



Niederschrift

Gremium: **28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 07.02.2023**

Sitzungsort: **Sitzungssaal**

Beginn

öffentlich: 18:00 Uhr

nichtöffentlich: 19:54 Uhr

Ende

öffentlich: 19:53 Uhr

nichtöffentlich: 20:13 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 2.3

Vogl, Florian

Schriftführer/in:

Eibich, Gabriele

Verwaltung:

Schöler, Rainhard

Thierbach, Rainer

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 . Glasfaserausbau in Bobingen - Sachstandsbericht
- 2 . Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
- 2.1 . Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge
- 2.2 . Bauantrag zum Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes auf dem Grundstück Fl. Nr. 574/7 der Gem. Bobingen, Ziegeleistraße 7-13
- 2.3 . Bauantrag zum Neubau einer Krankenpflegehelferschule mit Schülerwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3281/2 der Gem. Bobingen, Wertachstraße 55
- 2.4 . Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung eines Sichtschutzzauns auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/319 der Gem. Bobingen, Erlenstraße 23
- 2.5 . Bauantrag zur Erweiterung der Garage und Aufstockung Wohnkubus auf dem Grundstück Fl. Nr. 111 der Gem. Bobingen, Sinkelweg 3
- 2.6 . Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (9 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/57 der Gem. Bobingen, "Pommernstr. 30"
- 2.7 . Bauantrag zum Neubau Mehrfamilienhauses (15 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/60 der Gem. Bobingen, "Banaterstraße 4 und 4 a"
- 2.8 . Voranfrage zum Neubau von Wohnhäusern in zwei Varianten auf den Grundstücken Fl. Nr. 363/2, 363/3 und 363/4 der Gem. Bobingen, Lindauer Str. 42 b u. 42 c, Max-Fischer-Straße 3
- 2.9 . Bauantrag zum Anbau einer Terrassenüberdachung an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 135/4 der Gem. Bobingen, Entenweg 2a
- 3 . Bebauungsplan Nr. 62, I. Planungsabschnitt, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 4 . Bebauungsplan Nr. 51, "Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Ziegeleigrundstück südlich der Königsbrunner Straße", Änderungsbeschluss
- 5 . Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 27. Sitzung vom 17.01.2023
- 6 . Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Klaus Förster eröffnet die Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses um 18.00 Uhr 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 1.1	Glasfaserausbau in Bobingen - Sachstandsbericht
----------------	--

Der Vorsitzende berichtet über den Stand des Glasfaserausbaus in Bobingen und gibt bekannt, dass die Windkraftstudie in der nächsten Stadtratssitzung vorgestellt wird.

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

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

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Isarstraße 14 (Genehmigungsfreistellung)

Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, Lindenweg 26

Neubau eines Fachmarktzentruns – BA 1: Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes, Königsbrunner Straße 5

Anbringung von zwei Werbeanlagen (1x Dibondschild unbeleuchtet 120 x 120 cm, 1x Dibonschild unbeleuchtet 165 x 60 cm), Max-Fischer-Straße 11b

Neubau Gebäude 691 – Spinnereiturm für Forschung und Entwicklung (Tektur), Max-Fischer-Straße 11

Neubau eines Einfamilienhauses, Hindenburgstraße 23a

Neubau eines Reiheneckhauses mit Garage, Hermann-Hesse-Straße 7a

Neubau eines Gebäudes mit 4 Eigentumswohnungen und Stellplätzen, Hermann-Hesse-Straße 7b

Nutzungsänderung des Raums U25 „Personal/Stuhllager“ im KG in einen Aufenthaltsort für die Mittagsbetreuung (Tektur), Frieda-Forster-Straße 9a

Anbau an ein Dreifamilienhaus, Pommernstraße 20

Änderung des Brandschutzkonzepts für das gesamte Gebäude sowie Nutzungsänderung leerstehender Räume des ehemaligen Saunabereichs als Schulungs-, Vereins- und Gruppenräume für die Wasserwacht und Nutzungsänderung in Kellerräumen zu Lagerzwecken und als Batterieraum, Parkstraße 7

Anbau bzw. Verlängerung der Garagen, Pommernstraße 23 und 23a (isolierte Befreiung)

Neubau eines Fachmarktzentruns - BA1: Neubau eines Drogeriekaufhauses, BA2: Errichtung eines Getränkemarktes und zweier Einzelhandelsmärkte, Königsbrunner Straße 7 + 9

Erneuerung der Flutlichtmasten, Hoechster Straße 17 (Ölänger)

Neubau einer Montagehalle mit Lagerhalle im unteren Geschoss, Boschstraße 5a

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Waldberger Straße 10a

Brandschutzsanierung, Pestalozzistraße 4

Teil-Nutzungsänderung der Grundschule an der Singold, Außenstelle Siedlung; Temporäre Erweiterung der Kinderkrippe Hl. Familie bis 30.09.2024, Grenzstraße 7

Auf die Verlesung wird verzichtet.

:

TOP 2.2	Bauantrag zum Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes auf dem Grundstück Fl. Nr. 574/7 der Gem. Bobingen, Ziegeleistraße 7-13
----------------	---

Sachverhalt:

Zum o. g. Vorhaben wurde bereits vor der offiziellen Beteiligung der Stadt Bobingen (intern) Stellung genommen und das Vorhaben auch im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss behandelt (s. Sitzung am 08.11.2022). Hintergrund hierfür waren bereits bestehende Überlegungen den Bebauungsplan Nr. 51 zu ändern (Wegfall Sondergebiet mit Schwerpunkt Lebensmittel nach Umzug der Fa. Lidl in das nördlich hierfür neu ausgewiesene Sondergebiet).

Zwischenzeitlich wurden neue Pläne eingereicht (Stand: 05.12.2022), die nunmehr Gegenstand dieser Stellungnahme sind.

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes und Backshop auf dem Grundstück Fl. Nr. 574/7 der Gem. Bobingen. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen und im Süden des Grundstücks ein neues Gebäude errichtet werden. Dieses hat eine Grundfläche von ca. 91,50 m auf 24,50 m. Im Norden soll der Eingangsbereich (Windfang), sowie der Backshop errichtet werden (Fläche ca. 24,75 m auf 7 m). Im Nordosten des Gebäudes ist ein Anbau von 7,80 m auf 7,88 m geplant. Dieser dient als Leergutlager. Die Wand-/Firsthöhen betragen 6,01 m bzw. 7,15 m (Flachdach mit 2° Dachneigung, Gefälle von Nord nach Süd), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden. Dieser liegt ca. 0,61 m oberhalb dem Niveau der Ziegeleistraße.

Fazit:

Das Vorhaben widerspricht hinsichtlich der Bauweise, der Situierung der südöstlichen Grundstückszufahrt, den grünordnerischen Festsetzungen sowie den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen den Regelungen des Bebauungsplan Nr. 51, „Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Ziegeleigrundstück“. Entsprechende Befreiungen wurden bisher nicht beantragt/begründet. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher derzeit nicht erteilt werden.

Begründung:

Die Verwaltung wird, soweit eine Entscheidung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses nicht mehr rechtzeitig erfolgen kann, die Zurückstellung des Bauantrags beim Landratsamt Augsburg beantragen. Dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist hierüber zu berichten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 51, „Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Ziegeleigrundstück südlich der Königsbrunner Straße“. Planungsrechtlich richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens daher nach §§ 29, 30 Abs. 1 BauGB. Hiernach ist es zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunkt Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.450 m². Weitere Handelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von max. 800 m² nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt insgesamt 1.380,50 m² (1.343,83 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt zzgl. 36,67 m² Windfang) und liegt somit unterhalb der

zulässigen Verkaufsfläche von 1.450 m². Der Getränkemarkt und der selbständige Backshop, welche im Sinne des Bebauungsplanes wohl als sonstige Handelbetriebe angesehen werden können, überschreiten die lt. Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen für weitere Handelsbetriebe von max. 800 m² nicht.

Insoweit bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Bauweise

Es gelten die Vorschriften über die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu einer nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind. Dies setzt jedoch voraus, dass diese Überlängen betrieblich unbedingt notwendig sind. Bei Gebäuden über 90 m Länge sind diese zu gliedern z. B. durch Fassadensprung in der Traufhöhe um mind. 2,50 m oder durch deutlichen Versatz der Außenwände im Grundriss.

Das Gebäude hat eine Länge von ca. 99,33 m. Diese Überlänge wurde bisher nicht durch unbedingt notwendige betriebliche Gründe begründet. Dies wäre entsprechend nachzuholen.

Auch eine Gliederung im o. g. Sinne findet bisher nicht statt. Lediglich die nördliche Außenwand wird z.T. versetzt, nicht jedoch die Außenwände (*Anm.: Plural*). Das Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insoweit wäre eine entsprechende Befreiung noch zu beantragen und konkret zu begründen.

Gestaltung der Gebäude

Geplant ist ein zulässiges Flachdach mit einer Dachneigung von 2° (zulässig 0° - 30° Dachneigung). Zulässige Dacheindeckungen sind solche aus Ziegel oder aus Metall, sowie Dächer mit extensiver Begrünung. Lt. Plan ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Im Schnitt fehlt jedoch die Darstellung eines entsprechenden Aufbaus. Dieser wird insoweit jedoch unterstellt.

Zulässig ist eine Traufhöhe von 7,50 m, gemessen vom anstehenden Gelände an dessen höchster Stelle. Im Norden beträgt die Wandhöhe 7,15 m von der Oberkante des Fertigfußbodens. Diese entspricht lt. Ansicht und Schnitten dem vorhandenen Gelände. Die zulässige Wandhöhe wird daher eingehalten.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die vorgeschriebenen Außenwände vorhanden.

Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben an Dächern und den Außenflächen sind, soweit ersichtlich, nicht geplant.

Unzulässige asbestzementhaltige Baustoffe sind nicht vorgesehen.

Bei Hallen über 6.000 m³ Rauminhalt sind Wandverkleidungen zu wählen, die von der Farbe oder einer möglichen wechselnden Farbgebung dem Tageslicht angepasst sind und sich in die Landschaft einfügen. Hiervon ist nach Einschätzung der Verwaltung auszugehen.

Unzulässige offene Siloanlagen sind nicht vorgesehen. Es bestehen insoweit keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung hervorgerufen werden dürfen (§ 4 Abs. 8 des Bebauungsplanes in der ursprünglichen Fassung).

Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen

Die Stellplätze sind über die Grundstückszufahrten anzufahren. Lt. Außenanlagenplan soll die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen insbesondere über die bestehende Zu-/Abfahrt im Osten des Grundstücks erfolgen. Ein Teil der Stellplätze (Nr. 170 – 205) soll über die z.T.

bestehenden Zufahrten bzw. einer neuen Zufahrt erschlossen werden. Direkt von öffentlichen Verkehrswegen anfahrbare Stellplätze sind nicht mehr geplant.

Die Stellplatzflächen und deren Zufahrtswege sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasengitter, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen zu befestigen. Ausnahmen können für Fälle vorgesehen werden, wo aus betrieblichen bzw. Umweltschutzgründen eine Versiegelung geboten ist. Gem. Außenanlagen sollen die Zufahrten und Stellplätze mittels sickerfähigem Belag ausgebildet werden. Soweit nach technischen Regelwerken nicht zwischen wasserdurchlässig und sickerfähig unterschieden wird, bestehen insoweit keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Großflächige Stellplätze (über 200 m²) sind durch Anpflanzungen aufzugliedern. Oberflächenwasser ist zu versickern. Lt. Außenanlagenplan werden zwar Sickermulden mit belebter Zone vorgesehen, Anpflanzungen werden jedoch insoweit nicht dargestellt. Das Vorhaben steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes (auf die Ausführung zur grünordnerischen Festsetzung wird verwiesen).

Das Baugebiet ist entlang der Staatsstraße lückenlos einzufrieden. Die zur Staatsstraße gelegenen Seiten des Baugebiets sind mit einer dichten Bepflanzung zu versehen.

Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die neue Erschließungsstraße vorzusehen. Sonstige unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht zulässig. Zur Einfriedung trifft der Bauantrag keine Aussagen. Als „dichte Bepflanzung“ werden Feldahorn-, Hasel-, Heckenkirschen- und Schlehensträucher sowie insgesamt 9 Bäume (Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche und Esche) dargestellt (auf die Ausführungen zur grünordnerischen Festsetzung wird verwiesen)

Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise bis 1,50 m unter oder über natürlichem Gelände gestattet. Soweit ersichtlich, soll überwiegend das vorhandene Gelände nur geringfügig geändert werden. Das natürliche Gelände lässt sich nachträglich nur schwer ermitteln. Insoweit bestehen daher gegen das Vorhaben keine Bedenken. Zusätzliche Aufschüttungen/Abgrabungen sind nicht ersichtlich.

Grundstückszufahrten

Im Bereich von Straßeneinmündungen oder am gegenüberliegenden Fahrbahnrand von Straßeneinmündungen sind keine Grundstückseinfahrten zugelassen. Der Abstand zwischen Bogenende der Straßeneinmündung und der Grundstückszufahrt muss mindestens 10,0 m betragen. Diese Festsetzung wird im Bereich der südöstlichen Zufahrt (Leergutlager sowie Stellplätze 198-205) nicht eingehalten. Insoweit wäre ein Antrag auf Befreiung zu stellen und zu begründen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Ausnahme von Sammelhinweistafeln sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbe- und Schriftzonen sind nur auf Wandflächen von baulichen Anlagen zulässig. Art, Form, Größe, Material, Lage und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Aktuell sind lediglich Platzhalter für Werbeanlagen am Gebäude vorgesehen. Diese halten jedoch die Maßstäblichkeit ein. Auf die Einhaltung der sonstigen Bestimmungen wird insoweit hingewiesen.

Einfriedungen

Der Bauantrag enthält hierzu keine Angaben. Auf die entsprechenden Festsetzungen wird insoweit hingewiesen.

Grünordnungsmaßnahmen

Im Norden des Grundstücks, entlang der Königsbrunner Straße, ist eine ca. 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese hat eine Größe von ca. 535 m² (107 m x 5 m). Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wären hier mind. 5 Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen (mind. 1 Baum je 100 m²) sowie mind. 133 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen (mind. je 4 m² ein Strauch). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Gemäß Freiflächengestaltungsplan wird die durchgehende Breite von 5 m nicht eingehalten. Im Osten beträgt die Breite z. T. lediglich 1 m und weitet sich nach Westen hin auf ca. 9 m auf. Insgesamt beträgt die Fläche ca. 482 m². Auf dieser Fläche werden 9 Bäume sowie 23 Sträucher (mit 5-7 Trieben) gepflanzt. Soweit ein Strauch mit 5-7 Trieben als 5-7 Sträucher angesehen wird, wären die Festsetzungen zumindest hinsichtlich der geforderten Bepflanzung erfüllt. Hinsichtlich der festgesetzten Fläche und insbesondere deren konkreter Lage werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht eingehalten.

Mind. 15 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen. Mit der o. g. festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie den sonstigen „grünen“ Grundstücksflächen, wird diese Forderung erfüllt.

Nr. 3 entfällt

Gem. § 10 Abs. 4 sind insbesondere die westliche und östliche Wand, aber auch große Teile der südlichen Wand zu 30 % ihrer Fläche durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Angaben hierzu fehlen im Antrag. Insoweit widerspricht das Vorhaben dieser Festsetzung. Eine Befreiung wurde nicht beantragt.

