



Niederschrift

Gremium: **53. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 11.03.2025**

Sitzungsort: **Sitzungssaal, Rathausplatz 1, 86399 Bobingen**

Beginn

öffentlich: 18:00 Uhr

nichtöffentlich: 18:30 Uhr

Ende

öffentlich: 18:30 Uhr

nichtöffentlich: 19:28 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Bergmann, Armin, Dr.

Vertretung für Herrn Klaus Förster

Mitglieder:

Abbenseth, Ernst-Hinrich

Geiger, Hubert

Geirhos, Lukas

Gschwilm, Martin

König, Elisabeth

Lautenbacher, Claudia

Leiter, Herwig

Mannes, Edmund

Müller-Weigand, Monika

Vogl, Florian

Vertretung für Herrn Clemens Bürger

Vertretung für Herrn Dr. Bergmann

Schriftführer/in:

Eibich, Gabriele

Verwaltung:

Schöler, Rainhard

Thierbach, Rainer

Abwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Förster, Klaus

entschuldigt

Mitglieder:

Bürger, Clemens

entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47(2) - 47(3) GO war gegeben.

Tagesordnung:

Die Sitzung war öffentlich.

Ab Punkt 7 - 11 wurde gemäß Art. 52 Abs. 2 GO die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

Öffentliche Sitzung:

- 1 . Berichterstattung
- 2 . Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
- 2.1 . Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge
- 2.2 . Bauantrag zur Nutzungsänderung von Teilen des Objektes "Römerstraße 62" in eine Kfz-Werkstatt; Grundstück Fl. Nr. 162 der Gem. Bobingen
- 2.3 . Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (vier Wohneinheiten) und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 8 der Gem. Bobingen, Poststraße 26
- 3 . Sanierungsgebiet Innenstadt - Vorstellung des Entwurfs der Sanierungssatzung und Billigungsbeschluss
- 4 . Neuerlass einer Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder in Folge der Änderung der Bayerischen Bauordnung
- 5 . Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 52. Sitzung vom 04.02.2025
- 6 . Wünsche und Anfragen

Zweiter Bürgermeister Dr. Armin Bergmann eröffnet die Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Gegen Form und Inhalt der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Öffentliche Sitzung:

TOP 1	Berichterstattung
--------------	--------------------------

Es werden keine Berichterstattungen vorgetragen.

TOP 2	Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
--------------	---

TOP 2.1	Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge
----------------	---

Errichtung eines Gewächshauses mit 30° Dachneigung, Turmstraße 9 (isolierte Befreiung)

Bau einer zwei Meter hohen und blickdichten Einfriedung, Mickhauser Straße 42 (isolierte Befreiung → Ablehnungsbescheid)

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz, Isarstraße 7

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz, Isarstraße 5

Neubau von 7 Reihenhäusern mit Tiefgarage und Carports, Baufenster WA 1.2 – Haus 1 bis 7, Am Löschberg 3 – 3f (Genehmigungsfreistellung)

Neubau von 6 Reihenhäusern mit Tiefgarage und Carports, Baufenster WA 1.1 – Haus 8 – 13, Am Löschberg 1 – 1e (Genehmigungsfreistellung)

Neubau von 7 Reihenhäusern mit Tiefgarage und Carports, Baufenster WA 1.3 – Haus 14 – 20, Am Löschberg 4 – 4f (Genehmigungsfreistellung)

Neue Positionierung von Elektrofahrzeug-Stellplätzen und dazugehörigen Ladestationen, notwendige Trafostation für Elektrofahrzeuge, Königsbrunner Straße 3 – 9 (isolierte Befreiung)

Nutzungsänderung eines ehemaligen Pferdestalls in eine Abstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen, Gartengeräte, Gartenmöbel und Hobbyraum, Frieda-Forster-Straße 46

Umbau Einfamilienhaus, Anbau Gaube und Errichtung Carport, Glückstraße 1

Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Gebäude mit drei Wohneinheiten, Bahnhofstraße 28

Neubau Einfamilienhaus, Greiselstraße 39

Neubau von 5 Mietwohnungen mit 4 Fertiggaragen, Farnweg 9

Neubau eines Arbeits- und Geräteraums als Wirtschaftsgebäude für eine Streuobstwiese, Schwedinger

StR Vogl verweist darauf, dass in der letzten Sitzung beschlossen wurde, über die Ergebnisse der Anträge zu informieren.

