



Niederschrift

Gremium: **51. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 14.01.2025**

Sitzungsort: **Sitzungssaal**

Beginn

öffentlich: 18:00 Uhr

nichtöffentlich: 18:44 Uhr

Ende

öffentlich: 18:44 Uhr

nichtöffentlich: 19:18 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Förster, Klaus

Mitglieder:

Abbenseth, Ernst-Hinrich

Bergmann, Armin, Dr.

Bürger, Clemens

Geiger, Hubert

Gschwilm, Martin

König, Elisabeth

Lautenbacher, Claudia

Leiter, Herwig

Müller-Weigand, Monika ab TOP 2.

Vogl, Florian

Schriftführer/in:

Eibich, Gabriele

Verwaltung:

Schöler, Rainhard

Abwesend:

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

Tagesordnung:

Die Sitzung war öffentlich.

Ab Punkt 7 – 10 wurde gemäß Art. 52 Abs. 2 GO die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

Öffentliche Sitzung:

- 1 . Berichterstattung
- 1.1 . Vandalismus öffentliche Toilette Rathaus
- 1.2 . Verkehrsschau in der Siedlung
- 2 . Beschluss bzw. Inkrafttreten des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern zum 01. Januar 2025
- 3 . Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
- 3.1 . Antrag auf isolierte Abweichungen zur Errichtung von Ladesäulen auf dem Grundstück Fl. Nr. 680/4 der Gem. Bobingen, Königsbrunner Straße 5 und 7
- 3.2 . Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 362/3 der Gem. Straßberg, Lindberghstraße 3
- 3.3 . Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 668/2 der Gem. Reinhartshausen, Hubertusweg 2 d
- 3.4 . Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/68 der Gem. Bobingen, Rosenweg 2
- 3.5 . Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 5131 der Gem. Bobingen, Hindenburgstraße 22
- 4 . Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, "Flurstraße" im Zuge der Einführung einer Wertstofftonne im Landkreis Augsburg
- 5 . Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 50. Sitzung vom 03.12.2024
- 6 . Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Klaus Förster eröffnet die Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Der TOP 3.2 wird auf Antrag des Bauherren zurückgestellt.

Gegen Form und Inhalt der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Öffentliche Sitzung:

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

TOP 1.1	Vandalismus öffentliche Toilette Rathaus
----------------	-------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Vorsitzende berichtet über den Vandalismus in der Toilettenanlage. Er geht davon aus, dass die Polizei die Täter finden und die Stadt Bobingen Schadensersatz erhalten wird. Er berichtet weiter, dass er nächste Woche mit dem Datenschutzbeauftragten des Landkreises einen Termin hat, um sich mit diesem über die Möglichkeit einer Kameraüberwachung zu beraten.

TOP 1.2	Verkehrsschau in der Siedlung
----------------	--------------------------------------

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erinnert an die Nachfrage von **StR Gschwilm** bezüglich einer Verkehrsschau in der Siedlung. Er berichtet, dass es seit Schuljahresbeginn in der Siedlung eine Schulweghelferin gibt, die Montag bis Mittwoch dort Dienst hat. Des Weiteren wird in den nächsten Wochen eine Verkehrsschau durchgeführt.

TOP 2	Beschluss bzw. Inkrafttreten des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern zum 01. Januar 2025
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Wie bereits in der letzten Sitzung kurz berichtet ist bzw. wird das Erste Modernisierungsgesetz Bayern am 01. Januar 2025 bzw. 01. Oktober 2025 in Kraft treten. Die Bekanntmachung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt am #¹ 30. Dezember 2024 (GVBl 2024, S. #605).

Mit dem Ersten Modernisierungsgesetz werden u. a. auch Regelungen der Bayerischen Bauordnung geändert. Insbesondere wird z. B. in Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO n. F. bestimmt, dass (Stellplatz-)Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, fortgelten, wenn sie die in der (Anm.: ebenfalls geänderten) Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.² Im Übrigen treten diese Satzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen vom 22.05.2023 (in Kraft getreten am 01.06.2023) widerspricht beispielsweise hinsichtlich der Höchstzahl der Stellplätze für Gebäude mit Wohnungen dem (neuen) Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung. Denn während die städt. Stellplatzsatzung bei Wohnungen über 120 m² Wohnfläche 3 Stellplätze vorschreibt, sieht die (neue) Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung lediglich 2 Stellplätze pro Wohnung (als Höchstzahl) vor. Aus Sicht der Verwaltung wird daher eine Überarbeitung der Stellplatzsatzung angeraten. Zudem wird die allgemeine Stellplatzpflicht künftig kommunal festgesetzt werden müssen³.

Wegen z. T. noch bestehender Fragen sollten jedoch die bereits angekündigten „Empfehlungen/Hinweise“ der kommunalen Spitzenverbände (in Abstimmung mit dem Ministerium) abgewartet werden. Die Verwaltung wird hierüber dann erneut informieren.

Diese Gesetzesänderung soll aber auch nochmals zum Anlass genommen werden an die z. T. noch Ausstehenden Stellungnahmen der Fraktionen zur Änderung der Stellplatzsatzung (und auch der Einfriedungssatzung) zu erinnern. Bisher liegen insoweit nur zwei Rückmeldungen vor. Es wird daher, soweit noch nicht geschehen, nochmals um schriftliche Rückmeldung der jeweiligen Vorschläge/Änderungswünsche oder auch einer Nullmeldung bis Mitte Februar 2025 gebeten.

Weitere Änderungen betreffen insbesondere die Kommunalisierung der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen und Vereinfachungen zum nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor und bittet nochmal eindringlich um Rückmeldung der einzelnen Fraktionen.

¹

² s. § 13 Nr. 4 des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drucksache 19/4339).

³ § 13 Nr. 2 Buchstabe a) Erstes Modernisierungsgesetz zum künftigen Art. 47 Abs. 1 BayBO.

TOP 3	Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
--------------	-----------------------------------------------------

TOP 3.1	Antrag auf isolierte Abweichungen zur Errichtung von Ladesäulen auf dem Grundstück Fl. Nr. 680/4 der Gem. Bobingen, Königsbrunner Straße 5 und 7
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

StR'in Müller Weigand erscheint zur Sitzung.

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge einschließlich entsprechender Stellplätze sowie notwendiger Trafostationen (und wohl einer Mülleinhausung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 680/4 der Gem. Bobingen, Königsbrunner Straße 5 und 7. Diese sollen gem. beiliegenden Unterlagen errichtet werden.

Stellungnahme:

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74, „Sondergebiet nördlich der Königsbrunner Straße“. Dieser setzt u. a. fest, dass Elektrofahrzeug-Stellplätze und dazugehörige Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Wertstoffsammelbehälter ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächenumgrenzungen zulässig sind.³ Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Baufeld ausschließlich untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 25 m² zulässig.⁴

Die Stellplätze für Elektrofahrzeuge einschließlich zugehöriger Ladesäulen sowie die Mülleinhausung liegen außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächenumgrenzungen. Die Trafostationen liegen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und weisen, einschließlich entsprechender Einfassungen, insgesamt eine Größe von ca. 50 m² (Trafo Position A ca. 20 m², Trafo neu und Mülleinhausung ca. 30 m²) auf.

Unterstellt man vorliegend selbständige Einzelvorhaben wären die jeweiligen Anlagen grundsätzlich verfahrensfrei.⁵ Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung sonstiger Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften, an bauliche Anlagen gestellt werden.⁶ Hierzu gehören insbesondere auch die Festsetzungen von Bebauungsplänen. Da die Vorhaben den o. g. Festsetzungen widersprechen, wären hierfür zumindest isolierte Abweichungen⁷ erforderlich.

Diese beantragt der Antragsteller und führt zur Begründung folgendes aus:

„Die geplanten Änderungen dienen der aktiven Förderung der Elektromobilität in der Region und unterstützen die Umsetzung der Klimaschutzziele sowie der Reduktion von CO₂-Emissionen. Durch die Verlegung der geplanten Ladesäulen vom Eingangsbereich des Parkplatzes in dessen Zentrum wird die Nutzung der Ladepunkte optimiert und gleichzeitig die Sicherheit sowie die Verkehrsführung auf dem Parkplatz verbessert. Ergänzend dazu ist die Errichtung von insgesamt vier Schnellladesäulen vorgesehen, um der steigenden Nachfrage nach Ladeinfrastruktur gerecht zu werden und eine zukunftsorientierte Lösung zu schaffen.“

³ § 3 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe c) und f) des Bebauungsplans Nr. 74.