Die gem. § 10 Abs. 5 erforderliche Begrünung der Stellplätze fehlt. Ein begründeter Befreiungsantrag liegt nicht vor. Aus derzeitiger Sicht kann eine entsprechende Befreiung auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Der gem. § 10 Abs. 6. geforderte seitliche Grünstreifen wird nur teilweise freigehalten. Im Bereich der Stellplätze 129 – 133 fehlt dieser.

Immissionsschutz

Die Einhaltung der festgesetzten, höchstzulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sind einzuhalten. Der Bauantrag enthält hierzu keine Angaben.

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,7 fest. Bei einer Grundstücksgröße von 9.594 m² entspricht dies einer Grundfläche von 6.715,80 m² (GRZ I); einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,8, d. h. 7.675,20 m² lt. Berechnungen des Planers wird durch das Vorhaben eine Grundfläche von 2.883,65 m² (Gebäude) bzw. 7.662,34 m² (insgesamt „versiegelte“ Flächen) verwirklicht. Die zulässige Grundfläche von max. 7.639,20 m² würde somit eingehalten werden. Eine Plausibilisierung der versiegelten Flächen und den Begrünungsflächen mit der Gesamtgrundstücksgröße war positiv (Differenz < 2 m²).

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl von 1,4 wird vorliegend eingehalten.

Baummassenzahl

Die zulässige Baummassenzahl von 7,0 wird ebenfalls eingehalten.

Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (II) wird eingehalten.

überbaubare**Grundstücksgrenzen**

In den Plänen sind die überbaubaren Grundstücksflächen nicht eingetragen bzw. die Abstände z. T. nicht vermassst. Soweit ersichtlich liegen jedoch lediglich Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Da der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich ausschließt, könnte einer entsprechenden Abweichung nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugestimmt werden. Die Entscheidung hierüber obliegt jedoch dem Landratsamt.

Erschließung

Die bauplanungsrechtlich geforderte Erschließung ist gesichert.

Anmerkungen

Gem. der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Änderung des ehemaligen Gewerbegebiets in ein Sondergebiet, wegen der seinerzeit geplanten Vergrößerung des dort ansässigen Lebensmitteleinzelhandels-Unternehmens. Dieses wird nun voraussichtlich in das neue Sondergebiet nördlich der Königsbrunner Straße umziehen. Mit dem vorliegenden Vorhaben entstünde ein zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Lebensmittelbereich am „Stadtrand“.

Aus Sicht der Verwaltung sind hierdurch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht auszuschließen. Solche sollten jedoch im Hinblick auf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auch und insbesondere im zentralen Bereich vermieden werden. Hierzu wird auf den entsprechenden Tagesordnungspunkt in der heutigen Sitzung verwiesen. Soweit hier eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde, bittet die Verwaltung um Ermächtigung, die Zurückstellung des Baugesuchs, sollte dies erforderlich werden (z. B. durch Änderungen der bestehenden Planungen) beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3	Bauantrag zum Neubau einer Krankenpflegehelferschule mit Schülerwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3281/2 der Gem. Bobingen, Wertachstraße 55
----------------	--

Sachverhalt:

Die Bauherrin beabsichtigt den Neubau einer Krankenpflegehelferschule mit Schülerwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3281/2 der Gem. Bobingen, Wertachstrasse 55. Im Osten des bestehenden Krankenhauses soll ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 27,22 m auf 14,58 m errichtet werden. Vom Bestand ist das Vorhaben durch eine ca. 6 m breite Feuerwehrezufahrt getrennt. Die Wand-/Firsthöhe des Flachdachgebäudes beträgt ca. 11,50 m, gemessen vom Erdgeschossfertigfußboden. Dieser liegt bis zu 0,84 m über dem bestehenden Gelände, welches entsprechend angeglichen wird. Im Erdgeschoss befinden sich neben Sanitärräumen insbesondere zwei Schulungsräume, Technikräume sowie ein Simulationsraum. Im 1. OG befinden sich Schulbüros, ein Gruppenraum, ein Besprechungsraum sowie ein Archivraum. Im 2. OG befinden sich zwölf Ein-Zimmer-Wohnungen, ein Technikraum sowie eine Terrasse. Im Osten des Gebäudes ist über alle Stockwerke eine Außentreppe vorgesehen. Im Norden werden 20 Stellplätze errichtet, hiervon ist einer für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, erteilt werden.

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 35 BauGB. Das Vorhaben ist weder privilegiert noch begünstigt, so dass es allenfalls als sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere in den Fällen des § 35 Abs. 3 BauGB vor. Hierzu kann folgendes festgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bobingen stellt den Bereich als „Sondergebiet Krankenhaus“ dar. Unter die „Krankenhausnutzung“ fallen nach Auffassung der Verwaltung auch begleitende Einrichtungen wie z. B. eine Krankenpflegehelferschule mit Schülerwohnungen. Das Vorhaben widerspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Vorhaben liegt z. T. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Untere Wasserrechtsbehörde hat bereits, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet – mit Auflagen - zugestimmt. Insoweit sind daher öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Seitens des Landratsamtes Augsburg wurden hinsichtlich der Belange des Naturschutzes Unterlagen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung, Relevanzprüfung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) nachgefordert. Vorbehaltlich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bestehen somit diesbezüglich keine Einwände.

Sonstige (mögliche) Beeinträchtigungen öffentlicher Belange sind nicht ersichtlich. Die Planung „fügt“ sich insbesondere auch hinsichtlich der Höhenentwicklung und der äußeren Gestalt in die vorhandene Bebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Da der Formulierung „im Einzelfall“ keine Einschränkung zukommt¹, ist aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der naturschutzfachlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu erteilen.

¹ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, Rd. Nr. 73 zu § 35.

bauordnungsrechtliche Hinweise

Abstandsflächen

Zum bestehenden Gebäude im Westen hält das Vorhaben eine Abstandsfläche von ca. 6 m ein. Dies führt letztlich dazu, dass sich die Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes mit den Abstandsflächen des neu geplanten Gebäudes überdecken. Es ist insoweit eine Abweichung von den Vorschriften des Art. 6 BayBO erforderlich. Hierüber hat jedoch das Landratsamt Augsburg zu entscheiden.

Stellplätze

Für die Krankenpflegehelferschule sind, bei angenommenen 60 Auszubildenden, sechs Stellplätze erforderlich. Hinzu kämen für die Schülerwohnungen, soweit eine Doppelnutzung mit der Ausbildungsstätte nicht vorläge, nochmals sechs Stellplätze. Aus Sicht der Verwaltung wären daher grundsätzlich sechs Stellplätze (bei einer vertretbaren Doppelnutzung) bzw. max. 12 Stellplätze erforderlich. Lt. Unterlagen werden 20 Stellplätze nachgewiesen, so dass der Stellplatznachweis jedenfalls erfüllt ist.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass es der dringende Wunsch der Pflegeklinik ist, dass man die einjährige Ausbildung anbieten kann.

StR'in Müller-Weigand kam während der Vorstellung des Sachverhaltes.

Was mit den drei bestehenden Gebäuden auf der anderen Seite ist, ob man diese nicht umbauen kann, möchte **StR Bürger** wissen.

Der Vorsitzende erläutert, dass dies vorher ein Schwesternwohnheim war. Die Substanz wurde geprüft, mit dem Ergebnis, dass ein Neubau in Modulbauweise vonnöten ist. Der Zuschuss zu diesen Bauvorhaben wurde schon beantragt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Stellungnahme der Unteren Natur-schutzbehörde, erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung eines Sichtschutzzauns auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/319 der Gem. Bobingen, Erlenstraße 23
----------------	--

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines 2 m hohen, begrünten Stabgitterzauns entlang seiner südlichen Grundstücksgrenze über einer Länge von ca. 16 m. Im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche soll der Zaun über 2 m auf eine Höhe von 1 m angeglichen werden.

Die grundsätzlich verfahrensfreie Einfriedung widerspricht der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen, weshalb dem Antrag auf isolierte Abweichung nicht zugestimmt werden kann.

Der Bauherr führt zur Begründung seines Antrages Folgendes an:

„... da wir uns durch diverse Aktivitäten im Hofraum des Grundstücks Erlenstraße 25, und ständige Beobachtungen durch Anwohner desselben Grundstücks belästigt fühlen. Das Rankgitter steht innerhalb meines Grundstücks und nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, das Sichtdreieck wird eingehalten. Es handelt sich meiner Meinung nach hierbei nicht um eine Einfriedung, da diese bereits vorhanden ist (Maschendrahtzaun auf der Grundstücksgrenze).

Sollte eine derartige Begrünung nicht erlaubt sein, will ich den gleichen Antrag stellen, der dann auch bei mehreren Grundstücken in der Siedlung Bobingen gestellt worden sein müsste, welche sogar die Einfriedung durch Sichtschutzzaun oder Begrünung bis hin zur öffentlichen Verkehrsfläche mit über 1,5 Metern Höhe errichtet haben. ...“

sowie

„...“

a) Die nachbarrechtlichen und öffentlichen Belange werden durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt.

b) Die bestehende Einfriedung (Maschendrahtzaun) zum privaten Nachbargrundstück bleibt bestehen.

c) Das grenznahe Rankgitter von 2,0 m Höhe ab Gelände grenzt nicht an eine „öffentliche bzw. private Verkehrsfläche“, da die Garagenzufahrt (Hoffläche) des angrenzenden südlichen Nachbargrundstücks nicht der rechtlichen Definition einer „öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche“ entspricht. Dies wäre z. B. eine private Zufahrt zu einem Hinterlieger-Grundstück, bzw. die Grenze zu einem privat genutzten Geh- bzw. Fahrweg. Somit werden die Anforderungen gemäß § 2 + 3 der Einfriedungssatzung erfüllt.“

Die Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen definiert den Begriff der Einfriedung ebenso wenig, wie die Bayerische Bauordnung. Unter einer Einfriedung sind jedoch Anlagen zu verstehen, die dem Zweck dienen, ein Grundstück oder wesentliche Teile davon gegen unbefugtes Betreten, gegen unerwünschte Einsicht, gegen Witterungseinflüsse oder gegen Immissionen nach außen abzuschirmen. Folglich ist als Einfriedung alles anzusehen, was ein Grundstück oder Teile eines Grundstücks gegenüber der Außenwelt schützen oder ein Hindernis für alles sein soll, was von außen her den Frieden des Grundstücks stören oder dessen Nutzung beeinträchtigen könnte.² Hiernach ist der geplante Zaun eine Einfriedung. Insbesondere ist es nicht erforderlich, dass diese direkt auf der Grenze steht, was im Übrigen privatrechtlich ohnehin nur bei einer gemeinsamen Grenzeinrichtung möglich wäre.

Der Bebauungsplan Nr. 23, „Siedlung Süd“ enthält in § 9 des Textteils lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum Verbot der Einfriedung, Vorgärten im Bereich der Hausgruppen sowie zur Verwendung von Stacheldraht. Regelungen zu Einfriedungen an seitlichen oder rückwertigen Grundstücksgrenzen wurden

² Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: September 2022, Rd. Nr. 191 zu Art. 81 m. w. N..

nicht getroffen. Insoweit findet daher für das Vorhaben die Satzung über Einfriedungen der Stadt Bobingen vom 31.03.2015 Anwendung.³

Diese unterscheidet zwischen Anforderungen für Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen⁴ und Anforderungen an Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen⁵. Die Satzung selbst definiert diese Begriffe jedoch nicht. Unter „öffentlichen Verkehrsflächen“ sind daher, bei entsprechender rechtlicher Auslegung, die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen i. S. d. Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes zu verstehen. Im Gegenzug hierzu handelt es sich bei privaten Verkehrsflächen, um Flächen die zwar nicht öffentlich gewidmet sind aber dem Verkehr (Geh-/Fahrverkehr) dienen. Hierzu zählt damit auch die direkt auf dem südlich angrenzenden Grundstück vorhandene private Garagenzufahrt. Eine Einschränkung auf die vom Antragsteller beispielhafte Aufzählung ist rechtlich nicht nachvollziehbar, zumal eine Garagenzufahrt nichts anderes darstellt als ein vom Antragsteller beispielhaft aufgeführter privater Geh-/Fahrweg. Der Antragsteller selbst konnte insoweit auch nicht erklären warum eine Garagenzufahrt aus rechtlichen Gründen anders zu werten sei wie z. B. eine Zufahrt zu einem Hinterlieger-Grundstück oder wie ein privater Geh-/Fahrweg. Rechtliche Gründe für eine differenzierte Betrachtung sind nicht ersichtlich und wurden auch vom Antragsteller nicht näher erläutert. Nach den obigen Ausführungen unterliegt daher das Vorhaben den Regelungen des § 2 der Satzung über Einfriedungen der Stadt Bobingen.

Hiernach darf die Höhe der Einfriedung grundsätzlich 1,50 m nicht überschreiten. Entlang von Stellplätzen, Garagen und Carports darf die Gesamthöhe jedoch max. 1,0 m betragen. Insoweit wurde (hilfsweise) eine Abweichung zur Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 2 m beantragt. Zur Begründung wird auf die obige Darstellung verwiesen.

Die (sonstigen) genannten Gründe rechtfertigen nach Auffassung der Verwaltung keine Abweichung von der städt. Einfriedungssatzung. Insbesondere stellen private Differenzen mit dem Nachbarn keinen ausreichenden Grund für eine Abweichung dar. Andernfalls wären bei, insoweit von der Verwaltung nicht nachprüfbar behauptungen, Abweichungen berechtigt. Dies würde zur Aushöhlung der städt. Satzung führen. Diese dient jedoch übergeordneten Gesichtspunkten der Baugestaltung und des Schutzes des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der Besonderheiten der örtlichen Verhältnisse sowie Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Hiermit hat sich der Antragsteller in keiner Weise auseinandergesetzt. Gründe für eine beantragte Abweichung sind insoweit nicht ersichtlich, weshalb einer Abweichung – auch im Hinblick auf entsprechende Bezugsfälle – nicht zugestimmt werden sollte.

Soweit seitens des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses eine Überarbeitung der Einfriedungssatzung gewünscht/beabsichtigt ist, bittet die Verwaltung um entsprechende Mitteilung. Evtl. Änderungen (Erleichterungen zur Errichtung von Einfriedungen) sollten auch im Hinblick auf bestehende „Schwarzbauten“ und möglicher Ordnungswidrigkeitenverfahren bzw. gegenüber dem Landratsamt Augsburg wegen möglicher Beseitigungsanordnungen im Vorfeld geklärt werden.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor und bittet darum die Einfriedungssatzung zu ändern.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen von Herrn Schöler und bemerkt dass hier eine klare Regelung fehlt.

³ § 1 der Satzung über Einfriedungen der Stadt Bobingen vom 31.03.2015.

⁴ vgl. § 2 a. a. O..

⁵ vgl. § 3 a. a. O..

Dieses Thema stört grundlegend **StR Bergmann**, es wurde schon so oft diskutiert. Er regt an, die Satzung zu ändern und begrüßt hiermit den Vorschlag von Herrn Schöler.

Hierzu bemerkt **der Vorsitzende**, die einzelnen Fraktionen sollen Rückmeldung geben, was an der Satzung geändert werden soll. Danach sollte eine extra Sitzung zu dem Thema stattfinden.

Die Intension der bestehenden Satzung war, dass man nicht will dass sich die Bürger zur Straße hin einmauern erläutert **Herr Thierbach**. Er denkt, dass von Herrn Schöler gute Einwendungen kommen und begrüßt ein Feedback der Fraktionen.

StR Leiter ist gegen eine komplette Änderung der Einfriedungssatzung. Man soll lediglich Anpassungen vornehmen, aber in Anbetracht des immensen Arbeitsaufwandes nicht die komplette Satzung ändern. Er fragt nach, wie die Umsetzung der Verstöße gegen die bestehende Satzung gehandhabt wird. Seiner Meinung nach sollte man wohlwollend die 2 m zulassen.

Hierzu bemerkt **der Vorsitzende**, das Landratsamt ordnet einen Rückbau an, nicht die Stadtverwaltung.

StR Bergmann prognostiziert, dass es nicht lange dauern wird, bis dieses Thema wieder im Bauausschuss behandelt wird. Wenn Satzungen aufgestellt werden, müssen diese auch eingehalten werden.

Herr Schöler führt aus, dass er ein Bußgeld an die Bürger anordnen kann, einen Rückbau kann er nicht anordnen.

StR Vogl erkundigt sich, ob Bauherrn bei der Einreichung eines Bauantrags bereits die geplante Einfriedung berücksichtigt wird, damit die spätere Behandlung dieser Themen reduziert werden kann.

Herr Schöler antwortet dass dies nicht verpflichtend ist und somit kein Bauherr bei der Einreichung seiner Baupläne zusätzlich zur Einreichung einer geplanten Einfriedung aufgefordert werden kann. Er wies außerdem nochmals darauf hin, dass jede erteilte Ausnahme ihm das Agieren als Stadtplaner erschwert.

StR Bermann kann dem Antrag zustimmen, betont aber nochmal dass es ihm wichtig wäre die Satzung zu ändern.

Er möchte auch nicht, dass sich Bürger zur Straße hin einmauern, betont **StR Bürger**.

Der Vorsitzende bemerkt, dass eine Änderung der Satzung zeitnah erfolgen soll, in diesem konkreten Fall kann er dem Antrag zustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag wird stattgegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	3

TOP 2.5	Bauantrag zur Erweiterung der Garage und Aufstockung Wohnkubus auf dem Grundstück Fl. Nr. 111 der Gem. Bobingen, Sinkelweg 3
----------------	---

Vor der Sitzung fand eine Ortsansicht statt.

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, die Errichtung einer neuen Garage sowie Überdachungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 111 der Gem. Bobingen, Sinkelweg 3. Im Osten des Grundstücks soll die bestehende Garage abgebrochen werden. Der ebenfalls im Osten vorhandene Wohnhausanbau soll dann um ca. 4,70 m bzw. 10,20 m nach Süden erweitert werden. Im Anschluss hieran ist eine neue Garage mit einer Grundfläche von 9 m auf 8,44 m und einer Höhe von 2,95 m, sowie eine Überdachung von zwei Stellplätzen, einem Teil des Vorbereichs der Garage sowie des Bereichs zwischen dem Wohnhaus und der geplanten Garage geplant. Der vorhandene erdgeschossige Wohnhausanbau (Flachdach) im Osten soll zudem um ein zusätzliches Geschoss, ebenfalls mit einem Flachdach, aufgestockt werden. Die Aufstockung hat eine Fläche von 8,29 m auf 7,60 m mit einer leicht nach Westen versetzten, überdachten Terrasse und einer Stahlterasse im Süden (Fläche von ca. 7,30 m auf 14,60 m) sowie einen lediglich nach Norden hin offenen „Balkon“ im Norden (Fläche von ca. 7,60 m auf ca. 2 m). Dieses Geschoss überragt das darunterliegende Geschoss nach Norden. Die Wand-/Firsthöhe beträgt 5,82 m.

Das Vorhaben widerspricht insbesondere hinsichtlich der Überschreitung der im Norden festgesetzten Baugrenze den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung hierfür ist nicht möglich, so dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 22, „Baugebiet zwischen Wertachstraße, Singold und Schwettingergraben“ der Stadt Bobingen. Seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 30 Abs. 1 BauGB. Hiernach ist es zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebäude ist im festgesetzten reinen Wohngebiet i. S. d. § 3 BauNVO 1968 allgemein zulässig.⁶ Gleiches gilt im Ergebnis für die geplante Garage.⁷

Nach den Berechnungen des Planers beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,32 und liegt damit unterhalb der festgesetzten max. Grundflächenzahl von 0,4. Tatsächlich liegt die GRZ wohl noch niedriger, da die Flächen der Garage und der überdachten Stellplätze (ca. 120 m²) 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten und damit, ebenso wie Anlagen im Sinne des 19 Abs. 4 BauNVO nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind.⁸ Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 wird ebenfalls nicht überschritten. Die tatsächliche GFZ liegt nach Angaben des Planers bei 0,43.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung widerspricht das Vorhaben damit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

⁶ § 3 Abs. 2 BauNVO 1968.

⁷ § 12 Abs. 1 BauNVO 1968

⁸ § 21 a Abs. 3 BauNVO 1968.

§ 3 Bauweise

In der festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.⁹ Wegen der Einhaltung der insoweit maßgeblichen landesrechtlichen Abstandsflächen¹⁰ wird auf die untenstehenden Ausführungen verwiesen. Das Vorhaben widerspricht nicht der festgesetzten offenen Bauweise.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen

Die geplante Grenzgarage befindet sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Sie wird zumindest teilweise an die bestehende Grenzgarage auf dem östlichen Nachbargrundstück angebaut und wäre daher mit dieser einheitlich zu gestalten.¹¹ Die Unterlagen enthalten zur Gestaltung der Garage auf dem Nachbargrundstück keine Angaben. In früheren Genehmigungen sind jedoch die beiden Grenzgaragen mit Flachdach und einer Höhe von ca. 2,50 m dargestellt. Die nun geplante Garage hat eine Höhe von ca. 2,95 m und wäre damit um ca. 0,45 m höher als die angrenzende Garage im Osten. Die geplante Garage wird somit nicht „einheitlich“ mit der bestehenden Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück errichtet und widerspricht insoweit der Festsetzung des Bebauungsplans. Ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes, einschließlich einer entsprechenden Begründung, wurde noch nicht gestellt. Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erscheint nach überschlägiger Prüfung jedoch möglich.

Die Errichtung mit einem aufgekliesten Flachdach ist grundsätzlich zulässig.

§ 5 Gestaltung der Hauptgebäude

Der Bebauungsplan setzt einen Gebäudetyp I d fest; zulässig ist Erdgeschoss und ein ausbaubares Dachgeschoss, Höchstgrenze zwei Vollgeschosse, von denen eines im Dachraum liegen muss. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 30° betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden, wenn hierdurch wird.

Die Aufstockung des Wohnhausanbaus soll ein Flachdach erhalten. Im Antrag für die Ausnahme wird Folgendes zur Begründung angeführt:

„... Wie bereits im Bebauungsplan beschrieben ist dies in Ausnahmefällen möglich. Am bestehenden Objekt ist bereits ein Anbau mit Flachdach im Jahr 2012 beantragt und genehmigt worden.“

Sowohl 2009 wie auch 2012 wurden bereits erdgeschossige Flachdachanbauten (im Osten bzw. Norden des Wohnhauses) genehmigt. Nunmehr soll jedoch das grundsätzlich zulässige zweite Vollgeschoss mit einem Flachdach versehen werden. Es kommt daher darauf an, ob auch bei einem zweigeschossigen Flachdachanbau die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Unter dem Straßenbild ist allgemein sowohl die Ansicht eines Straßenzuges in Lauf- oder Fahrtrichtung (Längsrichtung) als auch die Ansicht einer Straßenseite (Querrichtung) mit dem Baugrundstück und der anschließenden Nachbarbebauung zu verstehen (Reichel/Schulte, Handbuch des Bauordnungsrechts, S. 366). Gemeint ist also das Gepräge, das durch die Art der Straßengestaltung selbst (z.B. Straßenführung, Straßenbäume, Straßengrün) und durch den Zustand der sie begrenzenden Grundstücke und Bauten (Gebäude, andere bauliche Anlagen, andere Anlagen) bestimmt wird. Zum Straßenbild zählen daher nicht nur die Straße selbst, andere bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Garagen, Zäune, Baudenkmäler, Brücke als Teil der Straße), sondern z.B. auch Einzelbäume, Baumgruppen, private Grünflächen (z.B. Vorgärten) oder die Straße begrenzenden Grundstücke. Abzustellen ist auf diejenigen Elemente, die dem Straßenbild das Gepräge geben.

⁹ § 22 Abs. 2 BauNVO 1968.

¹⁰ vgl. *Blebschmidt* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, Rd. Nr. 23 zu § 22 BauNVO.

¹¹ § 4 Abs. 3 des Bebauungsplans Nr. 22 der Stadt Bobingen.

Aus dem Begriff „Straßen“bild ergibt sich, dass der hierfür maßgebliche – sichtbare – räumliche Bereich begrenzt ist: Er erfasst maximal die ganze sichtbare Straße oder auch nur einen – sichtbaren – Straßenabschnitt (z.B. einer mehrere km langen, geraden Straße oder einer ungeraden Straße).

Das „Ortsbild“ ist sowohl die Ansicht eines Ortes von außen (Ortsumriss oder -silhouette) als auch die von mehreren Straßenzügen oder Plätzen gebildete innere Erscheinung eines Ortteils, der vom Standort des Betrachters aus gleichzeitig eingesehen werden kann (Reichel/Schulte, Handbuch des Bauordnungsrechts, S. 367). Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt insoweit nicht vor.

Aus Sicht der Verwaltung kann es letztlich dahinstehen ob das Straßenbild beeinträchtigt wird, da das Vorhaben aus anderen Gründen als unzulässig angesehen wird (s. u.). Für den Fall, dass der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Auffassung der Verwaltung nicht folgt wird jedoch seitens der Verwaltung eine Bauberatung beim Kreisbaumeister empfohlen.

§ 6 Einfriedung

Die Einfriedungen sind in den Unterlagen überwiegend als Bestand dargestellt. Lediglich im südöstlichen Bereich soll die Mauer bis zur Toranlage weitergeführt werden. Soweit sich dieses Teilstück von ca. 1,65 m Länge an die bereits ursprünglich gem. Baugenehmigung vom 27.04.2009 genehmigte Höhe (2,0 m) und Gestaltung hält, kann einer Abweichung von den Festsetzungen des Bauungsplans bzw. der Satzung über die Errichtung von Einfriedungen (nach Ansicht der Verwaltung regelt der Bebauungsplan lediglich die Einfriedung zur öffentlichen Straßenfront, so dass ergänzend die Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen gilt) zugestimmt werden. Ein entsprechender Abweichungsantrag wäre noch zu stellen.

§ 7 Sichtdreiecke

- hier nicht relevant –

§ 8 Werbeanlagen

Der Antrag enthält hierzu keine Angaben. Auf die Festsetzung wird vorsorglich hingewiesen.

zeichnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt u. a. im Norden des Grundstücks eine Baugrenze fest. D. h., dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Durch das Vorhaben würde diese Baugrenze über eine Breite von ca. 13,60 m zwischen 0,0 m und ca. 9,60 m überschritten werden. Im Antrag auf Befreiung wird insoweit ausgeführt:

”...“

1. *Der Teil, der den 9-Meter-Streifen minimal überschreitet, ist ein Teil des Bakons des Wohnkubus auf der Höhe des Obergeschosses, d. h. unterhalb, also im EG, ist der Zugang frei.*
2. *rechts und links von diesem Balkonbereich werde die von Ihnen angegebenen Meter eingehalten, sogar noch viel mehr.*
3. *Auch die angrenzenden Grundstücke greifen mit ihrer Bebauung im Erdgeschoss in den 9m-Meter-Streifen ein und haben einen Abstand zur Singold von etwa 5,90 (Grundstück Fl. Nr. 109/2) und 2,8 Metern (Grundstück 109).*
4. *Auf jeden Fall erfüllen wir die Anforderungen (gem. Bebauungsplan) der mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bobingen zu belastende Flächen (5,0 Meter von Singold).*

[Anlagen] ...“

Bei der beantragten Befreiung handelt es sich zunächst weder um ein Vortreten eines Gebäudeteils in geringem Ausmaß i. S. d. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO noch um einen Anwendungsfall des § 23 Abs. 5 BauNVO. Eine Befreiung ist daher nur im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB denkbar. Hiernach kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption¹². Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge Planung berührt würden. Die Grundzüge der Planung werden nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ergeben sich aber aus den Festsetzungen (insbesondere aus dem den Festsetzungen zugrunde liegenden planerischen Konzept), aus seiner Begründung oder ggf. auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung. Ein Berühren der Grundzüge ist anzunehmen, wenn das betreffende Vorhaben von den Grundzügen abweicht und dadurch die Grundzüge des

angesehen. Auch wenn diesbezüglich Bedenken seitens der Verwaltung bestehen, genießt Bebauungsplans insgesamt oder in seinen Teilen berührt werden, die Grundzüge der Planung also nicht eingehalten werden.

Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen mittels Baugrenzen u. ä. wird die Situierung von baulichen Anlagen bzw. im Gegenzug auch die von baulichen Anlagen freizuhaltenen Grundstücksflächen gesteuert. Sie sind zwingende Festsetzungen für qualifizierte Bebauungspläne und insoweit grundlegende Festsetzungen. Hier soll insbesondere durch die Baugrenzen ein, parallel zum Ufer der Singold verlaufender, insgesamt 9 m breiter Streifen, von einer Bebauung freigehalten werden. Es handelt somit um einen Grundzug der Planung. Eine Befreiung scheidet daher bereits aus diesem Grund aus.

Aber auch die weiteren (alternativen) Tatbestandsvoraussetzungen der Nr. 1 – 3 liegen nicht vor. Hinsichtlich der städtebaulichen Vertretbarkeit bzw. auch der Berücksichtigung öffentlicher Interessen wird insbesondere auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth verwiesen, wonach, aufgrund des Abstands des geplanten „Balkons“ zur Singold (weniger als 7 m), wasserwirtschaftliche Bedenken bestehen.¹³

zur Begründung des Bauherrn:

Es handelt sich nicht nur um Vortreten eines Gebäudeteils in geringem Ausmaß („minimale Überschreitung“). Die BauNVO selbst definiert den Begriff des „Gebäudeteils“ nicht. Nach wohl h. M. kann insoweit auf die jeweiligen Landesbauordnungen zurückgegriffen werden. Anlagenteile sind danach vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände und Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand (max. aber 5 m) in Anspruch nehmen. Nach diesen Ausführungen handelt es sich vorliegend nicht mehr um ein „Gebäudeteil“.

Auch bezüglich des Begriffs „in geringfügigem Ausmaß“ kann auf die Landesbauordnungen Bezug genommen werden. Danach dürfte ein Vortreten von nicht mehr als 1,50 m im Regelfall noch als geringfügig zu werten sein. Auch diese Maß wird jedoch vorliegend deutlich überschritten. Dass diese Überschreitung „nur“ im Obergeschoss erfolgt und auch sonst die Baugrenzen eingehalten werden, führt zu keiner anderen Bewertung.

Soweit Unterlagen für die Nachbarbebauung vorliegen, wurde in diesen Verfahren auf die Problematik der Baugrenzenüberschreitung nicht eingegangen. Insoweit kann nicht nachvollzogen werden, ob die Problematik seinerzeit überhaupt erkannt wurde bzw. mit welcher Begründung hier „befreit“ wurde. Insoweit führt auch der Verweis auf diese „Bezugsfälle“ zu

¹² hierzu wie zum Folgenden *Söfker* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, Rd. Nr. 36 zu § 31.

¹³ Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 22.12.2022 (Az.: 3.4-4544.2-A-36724/2022).

keiner anderen Bewertung. Es liegt insoweit auch keine Ungleichbehandlung vor, da es keine Gleichbehandlung im „Unrecht“ gibt.

Auch dass die ebenfalls festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-/Fahrtrecht zugunsten der Stadt Bobingen zu belasten sind, eingehalten werden, führt zu keiner anderen Bewertung hinsichtlich der Unzulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze.

bauordnungsrechtliche Hinweise Abstandsflächen

Gem. den Plänen werden die Abstandsflächen eingehalten. Hierbei wurde jedoch die Mauer, wie in der früheren Baugenehmigung als nicht abstandsflächenpflichtig zumindest die bestehende Mauer einen entsprechenden Bestandschutz.

Hinsichtlich der Abstandsflächen bestehen insoweit keine durchgreifenden Bedenken.

Stellplätze

Die Erweiterung dient der Errichtung einer zusätzlichen (zweiten) Wohneinheit. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden insgesamt auf dem Grundstück nachgewiesen. Eine Darstellung der erforderlichen Fahrradabstellplätze fehlt, doch können diese problemlos auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor und bemerkt, dass das Wasserwirtschaftsamt Bedenken anmeldet. Der Verwaltung ihr Beschlussvorschlag lautet:

„Das Vorhaben widerspricht insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung ist nicht möglich, so dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.“

Er zeigt das Bauvorhaben auf den Plan auf und betont nochmal dass das Wasserwirtschaftsamt nicht zustimmt wenn die 7 m Abstand zur Singold nicht eingehalten werden.

StR Vogl fällt es schwer, dies abzulehnen, insbesondere im Bezugsfall einer Hütte auf dem Nachbargrundstück.

Hierauf antwortet **Herr Schöler**, dass es einen Gleichbehandlungsgrundsatz gibt, aber nicht für Ungerechtigkeit. Warum der Nachbar die Genehmigung für den Bau einer Gartenhütte erhalten hat erschließt sich ihm nicht.

Der Vorsitzende erläutert, dass dies die Aufgabe von Herrn Schöler ist, zu berichten was baugesetzlich rechtlich möglich ist. Das Wasserwirtschaftsamt wird auf die Einhaltung der 7 m Abstand bestehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, unter dem Vorbehalt dass die 7 m Abstand zur Singold eingehalten werden

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.6	Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (9 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/57 der Gem. Bobingen, "Pommernstr. 30"
----------------	--

Vor der Sitzung fand eine Ortsinsicht statt.

Sachverhalt:

Die Bauherrin beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (9 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/57 der Gem. Bobingen, Pommernstraße 30. Das Grundstück hat eine Größe von 11.110 m² und ist bisher mit mehreren Mehrfamilienhäusern sowie Garagen und Stellplätzen bebaut. Nunmehr sollen die im Nordosten des Grundstücks bestehenden Garagen abgebrochen und stattdessen ein Mehrfamilienhaus (9 WE) sowie eine Tiefgarage mit insgesamt 24 PKW-Stellplätzen, einem Fahrradabstellraum sowie Technikräumen errichtet werden. Die Tiefgarage hat eine Grundfläche von ca. 30 m auf ca. 21 m. Die Zu-/Abfahrt erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze, von der Pommernstraße aus. Das Mehrfamilienhaus hat eine Grundfläche von ca. 24 m auf ca. 10 m. Im Osten befindet sich ein Vorbau für das Treppenhaus, im Norden ein Müllplatz. Im Süden befindet sich ein weiterer Müllplatz sowie ein Zugang zur Tiefgarage (Außentreppe). Nach Westen hin sind jeweils Terrassen bzw. Balkone geplant. Im Osten entlang der Pommernstraße sind zehn oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt 8,92 m, gemessen vom Erdgeschossfertigfußboden, welcher gegenüber dem bestehenden Gelände um bis zu 0,57 m höher liegt. Die Firsthöhe, ebenfalls bezogen auf den Erdgeschossfertigfußboden beträgt 10,77 m. Geplant ist ein Satteldach mit 20° Dachneigung, Frischrichtung Nord-Süd.

Das Vorhaben widerspricht, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Befreiung hierfür ist nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden. Das geplante Vorhaben würde die Änderung des Bebauungsplans erfordern.

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1, „Bobingen Nord“ der Stadt Bobingen. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 30 Abs. 1 BauGB. Hiernach ist es zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO 1968 ist das Wohngebäude allgemein zulässig.¹⁴ Die Tiefgarage und Stellplätze sind ebenfalls allgemein zulässig.¹⁵ Insoweit bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück grundsätzlich eine (zwingende) dreigeschossige Bebauung fest. Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans i. V. m. § 17 BauNVO ergibt sich somit eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine max. zulässige Geschossflächenzahl von 1,0. Gem. den Berechnungen des Planers beträgt die Grundflächenzahl 0,25 und die Geschossflächenzahl 0,76. Insoweit bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

¹⁴ § 4 Abs. 2 BauNVO 1968.

¹⁵ § 12 Abs. 1 BauNVO 1968.

§ 4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt im hier maßgeblichen Bereich lediglich Baufenster für Garagen, ohne die Angabe einer Bauweise, fest. Mangels anderer „Festsetzungen“ wäre daher von der offenen Bauweise auszugehen, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Zur Einhaltung der insoweit landesrechtlichen Abstandsflächen siehe unten. Hiernach bestünden gegen das Vorhaben keine Bedenken.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

Garagen dürften nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen sind – mit Ausnahme der Tiefgarage – jedoch nicht geplant. Gem. Planung sollen im Norden an der Grundstücksgrenze die Tiefgaragenabfahrt und südlich hiervon ein Müllhaus errichtet werden. Zwischen dem geplanten Gebäude und dem südlichen Wohngebäude soll ebenfalls ein Müllhaus errichtet werden. Der Bauherr beantragt hierfür eine Befreiung von § 5 Abs. 1 des Bebauungsplanes, wonach Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Zur Begründung führt er aus:

„... Die Errichtung der Nebenanlagen steht im Zusammenhang mit dem beantragten Bauvorhaben - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das Mehrfamilienhaus selbst liegt im Bereich einer durch Baugrenzen festgesetzten Garagenfläche. Hierfür wurde im Rahmen des Bauantrags bereits ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Begründung für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch das Nebengebäude folgt im Grundsatz der Begründung des Antrags auf Befreiung für das Hauptgebäude. Die TG-Rampenüberdachung (4,00 m x 4,13 m) und das Müllhaus (3,00 m x 4,13 m) beschränken sich in ihrer Grundfläche auf die nötigen Ausmaße und sind an der geplanten Stelle als Nebengebäude nach Art. 6 (7) BayBO abstandsflächenrechtlich zulässig (siehe Plan Nr. 22.376.01.06). Als Ausgleich für die versiegelte Fläche und zur gestalterischen Integration in die Außenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Im Bereich der geplanten TG-Rampe befindet sich im Bestand die oberirdische Zufahrt zu einem Garagenhof mit 16 Garagenstellplätzen. Die Einhausung dient der Abschirmung der umliegenden Wohnbebauung vom Zu- und Abfahrtsverkehr zur geplanten Tiefgarage. Die Verlegung der Parkflächen unter die Erde ermöglicht die Schaffung von neuem Wohnraum. Zusammen mit dem Sichtschutz für Mülltonnenabstellplätze trägt dies zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfelds bei.“

Der Bauherr verkennt zunächst, dass gem. § 5 Abs. 5 des Bebauungsplans Nebengebäude auf den Grundstücken mit dreigeschossiger Bebauung unzulässig sind. Nach dem Willen des damaligen Satzungsgebers sollten damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gänzlich freigehalten werden. Insoweit handelt es sich bei der Festsetzung der Baugrenzen sowie der o. g. ergänzenden Festsetzung um einen Grundzug der Planung (s. u.). Insoweit kann hiervon nicht befreit werden.

Gem. § 5 Abs. 2 des Bebauungsplans müssten Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche liegen. Die geplante Tiefgarage bedürfte jedoch, im mittleren Bereich, einer Geländeaufschüttung, damit die Deckenoberkante unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Entscheidender allerdings ist, dass der Bebauungsplan hier keine Tiefgarage festsetzt bzw. zulässt. Das Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung hierfür ist nicht möglich (s.u.).

§ 6 Gestaltung der Gebäude

Bei Hauptgebäuden mit zwingend drei Vollgeschossen sind nur Satteldächer mit 15° bis 27° Dachneigung zulässig. Geplant ist ein Satteldach mit 20° Dachneigung. Insoweit widerspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Dacheindeckung wird eine zulässige Ziegeldeckung angegeben. Eine Frischrichtung ist, da der Bebauungsplan hier nur Garagen vorsieht, nicht vorgegeben. Die max. Kniestockhöhe von 1,10 m wird eingehalten.

§ 7 Stellplätze für PKW

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der nunmehr geplanten Stellplätze keine Stellplätze fest. Ob damit auch die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen ausgeschlossen werden sollte, wäre ggf. noch zu klären.

§ 8 Einfriedungen

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus unzulässig sind.

§ 9 Sichtdreiecke entfällt

§ 10 Werbeanlagen

Der Antrag enthält hierzu keine Angaben. Vorsorglich wird daher auf die entsprechenden Festsetzungen hingewiesen.

Zeichnerische Festsetzungen überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens lediglich Flächen für Garagen fest. Diese werden durch das Vorhaben deutlich überschritten. Der Bebauungsplan setzt vorliegend auch keine Tiefgarage fest. Das Vorhaben widerspricht daher diesbezüglich den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es handelt sich auch nicht um nur geringfügige Überschreitungen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1968, um nach dem Bebauungsplan zulässige Ausnahmen i. S. d. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1968 oder um einen Fall des § 23 Abs. 5 BauNVO. Eine Befreiung wäre daher allenfalls im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Hiernach kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hierzu führt der Bauherr aus:

„Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Sanierungsgebiets `Soziale Stadt Nord`, für welches aufgrund festgestellter städtebaulicher Mängel Sanierungsziele definiert sind.

Derzeit ist das Baufeld mit Garagenzeilen bebaut, deren ältere und unattraktive Bausubstanz das Wohnumfeld stören. Insgesamt ist im Quartier ein erheblicher Sanierungsstau und eine unzureichende Neubautätigkeit festzustellen. Die Überplanung der Garagen durch ein modernes Wohngebäude trägt wesentlich zu einer Wohnumfeldverbesserung bei. Gleichzeitig wird durch die Platzierung des Baukörpers traufständig zur Pommernstraße die erwünschte räumliche Definition von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen vorgenommen.

Der durch den Bau des Mehrfamilienhauses sowie als Ersatz für die Bestandsgaragen entstehende Stellplatzbedarf wird durch den Bau einer Tiefgarage mit ausreichender Kapazität kompensiert. Die Reservierung oberirdischer Flächen für Parkierung in einem Ausmaß wie der B-Plan Nr. 1 `Bobingen Nord` von 1976 es vorsieht, kann angesichts Wohnraum- und Flächenknappheit heute nicht mehr als zeitgemäß betrachtet werden. Auch Lärmemissionen - bedingt durch Betätigung der bautechnisch veralteten Garagentore beim An- und Abfahrtsverkehr - können durch die Schaffung einer Tiefgarage vermieden werden. Der geplante Wohnungsmix (3 x 2-Zi-Whg mit ca. 45m² Wfl., 6 x 3-Zi-Whg. zwischen

70-83m² Wfl.) lässt eine heterogene Mieterstruktur zu. Dies ist im Sinne einer gewünschten Vernetzung der `Sozialen Stadt` mit den angrenzenden Wohnquartieren. Die Neugestaltung der Außenanlagen mit einem Kinderspielplatz schafft Begegnungsräume, von denen auch die Bewohner der Bestandsgebäude profitieren.

Hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Belange sind die Grundzüge der gemeindlichen Planung durch das Vorhaben nicht berührt. Es hält die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Gestaltung der Gebäude ein. Festgesetzt ist im Bereich des Vorhabens ein allgemeines Wohngebiet. Dem entspricht das vorgesehene Mehrfamilienhaus. Das geplante Gebäude orientiert sich in der Bauweise, Geschossigkeit (3 Vollgeschosse) und Firstrichtung an den benachbarten, vom B-Plan erfassten Gebäuden.

Die vorgegebene GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 werden problemlos eingehalten (GRZ neu = 0,25 / GFZ neu = 0,76). Dieser Sachverhalt verdeutlicht das hohe Nachverdichtungspotential des Baugrundstücks. Die gesicherte Erschließung des Baugrundstücks ermöglicht die Nutzung vorhandener Infrastruktur. Dies steht im Einklang mit der Zielvorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 (BauGB).“

Die Ausführungen des Bauherrn kann in weiten Teilen zugestimmt werden. Auf das Problem der massiven Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch nicht eingegangen. Der Bauherr verkennt, dass auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen Grundzug der Planung darstellen, von dem nicht befreit werden kann.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption¹⁶. Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge Planung berührt würden. Die Grundzüge der Planung werden nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ergeben sich aber aus den Festsetzungen (insbesondere aus dem den Festsetzungen zugrunde liegenden planerischen Konzept), aus seiner Begründung oder ggf. auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung. Ein Berühren der Grundzüge ist anzunehmen, wenn das betreffende Vorhaben von den Grundzügen abweicht und dadurch die Grundzüge des Bebauungsplans insgesamt oder in seinen Teilen berührt werden, die Grundzüge der Planung also nicht eingehalten werden.

Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen mittels Baugrenzen u. ä. wird die Situierung von baulichen Anlagen geregelt. Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baulinien oder Baugrenzen gehört zu den Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) und ist daher in der Regel auch Teil des planerischen Grundkonzepts. Hier sollte zudem über die zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten (III. bzw. II.-Geschossige Bebauung) geplanten erdgeschossigen Garagen sowie den Spielplatz eine Abgrenzung geschaffen werden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind insoweit nicht „zufällig“ festgesetzt, sondern stellen einen Grundzug der Planung dar. Soweit nun statt eines erdgeschossigen Garagenhofs ein Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage errichtet werden soll bedarf dies einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen unter- und gegeneinander. Die für das Vorhaben notwendigen Befreiungen können daher nicht erteilt werden. Vielmehr wäre der Bebauungsplan zu ändern

bauordnungsrechtliche Hinweise Abstandsflächen

Die Abstandsflächen können nach Angaben des Planers und einer zunächst lediglich summarischen Prüfung eingehalten werden.

¹⁶ hierzu wie zum Folgenden Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, Rd. Nr. 36 zu § 31.

Stellplätze

Für das Vorhaben sind 18 Stellplätze (einschl. Besucherstellplätze) erforderlich. Zusätzlich sind die 16 wegfallenden Garagen zu ersetzen. Die somit insgesamt erforderlichen 34 Stellplätze werden durch 24 Tiefgargenstellplätze 2(z. T. als Duplexparker) sowie 10 oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Herr Schöler erläutert den Sachverhalt.

Der Vorsitzende fasst den Sachverhalt nochmal zusammen und bemerkt, dass ein Gespräch mit dem Kreisbaumeister und dem Landratsamt dringend nötig ist.

StR'in Müller-Weigand fragt nach den vorhandenen Bäumen, ob diese gefällt werden müssen.

Hierauf entgegnet **Herr Schöler**, dass immer ein Zielkonflikt besteht zwischen dem Baumbestand und zu schaffenden Wohnraum. Es müssen 5 Bäume gefällt werden.

Beschluss:

Das Vorhaben widerspricht, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen ist, da sie einen Grundzug der Planung darstellen, nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauherrn und dem Landratsamt Rücksprache über eventuelle Befreiungen zu erhalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.7	Bauantrag zum Neubau Mehrfamilienhauses (15 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/60 der Gem. Bobingen, "Banaterstraße 4 und 4 a"
----------------	--

Vor der Sitzung fand eine Ortseinsicht statt.

Sachverhalt:

Die Bauherrin beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (15 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/60 der Gem. Bobingen, Banaterstr. 4 und 4 a. Das Grundstück hat eine Größe von 12.920 m² und ist bisher mit mehreren Mehrfamilienhäusern sowie Garagen und Stellplätzen bebaut. Nunmehr sollen die im Südwesten des Grundstücks bestehende Garagen abgebrochen und stattdessen ein Mehrfamilienhaus (15 WE) sowie eine Tiefgarage mit insgesamt 53 PKW-Stellplätzen, einem Fahrradabstellraum sowie Technikräumen errichtet werden. Die Tiefgarage hat eine Grundfläche von ca. 45 m auf ca. 39 m. Die Zu-/Abfahrt erfolgt im Westen von der Banaterstraße aus. Das Mehrfamilienhaus hat eine Grundfläche von ca. 31,80 m auf ca. 11,50 bzw. 13 m (im Bereich der geplanten Querriegel). Im Norden des Gebäudes sind 20 oberirdische Stellplätze, anfahrbar von der Siebenbürgener Straße, ein Kinderspielplatz sowie ein Müllhaus und ein Carport geplant. Zudem befindet sich im Norden ein Zugang zur Tiefgarage (Außentreppe). Nach Süden hin sind jeweils Terrassen bzw. Balkone vorgesehen. Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt 8,92 m bzw. 8,96 m, gemessen vom Erdgeschossfertigfußboden, welcher gegenüber dem bestehenden Gelände um ca. 20 m höher liegt. Die Firsthöhe, ebenfalls bezogen auf den Erdgeschossfertigfußboden beträgt 10,90 m. Geplant ist ein Flachdach bzw. Satteldach mit 20° Dachneigung, Frischrichtung Ost-West.

Das Vorhaben widerspricht, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung hierfür ist nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden. Das geplante Vorhaben bedürfte einer Änderung des Bebauungsplanes.

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1, „Bobingen Nord“ der Stadt Bobingen. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 30 Abs. 1 BauGB. Hiernach ist es zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO 1968 ist das Wohngebäude allgemein zulässig.¹⁷ Die Tiefgarage und Stellplätze sind ebenfalls allgemein zulässig.¹⁸ Insoweit bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück grundsätzlich eine (zwingende) dreigeschossige Bebauung fest. Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans i. V. m. § 17 BauNVO 1968 ergibt sich somit eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine max. zulässige Geschossflächenzahl von 1,0. Gem. den Berechnungen des Planers beträgt die Grundflächenzahl 0,21 und die Geschossflächenzahl 0,63. Insoweit bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

¹⁷ § 4 Abs. 2 BauNVO 1968.

¹⁸ § 12 Abs. 1 BauNVO 1968.

§ 4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt im hier maßgeblichen Bereich lediglich Baufenster für Garagen, ohne die Angabe einer Bauweise, fest. Mangels anderer „Festsetzungen“ wäre daher von der offenen Bauweise auszugehen, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Zur Einhaltung der insoweit landesrechtlichen Abstandsflächen siehe unten. Hiernach bestünden gegen das Vorhaben keine Bedenken.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

Garagen dürften nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen sind – mit Ausnahme der Tiefgarage – jedoch nicht geplant. Gem. Planung sollen im Westen die Tiefgaragenzufahrt und im Osten des Gebäudes ein Müllplatz mit Carport errichtet werden. Der Bauherr beantragt für die Tiefgaragenrampe eine Befreiung von § 5 Abs. 1 des Bebauungsplanes, wonach Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Zur Begründung führt er aus:

„...Die Errichtung des Nebengebäudes steht im Zusammenhang mit dem beantragten Bauvorhaben - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das Mehrfamilienhaus selbst liegt im Bereich einer durch Baugrenzen festgesetzten Garagenfläche. Hierfür wurde im Rahmen des Bauantrags bereits ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Begründung für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch das Nebengebäude folgt im Grundsatz der Begründung des Antrags auf Befreiung für das Hauptgebäude. Die TG-Rampenüberdachung beschränkt sich in ihrer Grundfläche auf die nötigen Ausmaße (6,50 m x 7,10 m) und ist an der geplanten Stelle als Nebengebäude nach Art. 6 (7) BayBO abstandsflächenrechtlich zulässig. (siehe Plan Nr. 22.376.01.16) Als Ausgleich für die versiegelte Fläche und zur gestalterischen Integration in die Außenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Nebenanlage dient der Abschirmung der umliegenden Wohnbebauung vom Zu- und Abfahrtsverkehr zur geplanten Tiefgarage. Die Verlegung der Parkflächen unter die Erde ermöglicht die Schaffung von neuem Wohnraum und trägt zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfelds bei.“

Der Bauherr verkennt, dass gem. § 5 Abs. 5 des Bebauungsplanes Nebengebäude auf den Grundstücken mit dreigeschossiger Bebauung unzulässig wären. Nach dem Willen des damaligen Satzungsgebers sollten damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich gänzlich freigehalten werden. Insoweit handelt es sich bei der Festsetzung der Baugrenzen sowie der o. g. ergänzenden Festsetzung um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann (s. u.).

Gem. § 5 Abs. 2 des Bebauungsplans müssen Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche liegen. Dies wäre vorliegend erfüllt. Die Tiefgarage läge vollständig unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche. Entscheidender ist allerdings, dass der Bebauungsplan hier keine Tiefgarage festsetzt bzw. zulässt (s. o.). Das Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

Bei Hauptgebäuden mit zwingend drei Vollgeschossen wären nur Satteldächer mit 15° bis 27° Dachneigung zulässig. Geplant ist ein Flachdach sowie ein Satteldach mit 20° Dachneigung. Hinsichtlich des Flachdachs widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Dacheindeckung für das Satteldach wird eine zulässige Ziegeldeckung angegeben. Eine Frischrichtung ist, da der Bebauungsplan hier nur Garagen vorsieht, nicht vorgegeben. Die max. Kniestockhöhe von 1,10 m wird eingehalten. Für das Flachdach wurde bisher keine Befreiung beantragt. Eine solche erscheint jedoch grundsätzlich möglich.

§ 7 Stellplätze für PKW

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der geplanten Stellplätze keine Stellplätze fest. Ob mit der Festsetzung von Stellplätzen gem. Bebauungsplan auch die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen ausgeschlossen werden sollte, wäre ggf. noch zu klären.

§ 8 Einfriedungen

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Einfriedungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus unzulässig sind.

§ 9 Sichtdreiecke entfällt

§ 10 Werbeanlagen

Der Antrag enthält hierzu keine Angaben. Vorsorglich wird daher auf die entsprechenden Festsetzungen hingewiesen.

Zeichnerische Festsetzungen überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens lediglich Flächen für Garagen fest. Diese werden durch das Vorhaben deutlich überschritten. Der Bebauungsplan setzt vorliegend auch keine Tiefgarage fest. Das Vorhaben widerspricht daher diesbezüglich den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es handelt sich auch nicht um nur geringfügige Überschreitungen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1968, um nach dem Bebauungsplan zulässige Ausnahmen i. S. d. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1968 oder um einen Fall des § 23 Abs. 5 BauNVO. Eine Befreiung wäre daher allenfalls im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB möglich. Hiernach kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

4. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
5. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
6. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hierzu führt der Bauherr aus:

„Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Sanierungsgebiets `Soziale Stadt Nord`, für welches aufgrund festgestellter städtebaulicher Mängel Sanierungsziele definiert sind.

Derzeit ist das Baufeld mit Garagenzeilen bebaut, deren ältere und unattraktive Bausubstanz das Wohnumfeld stören. Insgesamt ist im Quartier ein erheblicher Sanierungsstau und eine unzureichende Neubautätigkeit festzustellen. Die Überplanung der Garagen durch ein modernes Wohngebäude trägt wesentlich zu einer Wohnumfeldverbesserung bei. Gleichzeitig wird durch die Platzierung des Baukörpers traufständig zur Siebenbürgerstraße die erwünschte räumliche Definition von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen vorgenommen.

Der durch den Bau des Mehrfamilienhauses sowie als Ersatz für die Bestandsgaragen entstehende Stellplatzbedarf wird durch den Bau einer Tiefgarage mit ausreichender Kapazität kompensiert. Die Reservierung oberirdischer Flächen für Parkierung in einem Ausmaß wie der B-Plan Nr. 1 `BobingenNord` von 1976 es vorsieht, kann angesichts Wohnraum- und Flächenknappheit heute nicht mehr als zeitgemäß betrachtet werden.

Auch Lärmemissionen - bedingt durch Betätigung der bautechnisch veralteten Garagentore beim Anund Abfahrtsverkehr - können durch die Schaffung einer Tiefgarage vermieden werden. Der geplante Wohnungsmix (3 x 1-Zi-Whg mit 26-30m², 4 x 2-Zi-Whg mit 55-61 m² Wfl., 7 x 3-Zi-Whg. mit 75-79m² Wfl., 1 x 4-Zi-Whg mit 93m²) lässt eine heterogene Mieterstruktur zu. Dies ist im Sinne einer gewünschten Vernetzung der `Sozialen Stadt` mit den angrenzenden Wohnquartieren. Die Neugestaltung der Außenanlagen mit einem Kinderspielplatz schafft Begegnungsräume, von denen auch die Bewohner der Bestandsgebäude profitieren. Hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Belange sind die Grundzüge der gemeindlichen Planung durch das Vorhaben nicht berührt. Es hält die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art

und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Gestaltung der Gebäude ein. Festgesetzt ist im Bereich des Vorhabens ein allgemeines Wohngebiet. Dem entspricht das vorgesehene Mehrfamilienhaus. Das geplante Gebäude orientiert sich in der Bauweise, Geschossigkeit (3 Vollgeschosse) und Firstrichtung an den benachbarten, vom B-Plan erfassten Gebäuden.

Die vorgegebene GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 werden problemlos eingehalten (GRZ neu = 0,21 / GFZ neu = 0,63). Dieser Sachverhalt verdeutlicht das hohe Nachverdichtungspotential des Baugrundstücks. Die gesicherte Erschließung des Baugrundstücks ermöglicht die Nutzung vorhandener Infrastruktur. Dies steht im Einklang mit der Zielvorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 (BauGB)..“

Die Ausführungen des Bauherrn kann in weiten Teilen zugestimmt werden. Auf das Problem der massiven Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch nicht eingegangen. Der Bauherr verkennet, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen Grundzug der Planung darstellen, von dem nicht befreit werden kann.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption¹⁹. Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge Planung berührt würden. Die Grundzüge der Planung werden nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ergeben sich aber aus den Festsetzungen (insbesondere aus dem den Festsetzungen zugrunde liegenden planerischen Konzept), aus seiner Begründung oder ggf. auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung. Ein Berühren der Grundzüge ist anzunehmen, wenn das betreffende Vorhaben von den Grundzügen abweicht und dadurch die Grundzüge des Bebauungsplans insgesamt oder in seinen Teilen berührt werden, die Grundzüge der Planung also nicht eingehalten werden.

Über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen mittels Baugrenzen u. ä. wird die Situierung von baulichen Anlagen geregelt. Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baulinien oder Baugrenzen gehört zu den Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) und ist daher in der Regel auch Teil des planerischen Grundkonzepts. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind insoweit nicht „zufällig“ festgesetzt, sondern stellen einen Grundzug der Planung dar. Soweit nun statt eines erdgeschossigen Garagenhofs ein Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage errichtet werden soll bedarf dies einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen unter- und gegeneinander. Die für das Vorhaben notwendigen Befreiungen können daher nicht erteilt werden. Vielmehr wäre der Bebauungsplan zu ändern

bauordnungsrechtliche Hinweise

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen können nach Angaben des Planers und einer zunächst lediglich summarischen Prüfung eingehalten werden.

Stellplätze

Für das Vorhaben sind 33 Stellplätze (einschl. Besucherstellplätze) erforderlich. Zusätzlich sind die 40 wegfallenden Garagen zu ersetzen. Die somit insgesamt erforderlichen 73 Stellplätze werden durch 53 Tiefgargenstellplätze (z. T. als Duplexparker) sowie 21 oberirdische Stellplätze (Überhang von einem Stellplatz) nachgewiesen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage (25 Stück) sowie oberirdisch (8 Stück) nachgewiesen.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

¹⁹ hierzu wie zum Folgenden *Söfker* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, Rd. Nr. 36 zu § 31.

Beschluss:

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen ist, da sie einen Grundzug der Planung darstellen, nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen kann somit nicht erteilt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauherrn und dem Landratsamt Kontakt aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.8	Voranfrage zum Neubau von Wohnhäusern in zwei Varianten auf den Grundstücken Fl. Nr. 363/2, 363/3 und 363/4 der Gem. Bobingen, Lindauer Str. 42 b u. 42 c, Max-Fischer-Straße 3
----------------	--

Vor der Sitzung fand eine Ortsinsicht statt.

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Grundstücke Fl. Nr. 363/2, 363/3 und 363/4 der Gem. Bobingen, Lindauer Straße mit Wohnhäusern zu bebauen. Hierzu hat er zwei Konzepte im Wege einer Voranfrage vorgelegt.

Konzept 1 a

Geplant ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 60 m auf 11 m, Bauweise III+D mit einer Dachneigung von 16°. Die Wandhöhe/Traufhöhe beträgt ca. 9 m, die Firsthöhe ca. 9,88 m. Das Gebäude soll mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Die Zu-/Abfahrt befindet sich im Norden des Grundstücks. Im Osten und Süden sind oberirdische Stellplätze vorgehen, im Westen ein Spielplatz.

Konzept 2

Hier sind zwei getrennte Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils ca. 30 m auf 11 m, Bauweise III+D mit einer Dachneigung von 16° geplant. Die Wandhöhe/Traufhöhe beträgt ca. 9 m, die Firsthöhe ca. 9,88 m. Das Gebäude soll mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Die Zu-/Abfahrt befindet sich im Norden des Grundstücks. Im Osten und Süden sind oberirdische Stellplätze vorgehen, im Westen ein Spielplatz.

Die Vorhaben liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 34 BauGB. 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.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als allgemeines oder sogar reines Wohngebiet eingestuft werden, so dass zumindest gegen Wohngebäude grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Maßgeblich ist insoweit die nach außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, zu Grunde zu legen sind.

Tatsächlich vorhanden sind bisher in der näheren Umgebung bzw. auf den Grundstücken Gebäude vom Typ E+D bzw. II+D (Lindauer Straße 44, 44 a und 46 und 46 a). Weiter südlich sind auch III+D Gebäude vorhanden (z. B. Am Wiesenhang 2 und 4, Am Wiesenhang 3, 3 a und 3 b). Fraglich ist insoweit in wie weit diese südliche Bebauung noch prägend auf die Vorhabengrundstücke wirkt bzw. diese umgekehrt auf die südliche Bebauung wirken und somit noch als nähere Umgebung zu werden sind. Soweit die Auffassung vertreten wird diese Bebauung wirke sich noch auf das Vorhaben aus, würden die Vorhaben zumindest hinsichtlich der Anzahl der Geschosse noch ein Vorbild finden. Diese Gebäude haben jedoch lediglich eine Grundfläche von ca. 20 m auf 9,20 m bzw. von ca. 50 m auf ca. 10,80 m („Am Wiesenhang 3 – 3 b“). Das Konzept 1, mit einem Gebäudegrundriss von ca. 60 m auf 11 m, findet insoweit kein Vorbild in der näheren Umgebung.

Durch die Tiefgarage wird ein Großteil der Grundstücke unterbaut, so dass eine hohe Grundflächenzahl zu befürchten ist. Insoweit sollten die sonstigen Überbauungen auf ein absolut notwendiges Maß zurückgenommen werden. Auch im näheren Bereich sind jedoch nur bedingt „größere Freiflächen“ vorhanden.

Sollte die Auffassung vertreten werden die südliche Bebauung würde nicht mehr prägend auf dieses Grundstück wirken, wäre auch die Geschossigkeit mit III+D in Frage zu stellen.

Hinweis:

Für die südlich angrenzenden, derzeit noch unbebauten Grundstücke wurde ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 72, „Am Wiesenhang“) aufgestellt. Dieser sieht direkt angrenzend eine Reihenhausbauung mit einer max. Grundfläche von 40,70 m auf 11,40 m (WA 1.5) vor. Die Wandhöhe darf max. 8,30 m (WA 1.5) bzw. 8,50 m (WA 1.1), die Gesamthöhe max. 9,50 m betragen. Innerhalb des Bebauungsplanes sind jedoch auch andere „Gebäudetypen“ mit Wandhöhe von 9,50 m und einer Gesamthöhe von 11,50 m (WA 2.1 und 2.2, Geschosswohnungsbauten „Im Wiesengrund“ zulässig. Auch diese haben jedoch lediglich eine Grundfläche von ca. 26,05 m auf 12,10 m.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich daher allenfalls die Bebauung „Konzept 2“, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, ein.

Bauweise

Es herrscht überwiegend die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Zudem darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Letzteres wäre beim Konzept 1 nicht gegeben. Zumindest im Bereich der Objekte „Lindauer Str. 44 und 46 sowie Am Wiesenhang 2“ beträgt hiervon abweichend allerdings die Gebäudelänge 60 m. Hinsichtlich der Bauweise bestehen daher gegen die Konzepte keine durchgreifenden Bedenken, soweit auch die landesrechtlich erforderlichen landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

überbaubare Grundstücksflächen

In beiden Konzepten wird von den Gebäuden die faktische Baugrenze zur Lindauer Straße eingehalten. Hinsichtlich der geplanten Besucherstellplätze im östlichen Bereich bestehen jedoch insoweit Vorbehalte.

Anhaltspunkte dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden würden sind nicht ersichtlich. Auf den Lärm insbesondere von der Lindauer Straße, der Max-Fischer-Straße sowie der „Bahnlinie“ wird jedoch vorsorglich hingewiesen. Hiergegen sind ggf. Maßnahmen zu treffen.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Erschließung besteht Klärungsbedarf. Insbesondere sind die Grundstücke derzeit – soweit bekannt - nicht an den Kanal angeschlossen und haben auch kein Recht zum Anschluss, da nicht erschlossen.

Die geplante Situierung der Stellplätze im Osten und Süden der Grundstücke wird kritisch gesehen. Hier wäre zumindest eine Durchgrünung anzustreben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich im Rahmen einer Voranfrage lediglich um eine summarische Prüfung wesentlicher Punkte handelt. Einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren wird hierbei nicht vorgegriffen.

Herr Schöler erläutert die Voranfrage.

StR Bürger kann sich mit der Variante mit 60 m Länge anfreunden, evtl. könnte der Bauherr eine Abstufung in die Höhe einplanen.

StR Leiter und **StR Gschwilm** schließen sich dieser Meinung an.

Herr Thierbach bemerkt, dass die Planer sich auch der 60 m Variante anschließen. Es ist jedoch eine Voranfrage und diese muss mit dem Landratsamt geklärt werden.

Das Bauvorhaben wurde zur Kenntnis genommen.

TOP 2.9	Bauantrag zum Anbau einer Terrassenüberdachung an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 135/4 der Gem. Bobingen, Entenweg 2a
----------------	---

Sachverhalt:

Die Bauherrin beantragt die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl. Nr. 135/4 der Gem. Bobingen, Entenweg 2 a. Diese soll im Süden des Gebäudes mit einer Tiefe von 3,96 m und einer Breite von 9,70 m errichtet werden.

Das Vorhaben widerspricht, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Da hierdurch Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine Befreiung nicht möglich. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

Zur Realisierung des Vorhabens wäre letztlich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25, „Angerweg-Flurstraße“ der Stadt Bobingen. Seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 30 Abs. 1 BauGB. Hiernach wäre es zulässig wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Die Terrassenüberdachung zum Wohngebäude ist im hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig²⁰; insoweit bestehend keine Bedenken.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Lt. den Angaben des Planers werden diese Werte eingehalten. Insoweit bestehend keine Einwände.

§ 4 Mindestgrößen für Baugrundstücke

Mit einer Größe von 488 m² wird die Mindestgrundstücksgröße von 400 m² eingehalten.

§ 5 Bauweise

In der hier festgesetzten offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Zur Einhaltung der insoweit maßgeblichen landesrechtlichen Abstandsflächen s. u..

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

- entfällt –

§ 7 Gestaltung der Gebäude

Für Hauptgebäude und Anbauten (Seitenflügel) sind nur Satteldächer mit Dachziegeleindeckung zulässig. Hauptgebäude und Anbauten (Seitenflügel) sind jeweils mit gleicher Dachneigung und Traufhöhe auszubilden. Die Dachneigung muss zwischen 26° und 36° betragen.

Die geplante Terrassenüberdachung soll mit einem Glas-Flachdach an das bestehende Wohnhaus angebaut werden. Entsprechende Befreiungen(Dachform, Dacheindeckung) wurden bisher nicht beantragt. Diesen kann jedoch zugestimmt werden, da insoweit Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

²⁰ § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990

§ 8 Stellplätze für PKW

- entfällt –

§ 9 Einfriedungen

- entfällt –

§ 10 Werbeanlagen

- entfällt –

zeichnerische Festsetzungen
überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. D. h., Gebäude und Gebäudeteile bzw. generell bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Terrassenüberdachung liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bauherrin beantragt insoweit eine Befreiung und begründet dies wie folgt:

„... Die Baugrenze ist im B-Plan so festgesetzt, dass innerhalb des Baufensters lediglich das Wohnhaus unterzubringen ist. Ein Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung ist nach diesem B-Plan nicht möglich. Die geplante Terrassenüberdachung ist als filigranes Bauteil zu sehen, da es eine schlanke Stahlkonstruktion mit Glasdach wird und somit optisch zurückhaltend auftritt.“

Die Bauherrin hat sich in früheren Gesprächen zudem darauf berufen, dass bereits die Terrasse, eine kleinere Terrassenüberdachung und auch Teile der Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt worden seien und daher nichts gegen eine Befreiung für die Terrassenüberdachung sprechen würde.

Aus rechtlicher Sicht ist dies anders zu werten. Der Bebauungsplan sieht keine Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen vor.

Vielmehr setzt er z. B. fest, dass auch Garagen und Nebenanlagen, welche z. B. gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (oder an den Grundstücksgrenzen, an denen sie hinweislich im Bebauungsplan eingetragen sind) zulässig sind. Der Satzungsgeber wollte insoweit außerhalb dieser Flächen keine baulichen Anlagen. Diese Flächen sollten freigehalten werden. Was insoweit für Nebenanlagen gilt, muss erst recht für Hauptanlagen wie z. B. die geplante Terrassenüberdachung gelten.

Da es sich bei der geplanten Terrassenüberdachung auch nicht mehr nur um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze handelt, ist Maßstab für Befreiungen § 31 Abs. 2 BauGB. Hiernach kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption²¹. Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grund-

²¹ hierzu wie zum Folgenden *Söfker* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, Rd. Nr. 36 zu § 31.

züge Planung berührt würden. Die Grundzüge der Planung werden nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ergeben sich aber aus den Festsetzungen (insbesondere aus dem den Festsetzungen zugrunde liegenden planerischen Konzept), aus seiner Begründung oder ggf. auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung. Ein Berühren der Grundzüge ist anzunehmen, wenn das betreffende Vorhaben von den Grundzügen abweicht und dadurch die Grundzüge des Bebauungsplans insgesamt oder in seinen Teilen berührt werden, die Grundzüge der Planung also nicht eingehalten werden.

Die Baugrenzen wurden vorliegend auch nicht „zufällig“ gezogen. Hiergegen spricht zumindest dass der Bebauungsplan im Bereich der Baugrenzen geändert wurde und zudem z. B. ein Versatz der Baugrenzen gegenüber dem östlichen Bestandsgebäude vorgesehen ist. Es muss insoweit davon ausgegangen werden, dass die Baugrenzen bewusst festgesetzt wurden. Hiernach handelt es sich dann aber bei den Baugrenzen um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann. Vielmehr bedarf es, auch zu Abwägung der unterschiedlichen Interessen dann einer Änderung des Bebauungsplans.

Hieran ändert sich nach Ansicht der Verwaltung auch nichts durch die Tatsache, dass früher von der Baugrenze befreit wurde. Zum einen handelte es sich hierbei um andere Vorhaben (Größe/Art) so dass bereits keine Gleichbehandlung geboten ist und zudem gibt es keine Gleichbehandlung im „Unrecht“. Der Vorschlag der Verwaltung, die Terrassenüberdachung soweit zu reduzieren, dass diese noch im Zuge einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenze behandelt werden könnte (max. 1,50 m Tiefe, 1/3 der Gebäudelänge [=ca. 3,67 m]) wurde nicht angenommen. Die Verwaltung hatte daher bereits im Zuge der damaligen Einreichung des Bauantrages das gemeindliche Einvernehmen versagt. Der Vorgang liegt seitdem beim Landratsamt Augsburg.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor.

StR'in Lautenbacher kann die Beweggründe und Enttäuschung der Antragstellerin gut nachvollziehen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, mit ganz klaren Grenzen und immer wieder werden Ausnahmen genehmigt, führt **StR Bürger** aus.

Herr Schöler erläutert seine Aufgaben, die darin bestehen den Bauausschuss rechtlich zu beraten. In diesem Fall ist der Antrag ganz klar unzulässig.

Einen Vergleich mit der Beratung über die Einfriedungssatzung zieht **StR Bergman**.

StR Vogl sieht nicht, warum dieser Antrag nicht genehmigt wird, es wurden ja schon Ausnahmen gemacht.

Herr Schöler gibt zu bedenken, dass er keine vernünftige Beratung ohne Rahmenbedingungen anbieten kann. Er hält sich an die Vorgaben des Bebauungsplans.

Dieses Problem sieht auch **StR Leiter**, er führt aus dass wir einen rechtlichen Rahmen haben. Wenn der Bauausschuss immer wieder Ausnahmen zulässt, wird der Bebauungsplan unglaubwürdig

StR'in Lautenbacher fragt nach, ob es egal ist, ob es sich um eine freistehende oder feststehende Überdachung handelt

Herr Schöler antwortet, dass die Literatur auf die Landesbauordnung § 6 verweist, dort ist eine Tiefe von 1,50 m angegeben.

Beschluss:

Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das gemeindliche Einvernehmen wird daher erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	8

TOP 3	Bebauungsplan Nr. 62, I. Planungsabschnitt, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
--------------	---

Siehe Anlage zu TOP 3

Sachverhalt:

I. Anlass der Planung

Um dem grundsätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Bobingen Rechnung tragen zu können, sollen die im Osten der Ortslage Bobingen, östlich der Bahnlinie Augsburg-Bobingen bereits vorhandenen Gewerbeflächen über die Gutenbergstraße hinaus nach Osten hin erweitert werden. Für diesen Bereich lagen mehrere konkrete Anfragen vor.

II. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht östlich der Gutenbergstraße auf einer Tiefe von ca. 120 m eine Erweiterung der südlich und westlich bereits bestehenden Gewerbenutzungen vor. Das neue Gewerbegebiet greift dabei die Bestandsbebauung im Süden und Norden des Plangebietes auf und rundet diese nach Nordosten hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen und eine städtebaulich ansprechende Fortführung der gewerblichen Bebauung im Osten des Stadtgebietes Bobingen gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Gewerbezellen ist über die bereits bestehenden Grundstückszufahrten im Westen ausschließlich an die Gutenbergstraße vorgesehen. Ein neues internes Erschließungssystem ist für die geplanten Grundstücksgrößen nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft sowie zur südlich benachbarten Bebauung hin, wird entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes eine angemessene private Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im Osten des Stadtgebietes Bobingen bereits bestehenden gewerblichen Bebauung sichergestellt werden.

III. bisheriges Verfahren und Änderungen nach der öffentlichen Auslegung und Behörden-/Trägerbeteiligung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 lag in diesem Zusammenhang in der Zeit vom 17.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Gleichzeitig hat das vom Vorhabensträger beauftragte Planungsbüro mit Schreiben vom 11.11.2016 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.12.2016 aufgefordert. Die Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in dessen Sitzung am 07.03.2017 behandelt und zur Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 62 herangezogen. Zudem wurden im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes verschiedene fachspezifische Themenbereiche (Konkretisierung Altlastenthematik, naturschutz-

rechtliche Ausgleichsverpflichtung etc.) mit den maßgebenden Fachdienststellen und -behörden abgestimmt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 08.09.2020 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde vom 22.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch das vom Vorhabensträger beauftragte Planungsbüro parallel dazu mit Schreiben vom 20.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte, soweit möglich, in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 15.12.2020. Auf die entsprechenden Unterlagen wird verwiesen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung wurde insbesondere vom Fachbereich technischer Immissionsschutz des Landratsamtes Augsburg nun erstmals eine schalltechnische Untersuchung gefordert. In der Folge musste daher vom Vorhabenträger ein Fachbüro mit der Ausarbeitung dieser erforderlichen schalltechnischen Untersuchung beauftragt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung musste der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 inhaltlich nochmals entsprechend fortgeschrieben und ergänzt werden, was dazu geführt hat, dass dieser erneut auszulegen war bzw. erneut die Stellungnahmen der Behörden hierzu einzuholen waren.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 (Entwurfsstand 12.03.2021) wurde vom 24.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch das vom Vorhabensträger beauftragte Planungsbüro parallel dazu mit Schreiben vom 21.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Im Nachgang zu dieser erneuten Auslegung / Beteiligung wurden zwischen dem Fachbereich technischer Immissionsschutz des Landratsamtes Augsburg und dem vom Vorhabenträger beauftragten Schallgutachter noch intensive Abstimmungen geführt. Die aufgrund der o. g. erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind Gegenstand der heutigen Abwägung.

Soweit die Abwägungen zu keiner Änderung des Bebauungsplans führen, könnte dieser als Satzung beschlossen werden.

IV. weiteres Verfahren

Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange erhalten eine Rückmeldung zu Ihrer Stellungnahme. Nach Ausfertigung des Bebauungsplans durch den 1. Bürgermeister kann dieser amtlich bekanntgemacht werden und tritt damit in Kraft.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor.

Beschluss:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ eingegangenen Stellungnahmen werden nach Maßgabe der dieser Beschlussvorlage beiliegenden Würdigung vom 31.01.2023 behandelt (s. Anlage 1).

Der Bebauungsplan Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ wird in der heute beratenen und beschlossenen Fassung (bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen und dem Textteil) als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung, ebenfalls in der heute beschlossenen Fassung, beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

Bebauungsplan Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ Abwägungsbeschlüsse

Darstellung und Würdigung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Behörden-/Trägerbeteiligung, in der Zeit vom 24.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021, eingegangenen Stellungnahmen.

Übersicht der (eingegangenen) Stellungnahmen

Verfasser	Schreiben /E-Mail vom	Anregungen	
		Ja	Nein
A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung/Bauordnung	22.07.2021	X	
Landratsamt Augsburg, Immissionsschutz	16.07.2021 24.02.2022	X	
LEW Verteilnetz GmbH	23.07.2021	X	
Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde	19.07.2021		X
Staatliches Bauamt Augsburg	23.06.2021		X
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg	16.07.2021		X
Bayersicher Bauernverband, Geschäftsstelle Augsburg – Aichach-Friedberg	23.07.2021		X
Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	13.07.2021		X
Industrie- und Handelskammer Schwaben	27.07.2021		X
Schwaben Netz GmbH	30.06.2021		X
Bayernets GmbH	21.06.2021		X
Deutsche Telekom Technik GmbH	20.07.2021		X
Polizeiinspektion Bobingen	21.06.2021		X
Gemeinde Wehringen	30.06.2021		X
Gemeinde Oberottmarshausen	22.06.2021		X
Stadt Augsburg	22.06.2021		X
B) Öffentlichkeit			
-			
C) städtische Dienststellen			

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

D) ohne Rückmeldungen			
Wasserwirtschaftsamt Donauwörth			
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege			
Regionaler Planungsverband Augsburg			
Landratsamt Augsburg, Staatliches Gesundheitsamt			
Kreisheimatpfleger Augsburg			
Bund für Umwelt und Naturschutz Bayern e. V., Ortsgruppe Bayern			
Stadtwerke Bobingen			
Stadt Königsbrunn			
Markt Diedorf			
Gemeinde Gessertshausen			
Markt Fischach			
Gemeinde Mickhausen			

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung/Bauordnung, Schreiben vom 22.07.2021	
... Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren mit, dass aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und die im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB gegebenen Hinweise zum Bereich Grundwasserschutz berücksichtigt wurden. Auch ist die Stellungnahmen des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth zu beachten.	Die Ausführungen des Fachbereiches Wasserrecht werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wurde ebenfalls nochmals zu dem fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 um Stellungnahme gebeten, hat hierzu aber keine Stellungnahme mehr abgegeben.
Der Fachbereich Bodenschutz verweist auf seine im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegebene Äußerung	Die Ausführungen des Fachbereiches Bodenschutzrecht wurden im laufenden Bebauungsplanverfahren bereits entsprechend berücksichtigt.
Auf anliegende Stellungnahme des Fachbereichs Technischer Immissionsschutz vom 16.07.2021 wird verwiesen. Ergänzend wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Stadt Bobingen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung darlegen muss, welche Schutzwürdigkeit sie den Beiden nach § 34 Abs. 1 BauGB (Gemengelage) zugelassenen Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl. Nrn. 775 und 775/4 zuerkennt. Die Gründe dieser gemeindlichen Entscheidung sind darzulegen. ...	Die Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz wird von der Stadt Bobingen gesondert behandelt und abgewogen (s. u.).
Beschluss:	
Die Ausführungen und Hinweise des Landratsamtes Augsburg, Bauleitplanung / Bauordnung werden zur Kenntnis genommen. Eine erneute Anpassung bzw. Ergänzung der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 ist hieraus nicht veranlasst.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

StR'in Lautenbacher war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

Landratsamt Augsburg, Immissionsschutz, Schreiben vom 16.07.2021 und 24.02.2022

...

Zur verfahrensgegenständlichen Aufstellungsplanung hat sich die Untere Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2020 (Az.: 55.4-I-100-20) geäußert. Darin wurde mitgeteilt, dass aus fachtechnischer Sicht eine Kontingentierung des geplanten Gewerbegebiets, insbesondere im Hinblick auf die auf den Grundstücken Fl. Nr. 775 und 775/4 der Gemarkung Bobingen vorhandenen Wohnanwesen und die dort bestehende Geräuschvorbelastung, für erforderlich gehalten wird.

Dem aktuell vorliegenden Planentwurf liegt nun ein entsprechendes Gutachten bei (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ der Stadt Bobingen, vom 26.01.2021 (Bericht Nr.: F21/014-LG) der TÜV SÜD Industrie Service GmbH). Dieses ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht jedoch in folgenden Punkten nicht nachvollziehbar bzw. bedarf hier noch einer entsprechenden Überarbeitung:

In Anlehnung an den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bobingen setzt der Gutachter für die Immissionsorte IO 1 (Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 77 der Gemarkung Bobingen) und IO 2 (Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/4 der Gemarkung Bobingen) die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes an.

Dies deckt sich mit der Gebietseinstufung in der schalltechnischen Stellungnahme der IMTEC Gesellschaft für immissionstechnische Beratung mbH vom 03. Februar 1993, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, „Industriegebiet östlich der Gutenbergstraße“ erstellt worden war. Darin wurde die auf dem Grundstück Fl. Nr. 775 der

Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz vom 16.07.2021 fanden zwischen dem Fachbereich und dem vom Vorhabenträger beauftragten Schallgutachterbüro zwischenzeitlich nochmals mehrere fachliche Abstimmungen statt, die letztlich zu einer fachlichen Klärung geführt haben. Die fachlichen Ausführungen des Fachbereiches Immissionsschutzes und die Inhalte der E-Mails des Fachgutachters vom 11.08.2021 und 16.02.2022 werden zur Klarstellung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 redaktionell berücksichtigt. Wie vom Fachbereich Immissionsschutz angeführt, werden bei zukünftigen Genehmigungen im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 41 die im verfahrensgegenständlichen Plangebiet ggf. entstehenden zusätzlichen Immissionsorte (Büronutzungen) entsprechend berücksichtigt.

Gemarkung Bobingen vorhandene Wohnbebauung (damals Aussiedlerhof, Aufpunkt A1) bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiet eingestuft und beurteilt.

In diesem Zusammenhang erfolgte eine Rückfrage beim Fachbereich 50 bezüglich dieser Einstufung für das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 775, in der auch [die] Gebietseinstufung des zweiten Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/4 angefragt wurde. Dazu wurde seitens Fachbereich 50 nun mitgeteilt, dass die Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl. Nr. 775 (Az. 3-3197-2016-BA) und Fl. Nr. 775/4 (Az. 3-924-2015-BA) zwischenzeitlich als allgemeine Wohnhäuser (d. h. nicht eingeschränkt als Betriebsleiterwohnungen) genehmigt worden sind. Zugrunde gelegt wurde dabei eine Einstufung als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Bereich könne nach Ausführung des Fachbereichs 50 keinem Baugebiet nach BauNVO zugeordnet werden, es handle sich vielmehr um eine Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die DIN 18005, nach der der Gewerbelärm in der Bauleitplanung beurteilt wird, kennt dahingehend aber keine Gemengelage. Demnach ist für die immissionsschutzfachliche Beurteilung eine eindeutige Zuordnung zu einem Baugebiet erforderlich. Da es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 um Richtwerte handelt, kann die Gemeinde Überschreitungen zulassen, die es dann abzuwägen gilt. Daher sollte Fachbereich 50 noch mitteilen, welche Gebietseinstufung bei der vorhandenen Wohnbebauung gegeben ist, zumal diese auch maßgebend für die vorgenommene Geräuschkontingentierung ist.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Gebietseinstufung der Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 775 der Gemarkung Bobingen, wurde seitens des Technischen Umweltschutzes versucht die Höhe der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastungen am Immissionsort IO 1 in Erfahrung zu bringen. Folgendes konnte in diesem Zusammenhang

recherchiert werden:

Gemäß der schalltechnischen Stellungnahme der IMTEC Gesellschaft für immissionstechnische Beratung mbH vom 03. Februar 1993, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, „Industriegebiet östlich der Gutenbergstraße“ erstellt worden war, wurde für die auf dem Grundstück Fl. Nr. 775 der Gemarkung Bobingen vorhandene Wohnbebauung (damals Aussiedlerhof, Aufpunkt A1) ein Beurteilungspegel von 63,4 dB (A) tagsüber und 48,6 dB (A) nachts ermittelt. Hierbei wurde als Vorbelastung das Gewerbegebiet südlich der Hans-Sachs-Straße und das GE/GI B-Plan Nr. 21 berücksichtigt. Um welches Bauungsplangebiet es sich beim B-Plan Nr. 21 handelt kann aktuell nicht nachvollzogen werden. Weder nach dem w³GEOportal befindet sich der vorgenannte Bauungsplan in unmittelbarer Umgebung zum Bauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 und dem Aufpunkt A 1, noch konnten seitens des Technischen Umweltschutzes Unterlagen zum B-Plan Nr. 21 gefunden werden. Ob damit vielleicht der Bauungsplan Nr. 41 gemeint war, ist nicht mehr eruierbar. Ggf. liegen Fachbereich 50 oder der Gemeinde noch weitere Erkenntnisse vor. Sofern es sich nicht um den Bauungsplan Nr. 41 handelt, würden aus fachtechnischer Sicht zum einen die Lärmeinwirkungen des B-Plans Nr. 21 entfallen, zum anderen kämen die Geräuscheinwirkungen durch das Bauungsplangebiet Nr. 41 dazu, was gutachterlich zu berechnen wäre. Ergänzend wird hierbei darauf hingewiesen, dass bei der vorgenannten Betrachtung nur auf die jeweiligen Bauungsplanvorgaben, nicht aber die tatsächlichen Genehmigungen abgestellt ist und diese ggf. fehlerhaft sein könnte.

Daher sollte aus fachtechnischer Sicht die Geräuschkontingentierung so gestaltet werden, dass die nach DIN 18005 an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Orientierungswerte um 10 dB (A) unterschritten werden. Aufgrund nachfolgender Ausführungen unter Ziffer 2. sollte dies

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

<p>aber, entgegen den Darlegungen im Gutachten, für alle Immissionsorte umgesetzt werden.</p>	
<p>2. In der schalltechnischen Untersuchung vom 26.01.2021 sind das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 762/27 (IO 3) und das Gewerbegebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 762/25 (IO 4) der Gemarkung Bobingen als Gewerbegebiet (GE) eingestuft und berücksichtigt. Dies ist nicht korrekt. Die beiden Grundstücke liegen zwar im Gebietsumgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41, „Gewerbegebiet südlich der Haunstetter Straße zwischen der Gutenbergstraße und der Bahnlinie“ (Ursprungsplanung und 1. Änderung), sind aber nicht als Gewerbegebiet (GE), sondern als Industriegebiet (GI) festgesetzt.</p> <p>3. Seitens des Gutachters wurde auf dem Grundstück Fl. Nr. 762/26 der Gemarkung Bobingen keine Immissionsort angesetzt. Da hier nach Auskunft des Fachbereich 50 aber auch ein Büro errichtet werden kann, das dem Betrieb zugeordnet sind, und es sich bei Büros um schutzbedürftige Räume handelt, ist hier ebenfalls ein Immissionsort anzusetzen. Das Grundstück liegt, wie die beiden Grundstücke Fl. Nr. 762/27 und 762/25 der Gemarkung Bobingen, im Gebietsumgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41, „Gewerbegebiet südlich der Haunstetter Straße zwischen der Gutenbergstraße und der Bahnlinie“ und ist demgemäß als GI festgesetzt.</p> <p>4. Aufgrund dessen, dass die Immissionsorte auf den Grundstücken Fl. Nr. 762/25, 762/26 und 762/27 der Gem. Bobingen alle als Industriegebiet (GI) festgesetzt sind, sollte auf dem Grundstück Fl. Nr. 762/30 der Gemarkung Bobingen noch ein zusätzlicher Immissionsort angesetzt werden. Das Grundstück liegt ebenfalls im Gebietsumgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41, „Gewerbegebiet südlich der Haunstetter Straße</p>	<p>Die im schalltechnischen Gutachten untersuchten Immissionsorte IO 1 (Wohnhaus auf Grundstück Flur Nr. 775) und IO 2 (Wohnhaus auf Grundstück Flur Nr. 775/4) sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bobingen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. In nördlicher, westlicher und südlicher Nachbarschaft folgen ebenfalls „gewerbliche Bauflächen“. Für die beiden Grundstücke besteht bislang noch kein Bebauungsplan. Unmittelbar südlich der beiden Grundstücke Flur Nrn. 775 und 775/4 grenzt der seit 14.07. 1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 „Industriegebiet östlich der Gutenbergstraße und nördlich der Königsbrunner Straße“ an, der auf diesen Flächen ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO planungsrechtlich sichert. Unmittelbar westlich der Gutenbergstraße liegt der seit 26.07.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet südlich der Haunstetter Straße zwischen der Gutenbergstraße und der Bahnlinie“ in welchem die Flächen südlich der Edisonstraße als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO und die Flächen nördlich der Edisonstraße wiederum als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO planungsrechtlich gesichert sind. Im östlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 775/4 befinden sich Flächen mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, deren Betrieb ebenfalls mit einem nicht unerheblichen Emissionspotenzial verbunden ist. Nordöstlich folgt eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Letztendlich lassen sich die beiden Grundstücke Flur Nrn. 775 und 775/4 keiner typischen Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig zuordnen. Unter Beachtung der unmittelbar benachbarten Nutzungsgebiete (Industriegebiete, Gewerbegebiete etc.) und der kommunalen Planungsabsichten für die weitere Nutzung der Flächen zwischen Gutenbergstraße und Entlastungsstraße bis auf Höhe der Haunstetter Straße als gewerbliche</p>

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

<p>zwischen der Gutenbergstraße und der Bahnlinie“ und ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.</p> <p>5. Schließlich fehlt noch eine schalltechnische Betrachtung des auf das geplante Gewerbegebiet einwirkenden Lärms durch die umliegenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen. In Gewerbegebieten sind nach § 8 der BauNVo Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, bei denen es sich um schützenswerte Nutzungen handelt. Daher ist der auf das Plangebiet einwirkende Lärm in Bezug auf mögliche Büronutzungen noch zu ermitteln, zu bewerten und ggf. entsprechender Schallschutz vorzusehen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Punkte ist derzeit eine abschließende fachtechnische Stellungnahme nicht möglich.</p> <p>...</p>	<p>Bauflächen, ist aus Sicht der Stadt Bobingen eine Einstufung der beiden Grundstücke Flur Nrn. 775 und 775/4 als Gewerbegebiet gerechtfertigt. Die beiden Wohnhäuser bilden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO regelmäßig in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ab. Aus den genannten Gründen sind die vom Schallgutachterbüro für die beiden Wohnhäuser auf Grundstück Flur Nrn. 775 und 775/4 getroffenen Berechnungsansätze sachgerecht und bedürfen keiner Änderung. Eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für den Bebauungsplan Nr. 62 ist demnach nicht erforderlich.</p>
<p>Beschluss:</p>	
<p>Der zwischen dem Fachbereich Immissionsschutz und dem vom Vorhabenträger beauftragten Schallgutachterbüro zwischenzeitlich erfolgte Klärungsprozess wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung werden die wesentlichen fachlichen Ausführungen hierzu in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 redaktionell berücksichtigt. Hinsichtlich der beiden Wohngebäude auf den Grundstücken Flur Nrn. 775 und 775/4 sieht die Stadt aufgrund der Nutzungsspektren in deren unmittelbarer Umgebung eine Einstufung als Gewerbegebiet als gerechtfertigt an, so dass keine erneute Anpassung bzw. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 62 veranlasst ist.</p>	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

StR'in König und **StR Abbenseth** waren bei der Abstimmung nicht anwesend.

LEW Verteilnetz GmbH, E-Mail vom 23.07.2021

...

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende Hochspannungsleitung

Zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben wir bereits Stellung genommen (siehe unsere Mitteilung vom 17.11.2020). Die in dieser Stellungnahme genannten Auflagen und Hinweise wurde nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Die Auflagen und Hinweise haben sich nicht geändert. Es wird darum gebeten künftig die Schutzzone der Leitung in den Planunterlagen darzustellen. Hierfür können seitens der LEW auch georeferenzierte, digitale Unterlagen zur Verfügung gestellt werden (*.DWG oder *.DXF Format).

Anpflanzungen von Bäumen oder Büschen mit einer Endwuchshöhe über 4 m sind im Leitungsschutzbereich nicht erlaubt und müssen bei nicht Einhaltung vom Verursacher entfernt werden.

Bestehende 20-kV und 1-kV-Kabel- und Fernmeldeleitungen

Vorsorglich weisen wir nochmals auf die verlaufende 1-kV-Kabel- und Fernmeldeleitung unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Dies sind im beiliegenden Kabellageplan M = 1:1000 dargestellt. Etwas außerhalb der

Wie im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme vom 17.11.2020 bereits von der Verwaltung dargelegt, bleiben die im Bereich der Gutenbergstraße bereits vorhandenen Anlagen der LEW auch bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Bebauung weiterhin gesichert. Nachdem auf der externen Ausgleichsfläche die Entwicklung eines extensiven Offenlandstandortes ohne wesentliche Pflanzmaßnahmen vorgesehen ist, sind von dieser Maßnahme keine Beeinträchtigungen des dortigen Leitungsbestandes zu erwarten. Eine Eintragung des Leistungsbestandes sowie der Leitungsschutzzone ist in diesem Bereich demzufolge entbehrlich.

Ausgleichsfläche verläuft unsere 20-kV-Kabelleitung BO197, der Verlauf dieser Kabelleitung ist im Kabellageplan Ausgleichsfläche zu erkennen.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

...

Anlage zu TOP 3 der 28. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2023

Beschluss:	
Die Ausführungen der LEW werden zur Kenntnis genommen, bedingen aber keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 51, "Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Ziegeleigrundstück südlich der Königsbrunner Straße", Änderungsabschluss
--------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Bobingen hat für das ehemalige Ziegeleigrundstück 1994 den Bebauungsplan Nr. 51 beschlossen. Dieser trat 1998 in Kraft. Hiernach sollten die Flächen insbesondere einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan erstmals geändert, um eine sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Hierfür wurden 1) auf der südlichen Seite der Königsbrunner Straße ein Geh- und Radweg und 2) im Bereich der Königsbrunner Straße Querungshilfen festgesetzt.

2015 wurde der Bebauungsplan erneut geändert und im Bereich des heutigen Grundstücks Fl. Nr. 574/7 der Gem. Bobingen, Ziegeleistraße 7, 9, 11 und 13 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, festgesetzt. Diese Änderung diene der beabsichtigten Vergrößerung der Verkaufsflächen für die Fa. Lidl Stiftung & Co. KG, Neckarsulm.^[1]

Die Fa. Lidl Stiftung & Co. KG wird in absehbarer Zeit in das auch für sie ausgewiesene Sondergebiet nördlich der Königsbrunner Straße (s. Bebauungsplan Nr. 74) umziehen. Das bestehende „Lidl-Gebäude“ (Ziegeleistraße 13) würde damit wohl zumindest temporär ggf. leer stehen.

Aufgrund des oben ausgeführten festgesetzten Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel mit dem Schwerpunkt Lebensmittel wäre dort dann nur ein entsprechender Betrieb zulässig. Aus städtebaulicher Sicht stellt sich jedoch die Frage, ob eine weitere Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in diesem Bereich wünschenswert ist. Letztlich könnten damit auch schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich („Innenstadtzentrum“) verbunden sein, wie z. B. ein entsprechender Abzug der Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich hin zum dann durch die Bündelung attraktiveren Standort im Bereich der Königsbrunner Straße.

Die Verwaltung hatte hierauf bereits in früheren Sitzungen hingewiesen und wurde zuletzt beauftragt Überlegungen bezüglich einer Änderung des Bebauungsplanes anzustellen. Zwischenzeitlich liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes und Backshop (nach Abriss der bestehenden Gebäude) vor. Dieser ist auch Gegenstand eines späteren Tagesordnungspunktes in der heutigen Sitzung.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen insbesondere folgende Möglichkeiten, welche jedoch im dann notwendigen Änderungs-/Aufhebungsverfahren vertieft und vor allen Dingen auch mit den unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belangen abgewogen werden müssten.

1) Beibehaltung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel, jedoch nicht mehr mit dem Schwerpunkt Lebensmittel

Aus Sicht der Verwaltung wäre ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel mit Sortimenten insbesondere des sonstigen Bedarfs sinnvoll. Hierunter fallen

- Autoteile und Autozubehör

^[1] vgl. III.1 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51.

- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere
- (Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge)

Soweit gewünscht könnten auch Bedarfe des Innenstadtbedarfs mit aufgenommen werden. Hier ergibt sich dann jedoch ebenfalls die o. g. Problematik der möglichen schädlichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum, weshalb dies aus Sicht der Verwaltung kritisch gesehen wird. Zum Sortiment des Innenstadtbedarfs zählen:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

2) Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Durch die Aufhebung der 2. Änderung würde der ursprüngliche Bebauungsplan i. d. Fassung der 1. Änderung wieder zur Anwendung kommen. Hiernach würde dann z. B. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wieder die ursprüngliche Gewerbegebietsausweisung gelten. § 8 der Baunutzungsverordnung 1990 lautet:

§ 8 Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Bebauungsplan selbst sieht bisher folgende Einschränkungen vor.^[2]

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Betriebe zulässig, deren Abwasser nach Maßgabe der Satzung über die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Bobingen abgeführt werden darf (sieh hierzu § 11 3.).*
- *Erheblich luftverunreinigende Betriebe (z. B. Lackierereien) sind im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes auf eine Tiefe von 150 m nicht zulässig.*

Sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, könnten auch weitere Bestimmungen z. B. zur Gliederung des Baugebiets, zur Unzulässigkeit bzw. nur ausnahmsweise Zulässigkeit allgemein zulässiger Arten von Nutzungen festgesetzt werden. Soweit dies durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt wäre, wären auch weitere Festsetzungen innerhalb bestimmter Geschosse, Ebenen oder sonstiger Teile möglich.^[3] Es würde dann allerdings die derzeit aktuelle Baunutzungsverordnung Anwendung finden.

Die Verwaltung bittet daher um konkrete Beantwortung/Beschlussfassung zu folgenden Punkten

- 1) Änderung des Bebauungsplanes (ja/nein)

wenn ja

- 1) Änderung zur Ausweisung eines Sondergebiets für einen großflächigem Einzelhandel für Sortimente des sonstigen Bedarfs und/oder des Innenstadtbedarfs (ggf. mit konkreter Einschränkung des Sortiments)

oder

- 2) Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

oder

- 3) Änderung des Sondergebiets in ein Gewerbegebiet mit Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen (z. B. hinsichtlich der Art aber auch Maß der baulichen Nutzung etc.)

Im Falle einer beabsichtigten Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans sollte ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Dieser wäre auch Voraussetzung für eine evtl. Zurückstellung eines Baugesuchs oder den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der mit der Aufstellung/Änderung beabsichtigten Planung. Hierfür muss diese je-

^[2] § 2 des Bebauungsplans Nr. 51 der Stadt Bobingen i. d. F. der 1. Änderung vom 28.08.2000.

^[3] § 1 Abs. 5 ff. BauNVO.

doch hinreichend konkretisiert sein. Darüber hinaus wäre dann im konkreten Einzelfall zu prüfen ob auch die sonstigen Voraussetzungen z. B. für eine Zurückstellung des Baugebuchs vorliegen. Voraussetzung hierfür ist aber jedenfalls eine positive planerische Vorstellung über den Inhalt des Bebauungsplans und dessen Gebiet. Hierzu genügt im Allgemeinen, dass die Ziele und Zwecke der Planung und diejenigen Elemente, welche die Nutzung im Wesentlichen bestimmen, beim Erlass der Veränderungssperre bzw. bei der Zurückstellung vorliegen.

Der potenzielle Änderungsbereich umfasst - nach Auffassung der Verwaltung - derzeit den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 (s. Abbildung 1). Es ist jedoch auch möglich den Änderungsbereich weiter zu fassen. Die könnte insbesondere im Hinblick auf den kürzlich erfolgten Auszug des Schuhhändlers sowie den ebenfalls zu erwartenden Umzug eines im Osten des Baugebiets befindlichen Textilhändlers sinnvoll sein. In diesem Bereich besteht derzeit kein Sondergebiet. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe könnten allerdings insgesamt als Einkaufszentrum i. S. d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesehen werden, so dass hier bei möglichen Nachfolgenutzungen eine Sondergebietsausweisung notwendige wäre. Hierauf wird in der Sitzung nochmals näher eingegangen.

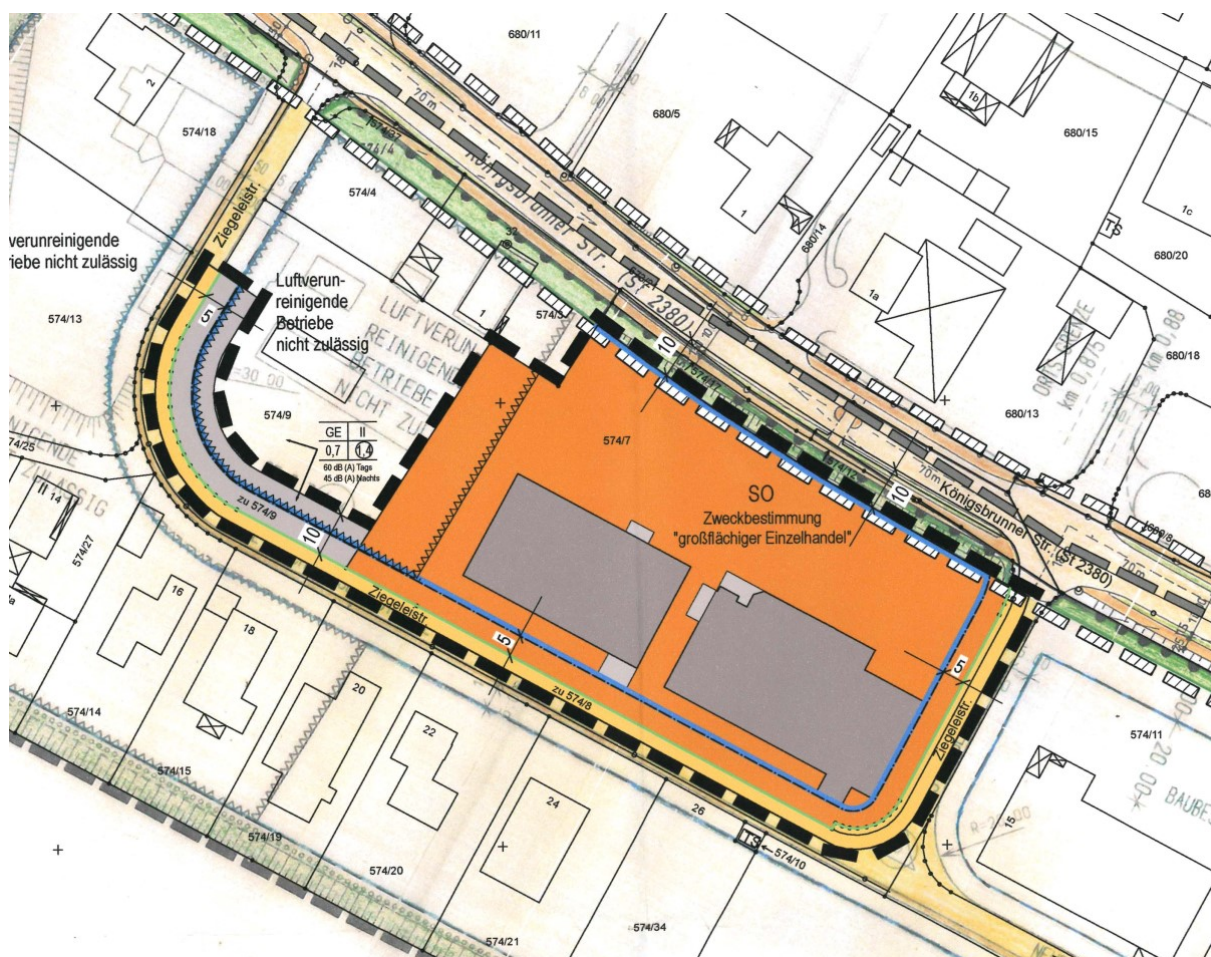


Abbildung 1 – Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Vorsitzende stellt diesen Tagesordnungspunkt zurück. Die Verwaltung wird das Gespräch mit dem Eigentümer suchen.

TOP 5	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 27. Sitzung vom 17.01.2023
--------------	--

Das öffentliche Protokoll der Sitzung vom 17.01.2023 wurde im Intranet zur Verfügung gestellt.

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

Beschluss: Gegen die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 17.01.2023 werden keine Einwände erhoben. Die öffentliche Niederschrift ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

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

Es werden keine Wünsche und Anfragen vorgebracht.

Der Vorsitzende beendet die öffentliche Sitzung um 19.53 Uhr.