

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 11.10.2022 im Sitzungssaal des Rathauses**

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Norbert Stumpf

#### **Ausschussmitglieder**

Johannes Karl  
Hans-Jürgen Leyh  
Prof. Dr. Marcus Schuck  
Jürgen Zeilmann

#### **Vertreter**

Ronald Stoyan

#### **Verwaltung**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglieder**

Gabriele Dirsch

Entschuldigt

**Tagesordnung:**

1. **Vorschlag einer Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/66, Bräuningshofer Weg 9**
2. **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56/15, Frankenstraße 59a**
3. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 13.09.2022 werden nicht erhoben.

**Auf einstimmigen Beschluss aller anwesenden Mitglieder des Bauausschusses wird eine nicht nichtöffentliche Sitzung im Anschluss an die öffentliche Sitzung anberaumt.**

**Lfd. Nr. 1 - Vorschlag einer Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/66, Bräuningshofer Weg 9**

**Sachverhalt:**

Das vorstehende Bauvorhaben wurde bereits in der letzten Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2022 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals nicht erteilt, der Bauantrag aber an das Landratsamt weitergeleitet.

Zwischenzeitlich hat sich der Bauherr die Beratungsergebnisse des Bauausschusses zu Eigen gemacht und sein Bauvorhaben nochmals überdacht. Er ist nun auch der Meinung, dass Garagen/Carports beiderseits des Hauptgebäudes den freien Blick und Luftraum von der Straße zum Gelände am Entlesbach zu sehr beeinträchtigen und hat zwei Alternativvorschläge zum bestehenden Bauantrag vorgelegt. Zusammengefasst einmal mit den entsprechenden Stellplätzen westlich des Hauptgebäudes – da, wo sie lt. Bebauungsplan auch errichtet werden sollen – und einmal östlich des Hauptgebäudes – außerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Garagen/Carports – direkt anschließend an die bestehende Doppelgarage auf dem Nachbargrundstück. Das Für und Wider der beiden Alternativen wurde in der Bauausschusssitzung am 13.09.2022 ausführlich erörtert.

Nach einer per E-Mail durchgeführten Umfrage bei den Mitgliedern des Bauausschusses hat sich die Mehrheit (nicht alle Bauausschussmitglieder haben bisher geantwortet) dafür ausgesprochen, die Doppelgarage außerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen an der östlichen Grundstücksgrenze, direkt angrenzend an die bestehende Garage auf dem Nachbargrundstück, zuzulassen.

Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes kann die Gemeinde grundsätzlich ein Einver-

nehmen zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB auch mit Bedingungen erteilen. Falls die Bedingung nicht eingehalten wird, entfällt das Einvernehmen und die Befreiung gilt als nicht erteilt. Damit würde es sich grundsätzlich um einen Schwarzbau handeln. Bei Schwarzbauten gilt immer, dass das LRA das mildeste Mittel prüfen muss (z.B. nachträgliches Einvernehmen unter anderen Bedingungen), um dann entsprechend dagegen vorzugehen. Bei dem konkreten Fall, dass das gemeindliche Einvernehmen für eine Befreiung von der Baugrenze für eine Garage an der östlichen Grundstücksgrenze erteilt wird, unter der Bedingung, dass auf der westlichen Grundstücksseite dann keine Garage/Carport errichtet wird, bedeutet dies: Wenn eine Garage/Carport auf der westlichen Grundstücksseite (nachträglich) innerhalb der Baugrenzen errichtet würde, wäre die Bedingung nicht erfüllt und das gemeindliche Einvernehmen für die Baugrenzenbefreiung würde entfallen. Damit wäre die Garage auf der östlichen Grundstücksseite ein Schwarzbau und müsste ggf. beseitigt werden. Eine Beseitigung der (nachträglichen) Garage auf der westlichen Grundstücksseite könnte allerdings nicht gefordert werden, da diese die Baugrenzen einhält.

### **Beschluss:**

Der Tekturvorschlag auf Baugenehmigung zur Errichtung es Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/66, Bräuningshofer Weg 9, wird zur Kenntnis genommen. Das gemeindliche Einvernehmen kann unter folgenden Bedingungen und mit den aufgeführten Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Bräuningshofer Wegäcker“ in Aussicht gestellt werden:

- Befreiung von Nr. 1.4.3 der textlichen Festsetzungen, die Errichtung einer Garage mit Geräteraum außerhalb des vorgesehenen Standortes betreffend.

