-Wand und Traufhöhen, sowie Dachformen 27°), wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist die Tiefgarage mit Zufahrt, wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Sind die zusätzlich oberirdischen Stellplätze an der Hauptstraße, wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist die Grundstückszufahrt zu den oberirdischen Garagen/Stellplätzen wie dargestellt, möglich?
- Sind die Garagen (Wandhöhe max. 3,00 m), wie dargestellt, möglich?
- Sind die offenen Stellplätze, wie dargestellt, möglich?

Fragen Variante 2: E + D, Dachneigung 45°:

- Ist die Größe des Baukörpers (Länge und Breite), wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist das Profil des Baukörpers E + D (First-Wand und Traufhöhen, sowie Dachformen 45°), wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist die Tiefgarage mit Zufahrt, wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Sind die zusätzlich oberirdischen Stellplätze an der Hauptstraße, wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist die Grundstückszufahrt zu den oberirdischen Garagen/Stellplätzen wie dargestellt, möglich?
- Sind die Garagen (Wandhöhe max. 3,00 m), wie dargestellt, möglich?
- Sind die offenen Stellplätze, wie dargestellt, möglich?

Die Erschließung ist gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauung entlang der Hauptstraße weist eine inhomogene Bebauung auf. Gebäudelängen von 24,30 (beide Varianten) und Wandhöhen von 6,6 m (Variante 2) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Errichtung einer Tiefgarage und die damit verbundenen massiven Geländeänderungen sind ebenfalls in der näheren Umgebung ohne Vorbild. Die nach Süden vorgesehenen Quergiebel und Balkone können aufgrund fehlender Vermassung nicht beurteilt werden. Insgesamt erscheinen beide Varianten zu massiv und fügen sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. Vorstellbar wäre eine Bebauung mit talseitigen Wandhöhen bis 4m, Satteldach, einer max. Gebäudelänge von 20 m, 4-5 WE unter Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage.

Der Gemeinderat diskutiert intensiv über das Vorhaben. GR ... findet auch 20 m noch zu lang. Es sollte hier kein Riegel entstehen. Zwei Baukörper oder ein versetzter Baukörper wären besser.

GR ... und GR ... sind der Auffassung, dass eine TG zugelassen werden sollte.

Diese soll so geplant werden, dass zur Straße hin die entstehende 2,8 m hohe Wand deutlich reduziert wird.

Es wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung den Antragsteller beraten soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu beiden Varianten nicht erteilt. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung verwiesen. Eine Tiefgarage wird befürwortet, wenn diese hangschonend geplant wird.

Hinweis:

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den vorhandenen Oberflächenkanal einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

3 Antrag auf Vorbescheid; Gewerbebebauung auf Grundstücken mit privater Erschließungsstraße, Fl.Nrn. 307 und 308, Gemarkung Hilgertshausen

Sachverhalt:

Auf den Flurnummern 307 und 308 der Gemarkung Hilgertshausen soll eine Gewerbebebauung samt privater Erschließungsstraße errichtet werden.

Hierzu wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.

Folgende Bebauung ist geplant (aus dem Schreiben des Vorbescheides entnommen):

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 307 soll für einen Erd- und Kanalbaubetrieb wie folgt bebaut werden:

- Hallengebäude (Lager, Fahrzeugabstelle)
- Lagerflächen im Außenbereich mit Schüttmulden

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 308 soll ein 3-geschossiges Boarding-Haus mit oberirdischen Stellplätzen errichtet werden.

Die Grundstücke mit Fl.Nr. 307 und Fl.Nr. 308 verbleiben grundsätzlich als eigenständige Grundstücke.

Zur Erschließung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 307 soll eine Fahrspur (Breite ca. 5 m) vom Grundstück der Fl.Nr. 308 abgetrennt und dem Grundstück der Fl.Nr. 307 zugeordnet werden.