Herr Schöler entschuldigt sich und wird dies nachreichen.

TOP 2.2	Bauantrag zur Nutzungsänderung von Teilen des Objektes "Römerstraße 62" in eine Kfz-Werkstatt; Grundstück Fl. Nr. 162 der Gem. Bobingen
----------------	--

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag zur Teilnutzungsänderung des Objektes „Römerstraße 62“ in Bobingen vor. Der Antragsteller möchte hier eine Kfz-Werkstatt errichten.

Das Vorhaben wird u. a. aufgrund bestehender Lärmbeschwerden kritisch gesehen. Eine ausführliche Darstellung des Vorhabens sowie der rechtlichen Beurteilung erfolgt in der Sitzung.

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung des südlichen Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 162 der Gem. Bobingen, Römerstraße 62. Dieses solle von einer ehemaligen Schlosserei in eine Kfz-Werkstatt umgenutzt werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ohne Bebauungsplan. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 34 BauGB. Hiernach wäre es zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiet der BauNVO, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht aus Sicht der Verwaltung einem allgemeinen Wohngebiet. Soweit ersichtlich, werden die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr betrieben. Ganz überwiegend sind in der näheren Umgebung reine Wohngebäude vorhanden. Vereinzelt sind wohl auch gewerbliche Betriebe vorhanden (Römerstraße 75 – Kunstschmiedehandel, Hochstraße 71 – Fenster/Bauelemente), zu denen der Stadt Bobingen jedoch keine Baugenehmigungen vorliegen. Der Stadt Bobingen liegt entgegen der Annahme des Bauherrn auch keine Genehmigung für eine Schlosserei sondern lediglich für eine Schreinerei vor. Diese wurde im südlichen Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle genehmigt (Baugenehmigung C0145/92 vom 25.11.1993). Der Betrieb wurde allerdings 2002 ab- bzw. umgemeldet. Seitdem war unter dieser Adresse gewerberechtlich nur noch ein Handel mit Einrichtungsgegenständen gemeldet, welcher jedoch zum 31.12.2013 von Amts wegen abgemeldet wurde. Bis 28.02.2009 war zudem gewerberechtlich eine Metallbaufirma gemeldet, eine Baugenehmigung o. ä. lag/liegt hierfür jedoch nicht vor. Der damaligen Genehmigung der Schreinerei lagen die damaligen tatsächlichen Verhältnisse zugrunde. Diese haben sich jedoch seitdem in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets verschoben, insbesondere z. B. im Bereich der „Gestaltungssatzung Brunnenstraße“ und zuletzt auch der Umbau der ehemaligen Schmiede „Hering“.

Unter der Annahme eines Allgemeinen Wohngebiets würde folgendes gelten:

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind daher Wohngebäude und insbesondere die der Versorgung des Gebiets dienenden und nicht störenden Handwerksbetriebe. Hinsichtlich des Störgrades ist grundsätzlich von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen. Zu prüfen ist daher zunächst ob das Vorhaben generell geeignet ist, das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zu stören. Ein Handwerks- oder Gewerbebetrieb stört das Wohnen, wenn von Betrieben dieses Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen ausgehen können; auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an. Gegenstand der Betrachtung sind alle Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen. Entscheidend ist dabei nicht, ob etwa die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Deshalb dürfen mögliche Schutzmaßnahmen oder Beschränkungen des Betriebs nicht berücksichtigt werden, die bei einem Betrieb dieses Typs ungewöhnlich oder betriebsfremd wären und daher auf Dauer ein Bedürfnis nach ihrer Beseitigung auslösen würden oder deren Einhaltung sonst von der Bauaufsichtsbehörde mit zumutbarem Aufwand nicht zuverlässig überwacht werden könnte. Hiernach handelt es sich bei einer Kfz-Werkstatt regelmäßig um einen störenden und damit im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässigen Handwerksbetrieb.

Die eingeschränkte Typisierung von Betrieben gilt jedoch nicht ausnahmslos. Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass sich ein Betrieb in seiner konkreten Ausgestaltung als atypisch erweist. In diesem Fall ist eine Einzelfallbeurteilung ebenso unumgänglich wie im Fall eines fehlenden Maßstabes, der darauf beruht, dass der Betrieb zu einer Branche gehört, deren übliche Betriebsformen hinsichtlich des Störgrades eine große Bandbreite aufweisen. Auch dann eignet sich die typisierende Betrachtungsweise nicht zur Beurteilung der Störeignung. Maßgeblich in diesem Fall ist die jeweilige Betriebsstruktur, d. h. ob sich die Störwirkungen, welche die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebietseigenart vorgegeben wird. Vorliegend kann es insoweit dahinstehen, ob es sich im konkreten Fall um eine atypische Kfz-Werkstatt im o. g. Sinne handelt, wofür durchaus Anhaltspunkte vorlägen, denn zudem müsste diese (überwiegend) der Versorgung des Gebiets dienen. Hierzu fehlen jedoch entsprechend belastbare Angaben. Insoweit bestehen Bedenken seitens der Verwaltung.

Anm.: Der Stadt Bobingen liegt auch bereits eine Beschwerde einer Anwohnerin (Römerstraße 77) über „Auto- und Mofaschrauber“ auf dem gegenständlichen Grundstück vor. Ob diese allerdings mit dem beantragten Betrieb zusammenhängen lässt sich nicht abschließend klären.

Der Antragssteller wird vermutlich für sich die Einstufung der näheren Umgebung als ein Mischgebiet beanspruchen. Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es setzt jedoch die „gleichmäßige“ Durchmischung des Gebiets mit Wohnnutzungen und sonstigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben voraus. Hieran fehlt es aus Sicht der Verwaltung vorliegend. Denn auch bei der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich größer zu ziehenden näheren Umgebung lässt sich keine entsprechende quantitative Durchmischung feststellen; die Wohnnutzung überwiegt deutlich.

Ginge man dennoch von einem Mischgebiet aus, könnte die Kfz-Werkstatt ggf. als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig sein. Auch hier ist dann allerdings zu berücksichtigen, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürften. Es handelt sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff der einer entsprechenden Auslegung bedarf und einer vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt.

Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen insbesondere dann nicht mischgebietsverträglich, wenn sie sich bis in die Freizeit, vor allem in die Zeit der Nachtruhe hinein erstrecken. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe im Mischgebiet ist die Gewährleistung eines ungestörten Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe; Geräusche, die am Tage als übliche, unvermeidbare Ruhestörungen hingenommen werden können, werden in den Abend- und Nachtstunden regelmäßig als spürbare Beeinträchtigung empfunden. Kfz-Werkstätten gehören nicht zu den Betrieben, die von vornherein typischerweise in einem Mischgebiet unzulässig sind. Sie zählen vielmehr zu der Gruppe von Betrieben, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen des Wohnens führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Insoweit wäre auch hier eine Einzelfallbeurteilung erforderlich. Der Betrieb besteht lt. Angaben lediglich aus dem Betriebsinhaber, ohne weitere Angestellte. Der Betrieb soll Werktags (Mo.-Sa.) von 08:00 – 18:00 Uhr erfolgen und daher innerhalb üblicher Betriebszeiten. Arbeiten in den späten Abend- bzw. Nachtstunden finden lt. Angaben nicht statt. Der Betrieb verfügt über einen Reparaturstand (zwei Hebebühnen) und ist somit insgesamt als kleinerer, eher atypischer Betrieb einzustufen. Lt. der vorgelegten Untersuchung der schalltechnischen Genehmigungsfähigkeit (Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg vom 11.02.2025) werden die entsprechend Punkt 3.2.1 der TA-Lärm um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten. Hierbei wurde hinsichtlich der Schutzwürdigkeit z. T. von einem Mischgebiet (IO 02 - Augsburger Str. 69 [richtig: Hochstraße 69], IO 03 - Römerstraße 62 und IO 04 – Römerstraße 62) aber auch einem Wohngebiet (IO 01 - Römerstraße 77) ausgegangen. Unter der Annahme eines Mischgebiets erscheint daher der konkrete Betrieb der Kfz-Werkstatt noch als gebietsverträglich.

Maß der baulichen Nutzung

Am Maß der baulichen Nutzung wird lt. den Plänen nichts wesentlich geändert (Nutzungsänderung des Bestandes). Insoweit bestehen keine Bedenken.

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise bestehen keine Bedenken (Nutzungsänderung im Bestand).

Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen

Hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, bestehen keine Bedenken (Nutzungsänderung im Bestand).

gesicherte Erschließung

Das Grundstück ist als planungsrechtlich erschlossen anzusehen. Auch bei evtl. zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Antragsteller hat eine Untersuchung der schalltechnischen Genehmigungsfähigkeit nach der TA Lärm vorgelegt (Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg vom 11.02.2025, Az. LA-25-034-G01-01). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis (S. 3):

„Die Untersuchung hat ergeben, dass die entsprechend Punkt 3.2.1 der TA Lärm (1) um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Das geplante Bauvorhaben ist entsprechend den uns vorgelegten Unterlagen und den hier aufgeführten Voraussetzungen aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.“

Hiernach blieben die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den nächstgelegenen Immissionsorten (IO 01 – 04, S. 17) gewahrt.

keine Beeinträchtigung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Im Rahmen der Ortseinsicht wurde die nähere Umgebung des Vorhabens durch die Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses, auch entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans, als Mischgebiet eingestuft. Eine entsprechende Gebietsart sei hier vorliegend insoweit auch weiterhin gewünscht und beabsichtigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (vier Wohneinheiten) und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 8 der Gem. Bobingen, Poststraße 26
----------------	---

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erklärt, dass sich der mit der Sitzungseinladung versandte Sachvortrag auf das früher geplante Vorhaben bezogen hat. Aufgrund der hierin geschilderten Bedenken der Bauverwaltung haben die Bauherrinnen und ihre Planer die Planung abgeändert. Das Gebäude wurde im Wesentlichen gedreht, so dass nunmehr auch die Abstandsflächen nach Norden und Süden eingehalten werden können. Auch auf Rückfrage aus dem Gremium wurden die neuen Pläne aufgelegt. Aus Sicht der Verwaltung haben sich damit die Bedenken gegenüber der ursprünglichen Planung erledigt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann erteilt werden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3	Sanierungsgebiet Innenstadt - Vorstellung des Entwurfs der Sanierungsatzung und Billigungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt:

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 24. September 2024 den Abschlussbericht des Büros Dragomir zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung beschlossen. Hierbei wurde auch der Umgriff eines evtl. künftigen, neuen Sanierungsgebiets gebilligt.

Auf die dortigen Ausführungen sowie die Ausführungen des o. g. Abschlussberichts wird verwiesen.

Soweit mit den beiliegenden Entwürfen Einverständnis besteht, würden diese Gegenstand der erforderlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung.¹ Die Beteiligung wird durch das Büro Dragomir und die Verwaltung durchgeführt. Über die eingegangenen Stellungnahmen ist anschließend entsprechend zu beraten und Beschluss zu fassen.²

Anm.: Die Unterlagen des Büros Dragomir (Stand: 26.07.2024) wurden von der Verwaltung redaktionell angepasst.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss billigt die beiliegenden Unterlagen zum beabsichtigten neuen Sanierungsgebiet „Bobingen Stadt“. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

¹ § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

² Abwägung gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB.

TOP 4	Neuerlass einer Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder in Folge der Änderung der Bayerischen Bauordnung
--------------	--

Sachverhalt:

Die Stadt Bobingen hat zuletzt am 22.05.2023 eine Satzung über die Zahl und die Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung) erlassen. Diese trat zum 01.06.2023 in Kraft. Die damalige Neufassung war u. a. aufgrund von Beanstandungen durch das Landratsamt Augsburg notwendig geworden. Bereits damals wurde eine Verringerung der Stellplatzschlüssel diskutiert, letztendlich jedoch nicht beschlossen. Es wurden die bisherigen Stellplatzschlüssel beibehalten.