⁴ § 3 Abs. 2 des Bebauungsplans Nr. 74.

⁵ Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) bzw. Nr. 16 Bayerische Bauordnung.

⁶ Art. 55 Abs. 2 Bayerische Bauordnung.

⁷ Art. 63 Abs. 3 Bayerische Bauordnung.

Um die Energieversorgung dieser erweiterten schnell lade Infrastruktur sicherzustellen, ist zudem die Installation eines Transformators notwendig. Dieser stellt den stabilen Betrieb der Ladepunkte sicher.

Für die Umsetzung der Maßnahmen muss auf eine Teilfläche von ca. 29 m² Grünfläche verzichtet werden. Dieser Eingriff ist jedoch im Verhältnis zur Gesamtfläche der geplanten Maßnahme als sehr gering zu betrachten. Der minimale Verlust an Grünfläche wird durch den erheblichen Beitrag zur Förderung der Elektromobilität und den damit verbundenen Umweltnutzen mehr als aufgewogen. Durch die Schaffung einer modernen und zukunftsorientierten Ladeinfrastruktur wird der Umstieg auf umweltfreundliche Antriebstechnologien unterstützt. Zusätzlich wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen geleistet.

Die geplanten Maßnahmen stehen im Einklang mit den Zielen der nachhaltigen Mobilität und tragen wesentlich zur Attraktivität und Nutzbarkeit umweltfreundlicher Verkehrsmittel bei.“

Der Antragsteller befasst sich insoweit nicht mit den rechtlichen Voraussetzungen für evtl. Abweichungen. Diese liegen nach Auffassung der Verwaltung auch nicht vor, weshalb die Vorhaben dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Behandlung vorgelegt werden.

zu den Ladestationen für Elektrofahrzeuge einschließlich der zugehörigen Stellplätze:

Die Ladestationen mit entsprechenden Stellplätzen überschreiten die hierfür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur geringfügig; sie befinden sich an einem ganz anderen Standort. Eine Abweichung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) scheidet daher aus. Gleiches gilt im Ergebnis für eine Abweichung nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), da der Bebauungsplan selbst keine Ausnahmen vorsieht. Auch eine Abweichung nach § 23 Abs. 5 BauNVO scheidet, aufgrund der konkreten Bebauungsplanfestsetzungen, aus.

Es bliebe daher nur die Möglichkeit einer Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei der konkreten Standortwahl für die Elektrofahrzeug-Stellplätze und dazugehöriger Ladestationen nicht um einen Grundzug der Planung gehandelt hat. Ein abweichender Standort wäre daher, unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB, grundsätzlich möglich. Auch die weiteren Voraussetzungen der städtebaulichen Vertretbarkeit⁸ und die Würdigung nachbarlicher Interessen⁹ sind aus Sicht der Verwaltung gegeben. Vorliegend kann jedoch angenommen werden, dass innerhalb des Baugebiets im Laufe der Zeit (mit zunehmender Elektrifizierung des motorisierten Individualverkehrs) auch weitere Elektrofahrzeug-Stellplätze mit Ladesäulen geschaffen werden sollen. Dies würde, gäbe man den Anträgen statt, dazu führen, dass die ursprüngliche Festsetzung außer Kraft gesetzt werden würde. Dies und die insoweit auch fehlende atypische Situation des vorliegenden Falls führen letztlich dazu, dass aus Sicht der Verwaltung, wenn dem Antrag aus Sicht des Ausschusses nähergetreten werden sollte, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre.

Gleiches gilt im Ergebnis auch hinsichtlich der geplanten Mülleinhausung und der geplanten Trafostationen.

Die Verwaltung bittet daher um Beratung und Beschlussfassung zu den vorliegenden Anträgen.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor und verweist darauf, dass aus rechtlicher Sicht die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre.

StR Gschwilm erwidert, dass man natürlich die E-Ladestellen fördern möchte.

⁸ § 31 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch.

⁹ § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch.

StR Bürger erwähnt, dass man bei einer E-Ladesäule nur während des Ladevorgangs parken darf.

Nach einer regen Diskussion wird dem Antrag zugestimmt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt im vorliegenden Fall für die geplanten Nebenanlagen isolierte Abweichungen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.2	Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 362/3 der Gem. Straßberg, Lindberghstraße 3
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Antrag wird auf Wunsch des Bauherrn zurückgestellt.

TOP 3.3	Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 668/2 der Gem. Reinhartshausen, Hubertusweg 2 d
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 668/2 der Gem. Bobingen, Hubertusweg 2 d. Vorgesehen ist ein Wohnhaus in Variante 1 als Bungalowbebauung (I) und in Variante 2 als „Stadthaus“ (II). Insoweit wird auf die beiliegenden Pläne verwiesen.

Stellungnahme:

Die ursprüngliche Zuordnung eines früheren Vorhabens als Innenbereichs- bzw. Außenbereichsvorhaben war strittig. Der Antragstellerin wurde daher empfohlen sich diesbezüglich vorab mit dem Landratsamt Augsburg in Verbindung zu setzen. Nach Auffassung des Landratsamtes ließen sich wohl insbesondere zwei Auffassungen zur Abgrenzung des Innenbereichs- vom Außenbereich vertreten.

Diese sind im beiliegenden Schriftverkehr dargestellt. Die „enge“ Abgrenzung wäre nach Auffassung der Verwaltung vorzugswürdig, da nur diese sich mit der Rechtsprechung zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich noch vereinbaren ließe. Das Grundstück wäre dann insoweit in einen nördlichen Bereich, der noch als Baulücke dem Innenbereich angesehen werden kann und einen südlichen Bereich, der dem Außenbereich zuzuordnen ist, aufgeteilt.

Hiernach wären die Vorhaben dann größtenteils als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu sehen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich dann nach §§ 29, 34 Baugesetzbuch. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen gegen die geplanten Wohngebäude keine Bedenken. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet oder einem allgemeinen Wohngebiet. In beiden Gebietskategorien sind Wohngebäude allgemein zulässig.¹⁰

Mit einer Gebäudegrundfläche von 14,00 m auf 10,75 m läge die Bungalowvariante am obersten Ende der vorhandenen Grundflächen der Wohngebäude. Die Terrasse wäre dann insoweit noch zu verkleinern. Der Bungalow bliebe mit seiner nur erdgeschossigen Bauweise jedoch hinter der vorhandenen E+D Bebauung zurück und ist daher städtebaulich kritisch zu betrachten.

Das „Stadthaus“ fügt sich hingegen mit seiner Grundfläche von 9,12 m auf 9,12 m besser in die vorhandene Bebauung ein. Hier bestehen jedoch hinsichtlich der (Wand-)Höhe Bedenken. Die vorhandene Bebauung ist geprägt von E+D-Gebäuden. Die Wandhöhe beträgt hier ca. 3,80 m. Die Wandhöhe des Stadthauses wird in den Plänen mit 5,973 m angegeben. Das Stadthaus weicht insoweit von den vorhandenen Wandhöhen ab und verursacht durch sein insoweit massiveres Erscheinungsbild bodenrechtliche Spannungen. Auch die Stellungnahme des Kreisbaumeisters („... E+D mit Satteldach versteht sich!“) lässt darauf schließen, dass er insoweit Vorbehalte gegen das geplante Stadthaus (II-Bebauung) hat.

¹⁰ Art. 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.¹¹ Vorbehaltlich der Einhaltung der Abstandsflächen fügten sich die Vorhaben insoweit ein.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich liegen in beiden Varianten Teile der Terrassen bzw. z. T. auch Teile des Gebäudes außerhalb des Innenbereichs. Die Vorhaben wären daher so abzuändern, dass sämtliche baulichen Anlagen innerhalb des Innenbereichs bzw. der insoweit identischen rückwärtigen Baugrenze liegen. Andernfalls fügen sich diese nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wären daher unzulässig. Die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich erfolgt anhand der nach Osten verlängerten Gebäudeflucht der Bebauung „Hubertusweg 2 c“.