Die Grundstücke der Fl.Nrn. 307 und 308 sollen über das Grundstück der Fl.Nr. 309 erschlossen werden.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 309 soll als private Erschließungsstraße ausgebaut werden. Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 309 besteht derzeit ein Geh- und Fahrrecht für das bebaute Grundstück der Fl.Nr. 309/1. Zusätzlich sollen sämtliche erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Erschließung der zu bebauenden Grundstücke Fl.Nrn. 307 und 308 auf der Fl.Nr. 309 erteilt werden.

Die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks der Fl.Nr. 308 wurde bereits im Jahr 2019 zwischen der Gemeindeverwaltung Hilgertshausen-Tandern und dem Kreisbaumeister und dem Juristen des Kreisbauamtes vorbesprochen.

Folgende Fragen beinhaltet der Antrag auf Vorbescheid:

1. Ist die geplante private Erschließungsstraße auf der Fl.Nr. 309 mit einer Länge von ca. 90 m zur Erschließung der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 307 und 308 planungsrechtlich genehmigungsfähig?
- 2a. Ist grundsätzlich eine Gewerbebebauung auf dem Grundstück der Fl.Nr. 307 planungsrechtlich genehmigungsfähig, mit Erschließung über vorgenannte Erschließungsstraße auf der Fl.Nr. 309 und mit vorgenannter Grundstücksaufteilung der Fl.Nr. 308?
- 2b. Ist die geplante Bebauung auf der Fl.Nr. 307 planungsrechtlich genehmigungsfähig?
- 3a. Ist grundsätzlich eine Gewerbebebauung auf dem Grundstück der Fl.Nr. 308 genehmigungsfähig, mit Erschließung über vorgenannte Erschließungsstraße auf der Fl.Nr. 309?
- 3b. Ist die geplante Bebauung auf der Fl.Nr. 308 planungsrechtlich genehmigungsfähig?
- 3c. Ist die geplante Grenzbebauung mit Übernahme von Abstandsflächen auf der Fl.Nr. 309 planungsrechtlich genehmigungsfähig?

Die Fl.Nrn. 307 und 308 liegen im Umgriff des Bebauungsplanes „Baugebiet Nr. 16 Gewerbegebiet Hilgertshausen-Nord“ und befinden sich, auch nach damaliger Auffassung des Kreisbauamtes, im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der Bauausschuss diskutiert intensiv über den Bebauungsvorschlag. Nach Auffassung von GR ... sollte sich mit dieser Anfrage der Gemeinderat befassen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt mit der Maßgabe, dass die vorgesehene Erschließung über die Privatstraße bauordnungsrechtlich zulässig ist. Das zulässige Maß der Nutzung hinsichtlich der Höhenentwicklung, insbesondere auf Fl.Nr. 308, kann erst im Genehmigungsverfahren mit Angabe der beabsichtigten Wand- und Firsthöhen beurteilt werden.

Hinweise:

Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten.

Die Kanalisation hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 3 Nein 3

Abstimmungsvermerke:

GR Murner ist persönlich beteiligt (Art. 49 GO) und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Da kein einstimmiger Beschluss erfolgt ist, ist der Antrag laut Geschäftsordnung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

4 Wohnhausneubau mit Doppelgarage, Fl.Nr. 62/21, Gemarkung Hilgertshausen

Sachverhalt:

Auf der Flurnummer 62/21 der Gemarkung Hilgertshausen soll ein neues Wohnhaus samt separater Doppelgarage errichtet werden.

Es handelt sich dabei um eine Doppelhaushälfte, die an den westlichen Bestand, Fl.Nr. 76/10 der Gemarkung Hilgertshausen angebaut werden soll.

Die Doppelhaushälfte ist mit einem Grundriss von 9,64 m x 7,23 m geplant. Die Doppelgarage ist in einer Größe von 7,40 m x 6,00 m vorgesehen.

Die Bauweise ist E + I + D.

Die Wohnfläche beträgt 131,76 m².

Die geplanten Baukörper befinden sich in einem Baugebiet. Rechtsgrundlage ist der Bebauungsplan Nr. 9 Neurieder Straße, 1. Erweiterung.

Es handelt sich jedoch nicht um ein Genehmigungsfreistellungsverfahren, da laut Schreiben vom 04.06.2020 des Bauherrn folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 31 Abs. 2 BauGB) beantragt wird:

„Laut dem Bebauungsplan „Nr. 9 Neurieder Straße“ ist nur eine Kniestockhöhe bis 0,5 m zugelassen. Da aber von dieser Festsetzung bereits in der näheren Umgebung abgewichen wurde, bitten wir um die Befreiung.“

Die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da die DHH sowohl hinsichtlich der Wand- als auch der Firsthöhe niedriger wird als das Nachbargebäude.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Bis zur Bezugsfertigkeit sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde mindestens zwei Stellplätze zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist entsprechend dem vorgelegten Konzept auf dem Grundstück zu versickern oder in den vorhandenen Oberflächenkanal einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

5 Anbau von Kühlzellen, Fl.Nr. 4, Gemarkung Hilgertshausen

Sachverhalt:

In Hilgertshausen soll eine bestehende Bäckerei auf der Fl.Nr. 4 zur Erweiterung mit Kühlzellen angebaut werden.

Der Anbau für die Kühlzellen hat eine Größe von ca. 13 x 8 m.

Zur Erläuterung folgendes Betriebskonzept des Bäckereieinhabers:

Beschreibung des Betriebes – Ist Situation

Derzeit befindet sich in den Hauptflächen des Erdgeschosses ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft, mit Nebenräumen im Kellergeschoss.

Die Bäckerei mit Konditorei ist im Erdgeschoss in den südlichen, kleineren Räumlichkeiten untergebracht, ebenfalls mit Nebenräumen und dem Mehllager im Kellergeschoss.

Der derzeitige Bäckereibetrieb findet bereits nach heutigen Gesichtspunkten und Ansprüchen in sehr beengten Räumlichkeiten statt und erfordert dringend eine Modernisierung und eine bauliche Erweiterung. Jedoch sind Anbauten an den derzeitigen Produktionsflächen zum Teil aus baurechtlichen Gründen nicht möglich, oder aus funktionellen Gründen nicht sinnvoll.

Geplante Modernisierung und geplante bauliche Erweiterung

Zur Modernisierung des Bäckereibetriebes wurde in jüngster Vergangenheit in neue Maschinen investiert, so wurden z. B. neue Backöfen eingebaut. Da die bestehenden Kühlzellen zu klein sind, besteht auch hier ein dringender Handlungsbedarf. Die für den Bäckereibetrieb angemessene Größe und Ausstattung der Kühlzellen entsprechen einem Flächenbedarf von rund 100 m².

Ein Einbau der Kühlzellen im Inneren der bestehenden Gebäude würde die Produktion der Bäckerei jedoch dauerhaft stark einschränken.

Deshalb erfordert die aktuelle Situation einen Anbau. Dieser ist auch Voraussetzung für die geplante Modernisierung und Erweiterung des Bäckereibetriebes.

In einem weiteren Schritt soll die bestehende Ladenfläche für die Produktion umgebaut werden. Neue verkleinerte Verkaufsflächen für Lebensmittel sind in den bestehenden Räumlichkeiten der derzeitigen Bäckerei geplant.

Dazu erfolgt ein gesonderter Bauantrag.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem geplanten Vorhaben kann zugestimmt werden, da es sich um eine angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs i.S. des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB handelt. Die Erschließung ist über die Zufahrt von der Schrobenhausener Straße gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Es ist ein weiterer Stellplatz zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

6 Mitteilungen und Anfragen

Es liegen keine Mitteilungen oder Anfragen vor.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19.25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.