Mit dem Ersten Modernisierungsgesetz wurde bzw. wird die Bayerische Bauordnung zum 01.01. bzw. 01.10.2025 geändert. Betroffen hiervon ist u. a. auch Art. 47 Bayerische Bauordnung, welcher bisher die Forderung von Stellplätzen seitens des Freistaats Bayern enthielt. Hiernach sind insbesondere bei der Errichtung von Anlagen, bei denen eine Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Zum 01.10.2025 wird diese Forderung von Stellplätzen kommunalisiert. Art. 47 BayBO n. F. lautet dann:

(1) ¹Wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 angeordnet hat, sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.“

(2) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. ²Wird eine geringere Zahl notwendiger Stellplätze durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.“

Der neue Art. 83 Abs. 5 BayBO enthält, in seiner ab 01.10.2025 geltenden Fassung dann eine Übergangsregelung für früheres Satzungsrecht der Kommunen. Diese lautet:

(5) ¹Satzungen, die auf Grundlage von Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 in einer der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung sowie auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5, mit Ausnahme von Satzungen, die die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen regeln, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 jeweils in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, treten mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft. ²Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten fort, wenn sie die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder durch Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nach Art. 81 Abs. 2 erlassen worden sind. ³Im Übrigen treten Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.“

Die o. g. Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen weicht von den künftigen Stellplatzzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung ab. So fordert sie beispielsweise für Wohnungen über 120 m² drei Stellplätze sowie zusätzlich Besucherstellplätze; künftig können je Wohnung dann max. zwei Stellplätze gefordert werden. Auch in anderen Bereichen überschreitet die Stellplatzsatzung die künftigen Maximalwerte der Garagen- und Stellplatzordnung; eine entsprechende Gegenüberstellung erfolgt in der Sitzung. Dies hat zur Folge, dass die Stellplatzsatzung mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten wird. Gleichzeitig würde, wenn die Stadt Bobingen keine eigene Satzung erlässt, auch die grundsätzliche Forderung von Stellplätzen wegfallen.

Es bestehen daher zwei Möglichkeiten:

- 1) Die Stadt Bobingen erlässt keine Stellplatzsatzung. Es sind dann keine Stellplätze mehr erforderlich und können damit auch nicht mehr gefordert werden. Die bisherige Stellplatzsatzung tritt mit Ablauf des 30. September 2025 kraft Gesetzes außer Kraft.
- 2) Die Stadt Bobingen erlässt eine neue Stellplatzsatzung und regelt hierin sowohl die Notwendigkeit von Stellplätzen als auch weitere Details hierzu. Hierbei können dann hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze max. die Werte der künftigen Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung gefordert werden. Ein Unterschreiten der Werte (bis zu keinem Erfordernis) ist möglich. (Anm.: Ein Auszug der künftigen Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung liegt dieser Sitzungsvorlage bei).

Die Verwaltung bittet daher um Diskussion und Beschluss zum weiteren Vorgehen. Sie empfiehlt den Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Befugnisnorm des künftigen Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Die Details müssten dann im weiteren Verlauf diskutiert werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt unter Berücksichtigung der künftigen Stellplatzzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (Stand: 01.10.2025) eine Stellplatzsatzung zu entwerfen und dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

Regelungsinhalte sollen insbesondere sein:

- allgemeine Stellplatzpflicht
- Anzahl, Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze
- Nachweismöglichkeiten
- Ablösemöglichkeiten

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 5	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 52. Sitzung vom 04.02.2025
--------------	--

Das öffentliche Protokoll der 52. Sitzung vom 04.02.2025 wurde im Intranet zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende fragt, ob es Einwände gegen die Niederschrift gibt.

Beschluss:

Gegen die öffentliche Niederschrift der 52. Sitzung vom 04.02.2025 werden keine Einwände erhoben. Die öffentliche Niederschrift ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 6	Wünsche und Anfragen
--------------	-----------------------------

StR Abbenseth berichtet, dass er von einem Anwohner der Lindauer Straße darauf hingewiesen wurde, dass an der Bushaltestelle kein Papierkorb vorhanden ist.

Herr Thierbach wird sich um die Installation eines Papierkorbs kümmern.

Der Vorsitzende beendet die öffentliche Sitzung um 18.30 Uhr.

Es unterzeichnen:

.....
Dr. Armin Bergmann
Vorsitzende/r

.....
Gabriele Eibich
Schriftführer/in