Angaben zur gesicherten Erschließung fehlen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist zwingende Voraussetzung für eine Bebauung. Diese ist daher entsprechend nachzuweisen.

Anhaltspunkte, dass gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse nicht weiter gewahrt werden würden, sind nicht ersichtlich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist, bei einer E+D- Bebauung entsprechend den benachbarten Grundstücken „Hubertusweg 2 c“ und „Hubertusweg 8 a“ nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sind nach den vorgelegten Plänen keine Aussagen möglich (fehlende Darstellung des vorhandenen Geländes). Die für ein Einfamilienhaus notwendigen zwei Stellplätze können voraussichtlich auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Auch hier werden bezüglich einer gesicherten Erschließung/der Bebaubarkeit des Grundstücks Bedenken vorgetragen. Diese ist/sind im Rahmen einer erforderlichen Bauantragstellung nachzuweisen.

¹¹ § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Herr Schöler trägt die zwei verschiedenen Varianten vor.

Nach kurzer Diskussion werden folgende Beschlüsse gefasst.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Bungalowvariante wird in Aussicht gestellt

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Stadthausvariante wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	11

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Stadthausvariante (E+D), wie auch seitens des Kreisbaumeisters empfohlen, wird in Aussicht gestellt

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.4**Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/68 der Gem. Bobingen, Rosenweg 2**Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen einen profilgleichen Anbau im Westen des bestehenden Wohnhauses. Dieser soll eine Grundfläche von ca. 3,85 m auf 9,10 m haben. Hierdurch soll eine zweite Wohneinheit in dem Gebäude entstehen. Die vorhandene Garage soll abgebrochen und im Süden des Grundstücks durch eine Doppelgarage ersetzt werden. Im Norden des Grundstücks sind zudem zwei offene Stellplätze vorgesehen. Auf die beiliegende Anfrage mit entsprechenden Begründungen wird verwiesen.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 34 Baugesetzbuch. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, 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.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem reinen bzw. zumindest allgemeinen Wohngebiet, in welchem Wohngebäude allgemein zulässig sind.¹²

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen insoweit Bedenken, als die Größe der geplanten Doppelhaushälfte die Größe der bisher vorhandenen Doppelhaushälften übersteigt. Die bestehenden Doppelhaushälften haben eine Grundfläche von bis zu ca. 9,50 m auf 9,10 m. Die künftige Doppelhaushälfte hätte dann eine Grundfläche von ca. 11,65 m auf 9,10 m. Diese Größe wird allerdings von einem freistehenden Gebäude (Farnweg 7) ebenfalls erreicht.

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Vorbehaltlich der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen fügt sich das Vorhaben insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, überschreitet das Vorhaben jedoch die nach Westen hin vorhandene faktische Baugrenze (bzw. Baulinie) zur Sommerstraße. Maßgeblich sind insoweit die faktischen Baugrenzen innerhalb der näheren, das Grundstück prägenden, bzw. von diesem geprägten Umgebung. Auf die vom Antragsteller weiter nördlich gelegene, Bebauung (Herbststraße 42 bzw. Rosenweg 1) kommt es daher nicht an. Zumal es sich beim Anbau „Rosenweg 1“ um einen deutlich kleineren, erdgeschossigen Anbau handelt. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich der Grundstücksflächen die überbaut werden sollen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Vorliegend könnte jedoch ggf. vom Gebot des Einfügens abgewichen werden. Dies ist im Einzelfall möglich, wenn die Abweichung der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten, wohnzwecken dienenden Gebäudes dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vorliegend soll an das bestehende Wohnhaus angebaut und dieses daher erweitert werden. Insoweit wird zunächst unterstellt, dass das bestehende Wohnhaus zulässigerweise errichtet wurde.

¹² § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Vorliegend ist jedoch fraglich ob bzw. in wie weit das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist. Städtebaulich vertretbar im o. g. Sinne heißt, dass das Vorhaben mit den Grundsätzen insbesondere der §§ 1 und 1 a BauGB vereinbar sein muss. Dies heißt es müsste z. B. planerisch, ohne Abwägungsdefizit in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Bedenken bestehen insoweit insbesondere mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Hiernach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bereich der Siedlung wurde ein Rahmenplan zur Nachverdichtung beschlossen. Dieser sieht eine Nachverdichtung in einer anderen Form vor. Hiernach ist eine Nachverdichtung durch ein im rückwärtigen Bereich des Grundstücks gelegenes, eigenständigen Gebäudes vorgesehen (s. Anlage). Dieser Rahmenplanung widerspricht das Vorhaben. Das Vorhaben steht daher im städtebaulichen Widerspruch zur beschlossenen Rahmenplanung. Vom Einfügegebot könnte daher nach ursprünglicher Auffassung der Bauverwaltung nicht bzw. nicht ohne weiteres abgewichen werden.

Zumindest stünden dem Vorhaben insoweit die Aussagen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses entgegen, wonach eine Nachverdichtung nur gem. des Rahmenplans zugelassen werden könne.

Auf die weitergehenden Fragen, insbesondere ob es sich um einen Einzelfall handeln würde (notwendige Atypik), käme es daher nicht mehr entscheidungserheblich an.

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ein Abweichen vom Einfügegebot ist vorliegend nicht möglich, da das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar ist. Es widerspricht der Rahmenplanung Siedlung, wonach eine anderweitige Nachverdichtung vorgesehen wäre.

Das Vorhaben wurde jedoch verwaltungsintern unterschiedlich beurteilt. Aus Sicht des Stadtbaumeisters stelle der Anbau im Westen eine städtebaulich vertretbare Lösung dar. Auch könne im Einzelfall vorliegend vom Rahmenplan abgewichen werden.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor.

Die Ausschussmitglieder vertreten die Auffassung, dass der „Rahmenplan Siedlung“ Möglichkeiten einer Nachverdichtung aufzeigen wollte, ohne jedoch im vorliegenden Fall eine Erweiterung des Bestandes nach Westen zu verhindern. Dem Vorhaben könne daher grundsätzlich zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.5**Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 5131 der Gem. Bobingen, Hindenburgstraße 22**Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen An- und Umbauten am bestehenden Wohnhaus um aus Ihrer Sicht dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können. Hierzu soll im Süden profilgleich angebaut werden (Grundfläche ca. 9,20 m auf ca. 4,05 m). Im Osten soll der bestehende Wintergarten abgebrochen und durch einen größeren, erdgeschossigen Wintergarten (ca. 10,10 m auf ca. 3,50 m) ersetzt werden. Angrenzend hieran wäre dann eine Terrasse mit einer Größe von ca. 10,16 m auf ca. 3,50 m vorgesehen. Auf die beiliegenden Unterlagen mit Begründung wird verwiesen.

Stellungnahme

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 34 Baugesetzbuch. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, 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.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem reinen oder zumindest allgemeinen Wohngebiet. Dort sind Wohngebäude allgemein zulässig.¹³

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das insoweit noch der näheren Umgebung zurechenbare Gebäude „Hindenburgstr. 12“ weist hinsichtlich des Gebäudes selbst eine vergleichbare Größe (ca. 13 m auf 9 m + Quergiebel von ca. 6 m auf 4,50 m) auf. Da der Anbau profilgleich bzw. nur erdgeschossig (Wintergarten) erfolgen soll, bestehen auch hinsichtlich der Höhen keine Einwände.

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Vorbehaltlich der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen bestehen insoweit keine Bedenken.

Durch das Vorhaben soll die vorhandene Bebauung (Hauptgebäude einschließlich Terrasse) weiter nach Osten ausgedehnt werden und die Bebauungstiefe der direkt angrenzenden Grundstücke überschritten werden. Auch insoweit würde jedoch die durch das Objekt „Hindenburgstr. 12“ vorgegebene Bebauungstiefe (ca. 19 m zur Hindenburgstraße) noch nicht überschritten werden. Die Tiefe der geplanten Terrasse im Osten wäre jedoch entsprechend zu reduzieren. Auch insoweit würde sich das Vorhaben daher noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Rahmen der vorliegenden Voranfrage kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Anhaltspunkte, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht weiter gewahrt werden könnten sind nicht ersichtlich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Auch gegen die im Zuge des Anbaus vorgesehenen Errichtung einer Schleppgaube (bzw. Zwerchiebels) bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Hinsichtlich der Größe hat sich diese an die vorhandenen Gauben anzupassen.

¹³ § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor und geht nochmals kurz auf den Unterschied zum vorherigen Vorhaben in dieser Sitzung ein.
Das gemeindliche Einvernehmen wird ohne Weiteren Wortmeldungen in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 4	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, "Flurstraße" im Zuge der Einführung einer Wertstofftonne im Landkreis Augsburg
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.11.2024 mit einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, „Flurstraße“ befasst. Ziel der Änderung sollte es sein, die bestehenden Festsetzungen, wonach Nebengebäude und Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig sind, aufzuheben bzw. alternativ zumindest die Errichtung bestimmter Nebengebäude bzw. Nebenanlagen zuzulassen. Hilfsweise wurde beantragt eine andere Möglichkeit zur Errichtung entsprechender Anlagen zu finden.

Der Antrag wurde zunächst zurückgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt mit anderen Kommunen Rücksprache zu halten wie diese mit einer solchen Situation umgehen und im nächsten Bauausschuss zu berichten.

Bei den Kommunen die sich bisher zurückgemeldet haben, sei das Problem bisher noch nicht aufgetreten. Dies kann mehrere Ursachen haben, wie z. B. andere Bebauungsplanfestsetzungen, andere Bedarfe, Denkbar ist auch, dass andere Kommunen die Voraussetzungen, die Seitens der gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung an Befreiungen gestellt werden, anders auslegen.

Die Verwaltung bittet daher um nochmalige Beratung zum o. g. Antrag bzw. um eine Anweisung wie mit evtl. künftigen Anträgen innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans verfahren werden soll.

Aus Sicht der Ausschussmitglieder habe eine zeitnahe Änderung des Bebauungsplans, nur wegen der Nebenanlagen, aktuell keine Priorität. Man wolle jedoch den Bürger trotzdem die Möglichkeit geben, insbesondere Mülltonnenboxen u. ä. zu errichten. Die Verwaltung solle daher künftige Anträge unter Berücksichtigung der heutigen Beratungen, wohlwollend prüfen und Abweichungen erteilen.

Beschluss:

Der Errichtung von Nebenanlagen wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt Anträge hierzu, unter Berücksichtigung der Auffassung des Ausschusses, nach eigenem Ermessen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 5	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 50. Sitzung vom 03.12.2024
--------------	----------------------------------------------------------------------------------

Das öffentliche Protokoll der 50. Sitzung vom 03.12.2024 wurde im Intranet zur Verfügung gestellt.

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

Beschluss:

Gegen die öffentliche Niederschrift der 50. Sitzung vom 03.12.2024 werden keine Einwände erhoben. Die öffentliche Niederschrift ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

StR'in Müller-Weigand berichtet über eine Litfaßsäule in der Anicher Straße, die sehr schräg dasteht. Sie bittet darum, die Standfestigkeit der Säule zu überprüfen. Der Antrag wird an den Bereich Liegenschaften übergeben.

StR'in Lautenbacher fragt nach der Probestraßenbeleuchtung in Straßberg, explizit im Bereich des Leitenbergs. Diese Testphase mit warmweißen und kaltweißen Licht wurde beendet, es stellt sich die Frage mit welchen Lampen die Umrüstung vorgenommen wird.

StR Bürger antwortet, dass die Umrüstung auf warmweiß vorgenommen wird. Diese Information habe er von Herrn Weis (Tiefbauamt) bezogen.

StR Dr. Bergmann wurde von Bürgern gebeten, mit Blick auf den Seniorentreff und den Spielenachmittag in der Siedlung, nachzufragen wie dies in Zukunft gehandhabt wird.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Außenstelle Volkshochschule dorthin verlagert wird und Frau Grießer (Kulturamt) mit den Nutzergruppen Kontakt aufgenommen hat. Selbstverständlich kann wie bisher der Seniorentreff und Spielenachmittag, gegen ein geringes Entgelt, (insbesondere Nebenkosten) stattfinden.

Der Vorsitzende beendet die öffentliche Sitzung um 18.44 Uhr.

Es unterzeichnen:

.....
Klaus Förster
Vorsitzende/r

.....
Gabriele Eibich
Schriftführer/in