**Bedingung** hierfür: An der westlichen Grundstücksgrenze darf weder eine Garage noch ein Carport noch sonst ein Nebengebäude, auch nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, errichtet werden.

- Befreiung von Nr. 1.4.4 der textlichen Festsetzungen, die Dachgestaltung der Garagen betreffend.
- Von den Festsetzungen der Nrn. 1.4.1 und 1.4.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden keine Befreiungen gewährt, sie sind – soweit zutreffend – einzuhalten.

Weiteren notwendigen Befreiungen, die weder beantragt noch weiter oben aufgelistet sind, wird ausdrücklich nicht zugestimmt. Sollte durch die Baugenehmigungsbehörde festgestellt werden, dass zur Verwirklichung des Bauvorhabens weitere Befreiungen notwendig sein sollten, so ist die Gemeinde nochmals zu beteiligen. Auf die bereits übersandten Schreiben der Nachbarn zum Bauvorhaben wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, den noch einzureichenden Bauantrag mit den oben genannten Befreiungen/Bedingungen im Rahmen der laufenden Verwaltung an die Baugenehmigungsbehörde weiterzuleiten.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56/15, Frankenstraße 59a</b>
--

**Sachverhalt:**

Das neu gebildete Grundstück Fl.-Nr. 56/15 ist als sog. Hinterliegergrundstück lediglich über einen Privatweg mit der Erschließungsstraße verbunden. Das Baugrundstück liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplans, seine Bebaubarkeit regelt sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Nach Meinung der Verwaltung würde sich das geplante Bauvorhaben zwar nach der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entsprechen aber nicht diesen Vorgaben. Im Umgriff des Baugrundstücks finden sich – mit Ausnahme des auf dem westlich angrenzenden Areal der alten Tennisplätze entstehenden Geschosswohnungsbaus – nur zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Auch wenn man hilfsweise die GRZ in Höhe von 0,51 mit heranzieht, ergibt sich eine deutliche Überschreitung der nach der BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grenze von 0,4. Die Abstandsflächen nach BayBO werden zu allen vier Grundstücksgrenzen gerade so eingehalten – auch dies ein Indiz für die extreme Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche, die in dieser Form bei keinem der angrenzenden Baugrundstücke zu finden ist. Durch eine Behandlung des privaten Zufahrtsweges im Sinne der BayBO erscheint die Erschließung insgesamt gesichert, eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Ob durch die über das Baugrundstück laufende Freileitung der Deutschen Bahn die Bebaubarkeit eingeschränkt oder sogar unmöglich gemacht wird, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Erschließung des Grundstücks über einen Wohnweg wäre im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO sicherzustellen, die Vorgaben der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und KFZ-Stellplätzen sind auf jeden Fall einzuhalten.

Da sich das geplante Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sollte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56/15, Frankenstraße 59a, zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Das geplante Bauvorhaben würde sich zwar nach der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll entsprechen aber nicht diesen Vorgaben. Im Umgriff des Baugrundstücks finden sich – mit Ausnahme des auf dem westlich angrenzenden Areal der alten Tennisplätze entstehenden Geschosswohnungsbaus – nur zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Auch wenn man hilfsweise die GRZ in Höhe von 0,51 mit heranzieht, ergibt sich eine deutliche Überschreitung der nach der BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grenze von 0,4. Die Abstandsflächen nach BayBO werden zu allen vier Grundstücksgrenzen gerade so eingehalten – auch dies ein Indiz für die extreme Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche, die in dieser Form bei keinem der angrenzenden Baugrundstücke zu finden ist. Durch eine Behandlung des privaten Zufahrtsweges im Sinne der BayBO erscheint die Erschließung insgesamt gesichert, eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Ob durch die über das Baugrundstück laufende Freileitung der Deutschen Bahn die Bebaubarkeit eingeschränkt oder sogar unmöglich gemacht wird, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Abweichungen von der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und KFZ-Stellplätzen werden nicht in Aussicht gestellt.

**Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**

<b>Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen</b>
---

**Kenntnisnahmen oder Anfragen stehen nicht an.**

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

**Ende: 19:04 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer