



Niederschrift

Gremium: **46. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 02.07.2024**

Sitzungsort: **Sitzungssaal**

Beginn

öffentlich: 18:10 Uhr

nichtöffentlich: 19:30 Uhr

Ende

öffentlich: 19:30 Uhr

nichtöffentlich: 19:55 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Förster, Klaus

Mitglieder:

Abbenseth, Ernst-Hinrich

Bergmann, Armin, Dr.

Bürger, Clemens

Geiger, Hubert

Gschwilm, Martin

König, Elisabeth

Leiter, Herwig

Mannes, Edmund

Müller-Weigand, Monika

Vogl, Florian

Vertretung für Frau Claudia Lautenbacher

Schriftführer/in:

Eibich, Gabriele

Verwaltung:

Egger, Johanna

Schöler, Rainhard

Thierbach, Rainer

Abwesend:

Mitglieder:

Lautenbacher, Claudia entschuldigt

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

Tagesordnung:

Die Sitzung war öffentlich.

Ab Punkt 7-9 wurde gemäß Art. 52 Abs. 2 GO die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

Öffentliche Sitzung:

- 1 . Berichterstattung
- 2 . Erhöhung der Schulwegsicherheit an der Grundschule Bobingen an der Singold und an der Außenstelle Siedlung, Antrag der Freien Wähler Bobingen
- 3 . Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
- 3.1 . Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge
- 3.2 . Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Einzimmerwohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 103/161 der Gem. Bobingen, Anicher Str. 1 - 11, Bebauungsplan Nr. 34, "In der Point"
- 3.3 . Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Arbeitnehmerunterkunft und Nutzung ehemaliger Ökonomief Flächen zu Lagerflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 103 der Gem. Bobingen, Singoldanger 10; Innerortsbereich
- 3.4 . Errichtung einer Holzhütte im Vorgarten zur Lagerung von Kinderwagen und Fahrrad auf dem Grundstück Fl.nr. 532/43 der Gemarkung Bobingen, Alpenstraße 21
- 3.5 . Umbau, Anbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081 der Gem. Bobingen, Lindauer Straße 78; Außenbereich
- 3.6 . Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage zur Versorgung eines angrenzenden Produktionsbetriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 5014/3 der Gem. Bobingen, Max-Fischer-Str. 11 (IWB-Werksgelände), Außenbereich vs. Innenbereich
- 3.7 . Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 544/10 der Gem. Bobingen, Koloniestr. 16; Innerortsbereich
- 4 . Umgang mit baurechtlichen unzulässigen Gewerbebetrieben in (Wohnbau-)Baugebieten
- 5 . Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 45. Sitzung vom 11.06.2024.
- 6 . Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Klaus Förster eröffnet die Sitzung um 18.10 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Gegen Form und Inhalt der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Öffentliche Sitzung:

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

Es werden keine Berichterstattungen vorgetragen.

| | |
|--------------|--|
| TOP 2 | Erhöhung der Schulwegsicherheit an der Grundschule Bobingen an der Singold und an der Außenstelle Siedlung, Antrag der Freien Wähler Bobingen |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 28.02.2024, eingegangen am 04.03.2024, stellte die Stadtratsfraktion der FW Freie Wähler – Wählervereinigung Bobingen e.V. den Antrag auf Erhöhung der Schulwegsicherheit an

- Der Grundschule Bobingen an der Singold, Willi-Ohlendorf-Weg und
- Der Außenstelle Grundschule Bobingen-Siedlung, Grenzstraße

Zu 1. Grundschule Bobingen-Siedlung / Grenzstraße

Die Stadt Bobingen wird demnächst die Stellen der Schulweghelfer ausschreiben. Sofern sich geeignetes Personal findet, wird auch die Grundschule Bobingen-Siedlung dabei berücksichtigt werden.

Weitere Maßnahmen sind derzeit, aus Sicht der Stadtverwaltung, nicht zu veranlassen.

Zu 2. Grundschule Bobingen an der Singold / Willi-Ohlendorf-Weg

Hierzu fand am 12.06.2024 ein Ortstermin mit allen Beteiligten statt.

Ab dem nächsten Schuljahr (September 2024) wird für eine Testphase von einem halben Jahr ein Verkehrsschild an der Krumbacher Straße angebracht, auf dem das Einfahren zu den bisherigen Parkplätzen an der Singoldhalle und der hinteren Zufahrt zur Singoldhalle im Zeitraum von 07:00 Uhr bis 08:00 Uhr nicht mehr gestattet ist (Hinweis dazu, Berechtigte ausgenommen).

Ein weiteres Schild soll auf den Elternparkplatz am Festplatz hinweisen, dass aus beiden Richtungen kommend aufgestellt wird.

Zu Schulbeginn wird kontrolliert und mit den Fahrern der Elterntaxis kommuniziert und bei Bedarf aufgeklärt. Hierzu erfolgt auch ein entsprechender Verweis im Elternbrief zum Schuljahresende und -beginn.

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und weist darauf hin, dass leider bei den Eltern keine Einsicht besteht, den Festplatz als Elterntaxirondell zu nutzen.

Er ist der Meinung, dass es zu der Verkehrserziehung und zum Grpß werden dazugehört, nicht bis vor die Schule gefahren zu werden.

StR Gschwilm ist enttäuscht darüber, dass nur an der Grundschule Singold ein Treffen stattfand, aber nicht an der Grenzstraße. Dies spiegelt sich auch deutlich in der Sitzungsvorlage. Seine Partei ist mit dem Ergebnis nicht zufrieden und beantragt die gleiche Vorgehensweise an der Grundschule Bobingen Siedlung/Grenzstr.

Der Vorsitzende sagt ihm dieses Vorgehen zu.

StR Vogl fragt nach, ob nach 08.00 Uhr das Anfahrverbot aufgehoben wird.
Dies bestätigt **der Vorsitzende**.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und stimmt der Vorgehensweise zu.
Unter der Prämisse dass an der Grundschule Bobingen Siedlung, Grenzstr. auch ein Vorort-termin stattfindet.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

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

| | |
|----------------|---|
| TOP 3.1 | Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge |
|----------------|---|

Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge

Neubau einer Waschstraße mit 8 SB Waschboxen und Staubsaugerplätze,
Gutenbergstraße 4

Neubau einer Terrassenüberdachung, Liebigstraße 17

Anbau einer Wohnung an bestehendes Einfamilienhaus, Weihermahdstraße 32

Wohnraumerweiterung über Garage mit Nutzungsänderung zum Zweifamilienhaus,
Mähderweg 2

Außenbewirtung der bestehenden Gastronomie (Eiscafe), Hochstraße 6a

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Laurentiusweg 10b

Neubau Unterstellgebäude für Fahrzeuganhänger, Nähe Straßberger Straße

Lageverschiebung der Ausgleichsfläche, Ahengehörle (Ahweg)

Ausbau eines Dachgeschosses mit Einbau einer Wohneinheit, Greifstraße 51

Neubau eines Maschinenunterstandes, Ahengehörle (Ahweg)

Nutzungsänderung des Mastschweinstalls in einen Legehennenstall in Bodenhaltung für
max. 2.900 Tiere und in eine Maschinen- und Gerätehalle, Östlich der Lechfeldbahn

Bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutzes, Max-Fischer-Straße 11 (Tektur)

Auf die Verlesung wird verzichtet.

| | |
|----------------|--|
| TOP 3.2 | Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Einzimmerwohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 103/161 der Gem. Bobingen, Anicher Str. 1 - 11, Bebauungsplan Nr. 34, "In der Point" |
|----------------|--|

Sachverhalt:

Die Eigentümerin einer in dem Objekt „Anicher Str. 11“ befindlichen Einzimmerwohnung (ca. 37 m² Wohnfläche) beabsichtigt die Umnutzung dieser Wohnung in eine Ferienwohnung.

Fazit:

Soweit eine Ferienwohnung als nicht störender Gewerbebetrieb (oder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes) gesehen wird, könnte diese im allgemeinen Wohngebiet, nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Rahmen der erforderlichen, pflichtgemäßen Ermessensausübung sind nur städtebauliche Belange maßgeblich. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Stellungnahme

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 34, „In der Point“ der Stadt Bobingen. Es wäre daher bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.¹

Fraglich ist insoweit lediglich die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) fest.² Nur ausnahmsweise zulässige Tankstellen oder Ställe für Kleintierhaltung wurden ausgeschlossen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. (nicht) störende Gewerbebetriebe nicht.³

Die Einordnung von „Ferienwohnungen“ war lange Zeit umstritten⁴. In Folge der unterschiedlichen Auffassungen und der Rechtsprechung hierzu und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit wollte der Gesetz-/Verordnungsgeber mit dem neu eingefügten § 13 a BauNVO einerseits eine Klarstellung andererseits aber auch eine Auslegungshilfe mit faktischer Geltung für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 13 a (13.05.2017) bereits bestehenden „alten“ Bebauungspläne schaffen. Ob diese Ziele erreicht wurden, bleibt abzuwarten.⁵

Der „§ 13 a – Ferienwohnungen“ der aktuellen Baunutzungsverordnung gilt jedoch nicht rückwirkend auf den hier vorliegenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1981⁶ bzw. eben allenfalls als Auslegungshilfe. Hiernach stellen Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) i. d. R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ein nicht störender Gewerbebetrieb könnte vorliegend jedoch nur ausnahmsweise im hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden.⁷ Denn ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.⁸ Es besteht insoweit kein Anspruch auf eine Ausnahme, sondern lediglich auf eine fehlerfreie Ermessensausübung. Hierbei ist insbesondere auch das Regel-Ausnahme-Verhältnis und der Gebietserhaltungsanspruch zu beachten.

¹ §§ 29, 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

² § 2 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. 34, „In der Point“ der Stadt Bobingen.

³ § 2 Abs. 2 Bebauungsplan Nr. 34, „In der Point“ der Stadt Bobingen.

⁴ vgl. hierzu Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 1 zu § 13 a BauNVO.

⁵ Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 10 ff. zu § 13 a BauNVO.

⁶ § 25 c BauNVO.

⁷ § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

⁸ § 4 Abs. 1 BauNVO.

Umgekehrt bedarf es für die Ausnahme vorliegend jedoch keiner atypischen Situation oder besonderen Umständen.⁹ Maßgeblich sind insoweit die städtebaulichen Gründe und Planungen der Stadt Bobingen. Hierzu zählen auch das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum,¹⁰ der Gebietserhaltungsanspruch, der Nachbarschaftsschutz und auch die Belange des § 15 BauNVO. Nach letzterem können bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Die Verwaltung bittet daher um Beratung und Entscheidung zu der derzeit vorliegenden Voranfrage zur Änderung einer Einzimmerwohnung in eine Ferienwohnung.

bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nutzungsänderung ist, entgegen der Auffassung des Planers, nicht verfahrensfrei. Eine Nutzungsänderung wäre insbesondere nur dann verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlichen-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Abs. 1 und Art. 62 bis 62 b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.¹¹ Dies ist jedoch wie oben geschildert nicht der Fall; keine allgemeine sondern allenfalls ausnahmsweise Zulässigkeit einer Ferienwohnung in einem allgemeinen Wohngebiet. Es wäre daher ein entsprechender Bauantrag für die Nutzungsänderung erforderlich.

Stellplätze

Im Zuge des Bauantrages wäre auch der Stellplatznachweis zu erbringen und zu prüfen. Für die bisherige Wohnnutzung wurde vermutlich seinerzeit nur ein Stellplatz gefordert und nachgewiesen. Auch nach der anzustellenden fiktiven Stellplatzanrechnung würde lediglich ein Stellplatz angerechnet werden. Lt. Stellplatzsatzung wäre jedoch, für insoweit vergleichbare Nutzungen (Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe) für je 2 Betten ein Stellplatz nachzuweisen. Bei 2-3 Personen (3 Betten) wäre somit ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Anm: Eine sog. Zweckentfremdungssatzung nach dem Zweckentfremdungsgesetz besteht in Bobingen nicht.

Der Vorsitzende erteilt das Wort **Herrn Schöler**. Dieser fasst den Sachverhalt zusammen.

Herr Schöler erklärt, dass hier die Frage konkret ist, ob der Bauausschuss einer Ausnahme zustimmt. Er bittet um Beratung.

Der Vorsitzende stellt die Frage nach den Stellplätzen, ob bei der Ferienwohnung eine Gruppe anreist oder drei verschiedene Personen.

Herr Schöler geht davon aus, dass es in der Regel wohl eine Gruppe sein dürfte. Es könne aber nicht ausgeschlossen werden, dass auch mehrere Einzelpersonen gleichzeitig anreisen. Aus seiner Sicht müssten es daher, entsprechend der Stellplatzsatzung, zwei Stellplätze sein.

StR Leiter berichtet, dass es schon einmal eine Diskussion über Ferienwohnungen in Straßberg gab. Die Anwohner dort beschwerten sich permanent über den Lärm der Feriengäste. Nach seiner Erinnerung gab es damals einen Zustimmungsbeschluss, der auf 5 Jahre begrenzt wurde.

⁹ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 25 zu § 30.

¹⁰ Art. 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

¹¹ Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Dies entzieht sich der Kenntnis von **Herrn Schöler**. Er kennt diesen Beschluss nicht. Vermutlich sei dieser vor seiner Zeit gefasst worden.

StR Vogl kann sich an diesen Beschluss erinnern. Ihm stellt sich die Frage ob man für eine Ferienwohnung überhaupt eine Genehmigung beantragen muss.

Herr Schöler entgegnet, da dies eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung sei und daher ein entsprechender Bauantrag gestellt werden müsse.

StR'in Müller Weigand fragt nach, wie man verhindern kann das hieraus eine Arbeiter Wohnung wird.

Herr Schöler entgegnet, dass man dies dann praktisch nicht verhindern kann. Kritisch ist insoweit die Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung

StR Vogl vertritt die Auffassung, dass ein Stellplatz ausreicht. Er sehe die Nutzung als Ferienwohnung vergleichbar einem Wochenend- oder Ferienhaus. Hierfür sei dann laut Stellplatzsatzung je Wohnung nur 1 Stellplatz erforderlich.

StR Dr. Bergmann verweist auf den von **StR Leiter** erwähnten Beschluss von vor 5 Jahren, er kennt diesen nicht und kann somit hier und heute keine Entscheidung treffen.

Der Vorsitzende schlägt vor, den Antrag zurückzustellen.
Dem schließen sich alle Mitglieder des Bauausschusses an.

Beschluss:

Eine Entscheidung über die vorliegende Voranfrage wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die früheren Grundsatzbeschlüsse darzustellen und das Vorhaben dem Ausschuss dann erneut vorzulegen.

| | |
|----------------|---|
| TOP 3.3 | Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Arbeitnehmerunterkunft und Nutzung ehemaliger Ökonomieflächen zu Lagerflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 103 der Gem. Bobingen, Singoldanger 10; Innerortsbereich |
|----------------|---|

Zu diesem TOP fand eine Ortseinsicht statt

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Arbeitnehmerunterkunft für drei Angestellte und die gewerbliche Nutzung ehemaliger Ökonomieflächen zu Lagerflächen eines Bauunternehmens auf dem Grundstück Fl. Nr. 103 der Gem. Bobingen, Singoldanger 10.

Der Ostteil des bestehenden, wohl zu einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle gehörenden Gebäudes (damals Wohnteil) soll zu einer Arbeiterunterkunft (3-Zimmer im OG sowie gemeinsames Wohnzimmer, Küche und Bad im Erdgeschoss) umgenutzt werden. Der ehemalige Stall etc. im Westen soll zukünftig als Werkstatt und Lager für die Familie des Eigentümers und als Lager für eine Baufirma dienen. Für die geplante Nutzung werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze vier Kfz-Stellplätze sowie nördlich der bestehenden Garage ein weiterer Kfz-Stellplatz und vier Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Fazit:

Die geplante gewerbliche Nutzung als Lager für ein Baugeschäft ist in dem hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

Vorbemerkung:

Die Entwicklung und Genehmigungen der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude kann, auch anhand der vom Bauherrn vorgelegten historischen Pläne, nicht lückenlos nachvollzogen werden. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass Teile der als Bestand dargestellten baulichen Anlagen bisher nicht bzw. nicht in dieser Form genehmigt sind; evtl. lag jedoch zumindest für Teile der Anlagen ggf. auch zu früheren Zeitpunkten eine Genehmigungs- oder Verfahrensfreiheit vor.¹² Aber auch insoweit müssten, zumindest nach heutigem Verständnis, insbesondere für die evtl. Nichteinhaltung der Abstandsflächen Vereinbarungen o. ä. vorliegen.¹³ Insoweit wird eine Erweiterung des Antragsgegenstandes angeregt, um die von den bisher vorliegenden Genehmigungen nicht erfassten Gebäude bzw. Gebäudeteile ggf. nachträglich zu genehmigen bzw. eine entsprechende Klärung herbeizuführen. Dies dient insbesondere auch der Rechtssicherheit des Eigentümers/Antragstellers.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan. Seine planungsrechtliche 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.¹⁴

¹² zum Vergleich heute Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c) Bayerische Bauordnung (BayBO).

¹³ zum Vergleich heute: Art. 63 Bayerische Bauordnung

¹⁴ § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Unterstellt man für die bestehenden Gebäude eine Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnteil, Stall, Scheune etc. würde sich vorliegend insbesondere die Frage des Einfügens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung stellen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach dieser in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.¹⁵

Seitens der Stadt Bobingen entspricht die Eigenart der näheren, das Grundstück noch prägenden bzw. von diesem geprägten Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet. Mit Ausnahme der Fa. Schenk (Fenster, Türen und Rolläden; Sindgoldanger 5) und Pasch Spiele (3-D Druck, Tabletop, Hobby, Spiele; Wertachstraße 11) sind vor Ort keine Gewerbebetriebe vorhanden bzw. ersichtlich. Bei den gegenständlichen Gebäuden handelt es sich wohl um eine bereits seit längerer Zeit aufgegebenen landwirtschaftliche Hofstelle. Diese Objekte/Nutzungen vermögen insgesamt jedoch nicht den Eindruck eines Mischgebiets (oder Dorfgebiets) zu erwecken.

Lt. den der Stadt vorliegenden Unterlagen wurde die nähere Umgebung vom Landratsamt Augsburg jedoch als Mischgebiet eingestuft. Zumindest aus immissionsrechtlicher Sicht bestünden insoweit keine durchgreifenden Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Einstufung als Mischgebiet kann seitens der Verwaltung derzeit nicht nachvollzogen werden; insbesondere auch aufgrund der nicht vorhandenen, aber für die Annahme eines Mischgebiets erforderlichen (gleichwertigen) Durchmischung des Gebietes. Auch 2017 bestanden, für ein Vorhaben im nördlichen Bereich des Singoldangers, unterschiedliche Auffassungen seitens des Landratsamtes Augsburg und der Stadt Bobingen. Zuletzt hatte das Landratsamt Augsburg allerdings die Auffassung der Stadt Bobingen (Einstufung als allgemeines Wohngebiet) geteilt. Insoweit lässt sich die neuerliche Einstufung als Mischgebiet aktuell nicht nachvollziehen; insbesondere da diesbezüglich keine nennenswerten (genehmigten) Änderungen in den Nutzungen stattgefunden haben.

Die geplante Wohnnutzung wäre innerhalb des angenommenen Wohngebiets unproblematisch. Ebenso ein rein privates Lager bzw. eine (Hobby-)Werkstatt des Eigentümers. Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich eines gewerblichen Lagers. Lt. Betriebsbeschreibungen sollen hier für die Familie Baumaterial und Kleinmaschinen gelagert werden. Als max. Fahrverkehr werden 4 PKW/Tag zwischen 07:00 und 20:00 Uhr (Betriebszeiten 08:00 bis 18:00 Uhr) angeführt. Ob hier eine rein private Nutzung geplant ist oder auch z. T. gewerbliche Tätigkeiten erfolgen sollen (Fragebogen mit „Betriebs-Angaben“), wäre noch zu klären. Verladetätigkeiten im Freien mit Stapler fänden nicht statt. Die Nutzung durch die Baufirma soll als Lager, hauptsächlich für Material (Trockenbauplatten, Ziegel, Paletten mit Putz- und Zementsäcken, Werkzeuge, Farben, Abdeckmaterial, ...) erfolgen. Dieses wird lt. Angaben von den Mitarbeitern (4-6 Angestellte je nach Auftragslage) selbst für die täglichen Baustellen verladen. Über evtl. LKW-Anlieferungen/-Fahrten oder sonstige Verladetätigkeiten werden insoweit keine weiteren Angaben gemacht. Gerade bei der Anlieferung von Paletten dürfte aber wohl i. d. R. auch ein entsprechender LKW-Verkehr oder eine Verladung mittels Stapler im Freien stattfinden. Hier sollten daher zur Klarstellung weitere Angaben gemacht bzw. bestehende Angaben konkretisiert werden.

Ausgehend von der Annahme eines allgemeinen Wohngebietes gilt Folgendes:

Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind daher Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

¹⁵ § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Bei den Lägern der Baufirma müsste es sich daher um Teile der der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe handeln. Die Baufirma selbst gibt an, dass sich ihr Arbeitsgebiet vom Raum Augsburg bis München Innenstadt erstreckt.¹⁶ Insoweit ist die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals „der Versorgung des Gebiets dienend“ sehr fraglich. Zwar musste die Firma nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen, doch müsste die „Nahversorgung“ überwiegen. Hiervon ist derzeit nicht auszugehen. Es liegt insoweit bereits kein „der Versorgung des Gebiets dienender Handwerksbetrieb“ vor, so dass die Läger für die Baufirma unzulässig sind.

In einem allgemeinen Wohngebiet können jedoch ausnahmsweise auch sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.¹⁷ Die oben geschilderte, der Versorgung des Gebiets dienende Funktion muss nicht vorliegen. Es stellt sich insoweit jedoch die Frage hinsichtlich des Störgrads bzw. der Gebietsverträglichkeit. Denn ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Läger für die Baufirma und die damit typischerweise anfallenden Störungen (Zu-/Abfahrtsverkehr, Verladetätigkeiten, ...) dürften das Wohnen nicht stören.

¹⁸Zur Beurteilung des Störgrades eines Betriebs ist in der Regel nicht auf die konkreten Verhältnisse des konkreten Vorhabens abzustellen. Vielmehr ist von einer typisierenden Betrachtung auszugehen. Zu prüfen ist, ob das Vorhaben generell geeignet ist, das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zu stören. Ein Handwerks- oder Gewerbebetrieb stört das Wohnen, wenn von Betrieben dieses Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen ausgehen können; auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an. Gegenstand der Betrachtung sind alle Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen. Entscheidend ist dabei nicht, ob etwa die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Deshalb dürfen mögliche Schutzmaßnahmen oder Beschränkungen des Betriebs nicht berücksichtigt werden, die bei einem Betrieb dieses Typs ungewöhnlich oder betriebsfremd wären und daher auf Dauer ein Bedürfnis nach ihrer Beseitigung auslösen würden oder deren Einhaltung sonst von der Bauaufsichtsbehörde mit zumutbarem Aufwand nicht zuverlässig überwacht werden könnte.

Diese Typisierung gilt jedoch nicht ausnahmslos. Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass sich ein Betrieb in seiner konkreten Ausgestaltung als atypisch erweist. In diesem Fall ist eine Einzelfallbeurteilung ebenso unumgänglich wie im Fall eines fehlenden Maßstabes, der darauf beruht, dass der Betrieb zu einer Branche gehört, deren übliche Betriebsformen hinsichtlich des Störgrades eine große Bandbreite aufweisen. Auch dann eignet sich die typisierende Betrachtungsweise nicht zur Beurteilung der Störeignung. Maßgeblich in diesem Fall ist die jeweilige Betriebsstruktur, d. h. ob sich die Störwirkungen, welche die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebietseigenart vorgegeben wird. Ein solch atypischer Fall liegt nach Auffassung der Verwaltung nicht vor. Vielmehr handelt es sich, nach den eigenen Angaben des Inhabers, um ein mittelständiges familiengeführtes Baugeschäft. Es verbleibt insoweit bei einer grundsätzlich typisierenden Betrachtung. Hiernach wird ein Lager, hauptsächlich für Baumaterial mit dem damit typischerweise verbundenen Zu-/Abfahrtsverkehr und den Ladetätigkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet sehr kritisch gesehen. Auch störende optische Auswirkungen, für das teiloffene Lager, wären nach Ansicht der Verwaltung insoweit zu werten.

¹⁶ vgl. Betriebsbeschreibung vom 19.03.2024.

¹⁷ § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

¹⁸ zum Folgenden: Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr.73 m. w. N..

Auch wenn, wie oben beschreiben, die Einhaltung der Immissionswerte nicht allein ausschlaggebend ist, so stünden dennoch zumindest aus Sicht des techn. Immissionsschutzes dem Vorhaben immissionsschutzfachliche Gründe nicht grundsätzlich entgegen. In der Stellungnahme wird insoweit jedoch von einer bauplanungsrechtlichen Einstufung als Mischgebiet ausgegangen. Für den Genehmigungsfall wurden Auflagenvorschläge (Immissionswerte in der Nachbarschaft tagsüber mit 57 db(A) bzw. 55 db(A) mitgeteilt. In der insoweit wohl maßgeblichen TA-Lärm wird für allgemeine Wohngebiete jedoch ein Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden von tagsüber 55 db(A) genannt. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher auch eine erneute immissionsrechtliche Stellungnahme unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Einstufung als allgemeines Wohngebiet eingeholt werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist insoweit zwingende Voraussetzung.

Unabhängig hiervon überwiegen jedoch nach Ansicht der Verwaltung die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen und öffentlichen Belange die Belange des Eigentümers/Bauherrn an einer Vermietung des Objektes zur gewerblichen Nutzung. Die Verwaltung verweist in diesem Zusammenhang auch auf die ihr vorliegenden Beschwerden eines Nachbarn zum konkreten Vorhaben bzw. zur bisher wohl bereits entsprechend stattfindenden Nutzung, welche bereits seit Jahren immer wieder vorgetragen wurden. Die umliegenden Nachbarn haben dem Vorhaben nur z. T. zugestimmt.

Dem Vorhaben kann daher in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden. Gegen die Nutzungsänderung des ehemaligen Wohnteils in eine „Arbeiterunterkunft“ sowie die Nutzung des ehemaligen Stalls als privates Lager und (Hobby-)Werkstatt bestehen indes keine durchgreifenden planungsrechtlichen Bedenken.

bauordnungsrechtliche Hinweise

Für die „Arbeiterunterkunft“ (3 Betten) sind lt. Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen zwei Kfz-Stellplätze sowie 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen. Diese können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Abstandsflächen

Wie Eingangs geschildert, besteht hinsichtlich des Genehmigungsstatus der vorhandenen Gebäude weiterer Klärungsbedarf. In diesem Zusammenhang sollte dann auch die Klärung der Abstandflächenthematik erfolgen. Durch die aktuell vorliegende, reine Nutzungsänderung bestünde aus Sicht der Verwaltung keine Veranlassung einer entsprechenden Überprüfung. Auf die Möglichkeiten der Abweichung nach Art. 63 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor.

StR Leiter bedankt sich für die Ausführungen bei **Herrn Schöler**.

Er glaubt nicht, dass durch die Anlieferungen große Lärmprobleme entstehen. Er stimmt dem Antrag so zu.

StR Vogl schließt sich der Meinung von **StR Leiter** an.

StR'in Müller Weigand gibt zu bedenken, dass Abladen von Gerüstteilen sehr laut ist.

Der Vorsitzende fragt nach, ob es noch ein anderes Außenlager gibt.

Herr Schöler erwähnt, dass ihm davon nichts bekannt ist. Er weist auch nochmals darauf hin, dass es bereits Beschwerden wegen Lärmbelästigung gibt.

Der Vorsitzende und **StR Gschwilm** fragen nach, ob dies ein Mischgebiet oder ein Wohngebiet ist.

Herr Schöler erklärt, dass dies aus seiner Sicht ein allgemeines Wohngebiet ist. Wieso das Landratsamt meint, es wäre ein Mischgebiet erschließt sich ihm nicht.

StR Dr. Bergmann fragt nach, wie so etwas rechtlich beurteilt wird. Aus seiner Sicht könnte man es auch als Mischgebiet betitulieren. Dort war ja schon immer Landwirtschaft angesiedelt, und da ist es im Sommer auch lauter.

Der Vorsitzende merkt an, dass es beim Ortstermin ein Wohngebiet ist und jetzt eventuell doch ein Mischgebiet.

Herr Schöler fasst zusammen, dass, wenn er es richtig versteht, die Mehrheit der Stadträte das Bauvorhaben zulassen will und er dies dann rechtlich begründen solle. Seines Erachtens sei dann eine ausnahmsweise Zulassung als nicht störender Gewerbebetrieb im Allgemeinen Wohngebiet noch eher vertretbar, als die Einstufung des Gebiets als Mischgebiet.

Der Vorsitzende schlägt hiernach eine getrennte Abstimmung vor.

Beschluss:

- a.) Die Stadt stuft die nähere Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ein.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|---|
| Ja-Stimmen: | 9 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

- b.) Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag wird erteilt. Die geplante gewerbliche Nutzung als Lager für ein Baugeschäft wird als nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise zugelassen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|---|
| Ja-Stimmen: | 9 |
| Nein-Stimmen: | 2 |

| | |
|----------------|---|
| TOP 3.4 | Errichtung einer Holzhütte im Vorgarten zur Lagerung von Kinderwagen und Fahrrad auf dem Grundstück Fl.nr. 532/43 der Gemarkung Bobingen, Alpenstraße 21 |
|----------------|---|

Zu diesem TOP fand eine Ortseinsicht statt.

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt nachträglich eine Befreiung vom Bebauungsplan zur Errichtung eines Nebengebäudes außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 532/43 der Gemarkung Bobingen, Alpenstraße 21.

Die Holzhütte hat eine Grundfläche von 2,52 m auf 2,02 m, ist eingeschossig und mit einem Satteldach versehen. Es wurde nördlich des bestehenden Wohnhauses, außerhalb der Baugrenze und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet. Laut Angaben dient es zur Lagerung des Kinderwagens sowie des Fahrrads. Die Antragstellerin begründet die Befreiungen wie Folgt: *„Wir sind auf die Hütte angewiesen, da wir eine 3 Monate alte Tochter haben und keine Möglichkeit besitzen den Kinderwagen anderswo aufzubewahren. Da es sich bei unserem Haus um ein Reihenmittelhaus handelt, haben wir von der Vorderseite auch keinen Zugang zu unserem Garten, wo wir den Kinderwagen aufbewahren könnten. Wir bitten daher inständig um eine Befreiung.“*

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 19 „Alpenstraße“. 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.

Das Vorhaben ist als Einzelvorhaben verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a Bayerische Bauordnung (BayBO)). Diese Verfahrensfreiheit entbindet allerdings nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung sonstiger Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zählen insbesondere auch die Festsetzungen von Bebauungsplänen, wie hier dem Bebauungsplan Nr. 19 „Alpenstraße“ der Stadt Bobingen. Dieser enthält u.a. Festsetzungen zur Gestaltung der Nebengebäude (§ 14 BauNVO). Demnach sind nur Flach- oder Pultdächer bis 5° Neigung zulässig. Als Materialien für die Dachendeckung sind Dachpappe und Glasvliesbahnen mit oder ohne Kiesbeschüttung sowie Blech, Alu oder Asbestzementplatten zu verwenden. Es wäre somit hierfür eine Befreiung erforderlich.

Neben den o. g. Festsetzungen zur Gestaltung trifft der Bebauungsplan für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) lediglich die Festsetzung, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Nutzungszweck des Grundstücks und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Sie sind in der Gestaltung mit dem übrigen Baubestand abzustimmen.

Da im Bebauungsplan somit nichts anderes festgesetzt ist, kann die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Auch hinsichtlich der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl bestehen keine Bedenken.

Es handelt sich insoweit um eine Ermessensentscheidung, in welcher neben den bauplanungsrechtlichen Belangen, auch andere Belange (Bezugsfallwirkung, Straßenbild) berücksichtigt werden können/ sollten.

Solch ein Vorhaben wurde im Vorgartenbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Vergangenheit noch nicht zugelassen.

Eine Befreiung von der Baugrenze sowie von den Gestaltungsfestsetzungen zur Errichtung einer Hütte im Vorgartenbereich würden somit einen Bezugsfall darstellen.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Frau Egger fasst den Sachverhalt nochmal zusammen.

Der Vorsitzende bemerkt, dass er die Sachlage persönlich nachempfinden kann, das einzige Ärgerliche ist, dass diese Hütte schon steht. Man sollte doch bitte vorher nachfragen.

Hierauf entgegnet **StR Leiter**, dass sich zu dem Top ja schon vor Ort beraten wurde.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

Die hierfür erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

Die ausnahmsweise Zulassung von Nebenanlagen wird in Zukunft so ausgelegt, dass diese bei Reihenmittelhäusern ohne Garage zulässig sind.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

| | |
|----------------|--|
| TOP 3.5 | Umbau, Anbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081 der Gem. Bobingen, Lindauer Straße 78; Außenbereich |
|----------------|--|

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bobingen hat sich bereits in seiner Sitzung am 05.12.2023 mit dem o. g. Vorhaben befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde seinerzeit nicht erteilt, da das Vorhaben weder als begünstigt angesehen noch als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig war. Auf die seinerzeitige Sitzungsvorlage wird verwiesen. Hiernach war aus Sicht der Verwaltung die geplante Erweiterung der Wohnfläche (bisher 160 m² Wohnfläche dann künftig zwei Wohneinheiten mit insgesamt 232 m² Wohnfläche nicht mehr angemessen i. S. d. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch).

Mit E-Mail 20.06.2024 teilte das Landratsamt Augsburg der Bauverwaltung mit, dass das nunmehr vorliegende, geänderte Vorhaben seitens des Landrates Augsburg als begünstigtes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) angesehen wird. Auf die beiliegenden geänderten Pläne sowie die o. g. E-Mail wird verwiesen.

Gem. Geschäftsordnung des Stadtrates Bobingen obliegt die Entscheidung über sog. Außenbereichsvorhaben dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.¹⁹ Das Vorhaben wird daher erneut dem Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die Planänderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Raumnutzung/-bezeichnung und -zuordnung und auf die Reduzierung bzw. den Wegfall der Terrassen.

Wohneinheit 1:

Statt bisher geplanten 174,57 m² Wohnfläche hat die Wohneinheit noch 140,53 m² Wohnfläche. Das (neue) Arbeitszimmer im EG (ca. 14 m²) bzw. der (neue) Arbeitsbereich im Obergeschoss (ca. 8 m²) werden bei der Berechnung der Wohnfläche nicht mehr berücksichtigt. Die Größe der Terrasse wurde von bisher 31,50 m² auf 15,75 m² halbiert. Die Anrechnung bei der Wohnfläche (1/3) reduziert sich insoweit von 10,50 m² auf 5,25 m². Im Kellergeschoss wird ein Schlafzimmer der Wohneinheit 1 zugeschlagen, der Technik-/Heizungsraum zählt nicht zur Wohnfläche (=Technikfläche).

Gegen die Nichtberücksichtigung des Arbeitszimmers/-bereichs bestehen insoweit Bedenken, als nur für beruflich erforderliche häusliche Arbeitszimmer die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen kann²⁰. Einerseits würde diese Grenze überschritten, zum anderen wurde das berufliche Erfordernis bisher nicht begründet.

Wohneinheit 2

Die Wohneinheit 2 (Anbau) soll statt bisher 58,06 m² Wohnfläche dann 59,58 m² Wohnfläche erhalten. Die Erhöhung beruht darauf, dass das Bad (6,77 m²) bisher fälschlicherweise nicht der Wohneinheit 2 zugerechnet wurde. Im Gegenzug wurde auf die Errichtung einer Terrasse vollständig verzichtet.

Fazit:

Unter Beachtung der geänderten Planung und der Rechtsauffassung des Landrates Augsburg läge ein im Außenbereich begünstigtes und genehmigungsfähiges Vorhaben vor. Das gemeindliche Einvernehmen wäre daher zu erteilen.

¹⁹ vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 5 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bobingen.

²⁰ Nr. 46.7 der Wohnraumförderungsbestimmung 2023.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Seine Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung des Vorhabens²¹ wurde weder vorgetragen noch ist eine solche sonst ersichtlich.

Das Vorhaben könnte jedoch gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB begünstigt sein. D. h., gewisse öffentliche Belange könnten dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Im Übrigen müssen aber auch diese Vorhaben außenbereichsverträglich sein.

Begünstigt im o. g. Sinn ist auch die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

zu a)

Auch wenn der Umfang der bisherigen Genehmigungen nicht vollständig nachvollzogen werden kann, kann doch von einem zulässigerweise errichteten Gebäude ausgegangen werden. Die Bauherren haben Unterlagen auch vom Staatsarchiv vorgelegt, die insoweit als grundsätzlich ausreichend angesehen werden können.

zu b)

Wie oben geschildert wurden die ursprünglichen Unterlagen z. T. abgeändert. Insoweit hat bezüglich der o. g. Voraussetzungen eine erneute Prüfung zu erfolgen. Den Ausführungen des Landratsamtes Augsburg kann überwiegend gefolgt werden. Soweit jedoch das Arbeitszimmer im EG (14 m²) und der Arbeitsbereich im DG (8 m²) nicht auf die Wohnfläche angerechnet werden, bestehen Vorbehalte. Denn nur für beruflich erforderliche häusliche Arbeitszimmer können, auch unter den weiteren Voraussetzungen, bis zu 15 m² berücksichtigt werden.²² Hierzu treffen die Angaben der Bauherren jedoch keinerlei Aussagen; die ursprünglichen Planungen sahen insoweit keine Arbeitszimmer vor.

Die Verwaltung verkennt im Übrigen nicht, dass sich die Wohnverhältnisse weiterentwickelt haben und auch künftig weiterentwickeln werden. Bauplanungsrechtlich ist insoweit jedoch auch das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs zu berücksichtigen. Eine Erweiterung und auch die künftige Nutzung des Bestandsgebäudes bedarf insoweit einer Prüfung im konkreten Einzelfall. Es erschließt sich der Verwaltung insoweit nicht, weshalb im bestehenden Gebäude die vorhanden und durchaus auch als angemessen anzusehenden Räume z. T. deutlich vergrößert bzw. zusammengelegt werden um dann zusätzlich im Bereich des Anbaus ein weiteres (neues) Schlafzimmer zu errichten. Verbliebe es z. B. beim bisherigen Erdgeschossgrundriss (Wohnzimmer ca. 34 m² und Schlafzimmer ca. 15 m² etc.) könnte das Schlafzimmer im Kellergeschoss („Zimmer Sohn“ ca. 18 m²), wie im übrigen auch das Bad, der Wohneinheit 2 zugeschlagen werden. Der Anbau ließe sich hierdurch um das „Schlafzimmer Großmutter“ verringern. In der Folge würde lediglich das Wohnzimmer seine bisherige Größe von ca. 34 m² beibehalten und nicht vergrößert werden. Sowohl dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs als auch dem grundsätzlich berechtigten Interesse der Bauherren - an der Schaffung einer zweiten Wohnung auch im Außenbereich – könnte damit „besser“ Rechnung getragen werden.

Genehmigungsbehörde ist jedoch letztlich das Landratsamt Augsburg; die Frage der Angemessenheit ist vollständig gerichtlich überprüfbar.

²¹ § 35 Abs. 1 BauGB.

²² Nr. 46.7 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023.

zu c)

Die Bauherren machen insoweit glaubhafte Aussagen, die die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude von ihnen als Eigentümer oder ihrer Familie selbst genutzt wird.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird gebeten, auch unter Beachtung der Rechtsauffassung des Landratsamtes Augsburg, über den geänderten Bauantrag zu entscheiden.

Herr Schöler trägt den Top vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

| | |
|----------------|---|
| TOP 3.6 | Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage zur Versorgung eines angrenzenden Produktionsbetriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 5014/3 der Gem. Bobingen, Max-Fischer-Str. 11 (IWB-Werksgelände), Außenbereich vs. Innenbereich |
|----------------|---|

Sachverhalt:

Die Bauherren beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächen PV-Anlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 5014/3 der Gem. Bobingen, Nähe Max-Fischer-Straße. Das Grundstück liegt innerhalb des Werksgeländes der IWB. Die Anlage mit einer Leistung von 1.500 – 1.700 kWp (je nach Ausführung) soll der Versorgung eines angrenzenden Produktionsbetriebes mit grünem Strom dienen. Sie hat eine Fläche von ca. 1,28 ha (umzäunte Fläche), wovon ca. 0,76 ha mit Modulen bebaut sind. Die PV-Module selbst sollen eine Höhe von ca. 1,00 m haben. Hinzu kommen ein Trafohäuschen (3,5 m * 7 m; hochwassersicher aufgeständert) und ein Zaun mit einer Höhe von ca. 2 m.

Fazit:

Als Innenbereichsvorhaben fügt sich das Vorhaben i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die erforderliche Erschließung ist gesichert, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten. Das gemeindliche Einvernehmen wäre zu erteilen.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Einstufung des Vorhabens fand am 31.07.2023 eine Besprechung, auch mit Vertretern des Landratsamtes Augsburg statt. Im Raum stand die Frage, ob es sich bei der Freiflächen PV-Anlage um ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder um ein Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich handelt.

Nach Auffassung der Vertreter des Landratsamtes Augsburg handle es sich bei dem im Raum stehenden Vorhaben um einen Grenzfall, so dass letztlich beide Auffassungen (Innenbereich wie auch Außenbereich) vertretbar wären. Die Entscheidung würde insoweit zunächst der Begründung der Stadt Bobingen überlassen. In beiden Fällen müssten jedoch die entsprechenden Fachstellen eingebunden werden (Wasserrecht, Natur- und Umweltschutz, ...).

Innerhalb der Verwaltung wurde das Verfahren mehrheitlich als Innenbereichsvorhaben eingestuft. Das Grundstück sei (noch) Teil der angrenzenden Bebauung und werde von dieser ausreichend geprägt.

Als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere, das Grundstück prägende Umgebung entspricht einem Industrie- oder zumindest einem Gewerbegebiet i. S. der Baunutzungsverordnung. Westlich hiervon bestehen auch Wohngebäude. Diese wirken sich insoweit jedoch nicht prägend auf das Grundstück aus. In einem Gewerbe- oder Industriegebiet ist die Errichtung von PV-Anlagen zulässig. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen insoweit keine Bedenken.

Maß der baulichen Nutzung

Maßgeblich sind die nach außen wahrnehmbaren, maßstabbildenden Faktoren wie die Grundfläche, die Anzahl der Geschosse sowie die Höhen der baulichen Anlage. Die Höhen der umgebenden baulichen Anlagen werden bei weitem unterschritten. Die Forderung einer zwingenden „Mindesthöhe“ erscheint jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht sachdienlich. Die einzelnen Modulreihen fügen sich, was die überdeckten Grundflächen betrifft in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch insgesamt bestehen insoweit keine Bedenken im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Bauweise

Es herrscht eine abweichende Bauweise, dergestalt, dass zwar die Gebäude seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten (offene Bauweise), jedoch Gebäudelängen auch über 50 m vorhanden sind (üblich in der geschlossenen Bauweise). Das Vorhaben fügt sich insoweit problemlos ein.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Das Vorhaben orientiert sich im Westen an der vorhandenen Gebäudekante des nördlichen Gebäudes und fügt sich insoweit ein. Nach Süden hin orientiert sich das Vorhaben an der östlichen Bebauung.

gesicherte Erschließung

Die für das Vorhaben erforderliche Erschließung ist gesichert.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anhaltspunkte, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden würden, wurden weder vorgetragen noch sind solche ersichtlich. Die ca. 50 m im Westen befindliche Wohnbebauung wird durch das Vorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt, wenngleich eine evtl. Blendwirkung/Spiegelung nicht ausgeschlossen werden kann.

Beeinträchtigung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Anm.:

Bei einer hilfswisen Betrachtung als Außenbereichsvorhaben wäre eine Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben zu prüfen, da es weder privilegiert noch begünstigt ist. Hier stünden dann nach Auffassung von Teilen der Verwaltung öffentliche Belange dem Vorhaben entgegen, so dass i. d. R. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wäre.²³ Insoweit wird insbesondere auch auf die Lage des Vorhabens innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets hingewiesen.

(Zwischen-)Fazit:

Als sog. Innenbereichsvorhaben fügt sich das Vorhaben i. S. d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen wäre daher zu erteilen.

Auf die Lage des Vorhabens im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird vorsorglich hingewiesen. Soweit noch nicht erfolgt, sollte neben der unteren Wasserrechtsbehörde auch die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt werden.

bauordnungsrechtliche Hinweise

Abstandsflächen

²³ Ziffer 1 der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für wohnen, Bau und Verkehr zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Nach Auffassung der Verwaltung löst das Vorhaben keine Abstandsflächen aus, da es sich weder um ein Gebäude handelt, noch um eine bauliche Anlage von der Wirkung (i. S. d. Art. 6 BayBO) wie von einem Gebäude ausgehend.

Stellplätze

Das Vorhaben löst keinen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen aus.

Herr Schöler erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zur Errichtung einer Freiflächen PV-Anlage im Innenbereich zu.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

| | |
|----------------|--|
| TOP 3.7 | Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 544/10 der Gem. Bobingen, Koloniestr. 16; Innerortsbereich |
|----------------|--|

StR Gschilm nimmt gemäß Art.49GO (persönliche Beteiligung) an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.12.2023 bereits mit der Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 544/10 der Gem. Bobingen, Koloniestraße 16 befasst. Dem damaligen Antrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses stand der Ausschuss grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber. Er vertrat jedoch die Auffassung, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Ausschuss stellte daher das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht und empfahl den Bauherren/dem Planer sich bezüglich der Bebauung des Grundstücks auch durch das Landratsamt Augsburg / dem Kreisbaumeister beraten zu lassen. Soweit das Landratsamt Augsburg dem Vorhaben positiv gegenüberstünde, würde auch die Stadt nochmals über das Vorhaben beraten. Auf die seinerzeitigen Sitzungsvorlagen bzw. das entsprechende Sitzungsprotokoll wird verwiesen.

Mit dem nun vorliegenden Antrag wird erneut die Errichtung eines Zweifamilienhauses beantragt. Gegenüber der früheren Voranfrage wurden die Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss jetzt über der Garage geplant und insoweit nach Norden verschoben. Im rückwärtigen Bereich ist jedoch weiterhin eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Insgesamt weist das Gebäude eine Grundfläche von 25,49 m auf 9,24 m auf. Im Süden schließt sich hieran noch eine z. T. überdachte Terrasse mit einer Tiefe von 3 m an. Die bisherige Dreifach-Garage ist nunmehr eine Doppelgarage mit Treppenhaus. Zwei weiterer Stellplätze sollen seitlich am Gebäude (im Osten und Westen) errichtet werden. Insgesamt soll damit nahezu der gesamte Bereich nördlich des Gebäudes, überbaut und als Zu- und Abfahrt genutzt werden. Hiergegen wurden bereits im Rahmen der Voranfrage Bedenken, aufgrund der Auswirkungen auch auf die öffentlichen Verkehrsflächen, vorgetragen.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben weiterhin hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine ggf. anderweitige Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg bzw. des Kreisbaumeisters liegt bisher (Stand: 25.06.2024) nicht vor. Auch die Antragsteller sind auf diese Problematik nicht eingegangen.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher nach §§ 29, 34 Baugesetzbuch. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Art und dem 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 Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen oder ggf. sogar reinem Wohngebiet. In solchen wäre das Wohnbauvorhaben allgemein zulässig.²⁴ Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen daher keine Bedenken.

Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen, wobei vorrangig diejenigen Maßkriterien wesentlich sind, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Insoweit sind insbesondere die flächenmäßige Ausdehnung (Grundfläche nach Länge und Breite des Gebäudes), die Geschosszahl und die Höhe der baulichen Anlagen, die den Rahmen bildenden Gebäude, zu berücksichtigen.

Wie bereits in der letzten Sitzung vorgetragen findet sich in der näheren, das Grundstück prägenden bzw. von diesem geprägten Umgebung kein Vorhaben mit einer vergleichbaren Grundfläche (25,49 m * 9,24 m). Die insoweit insbesondere vorhanden Wohnbauvorhaben zwischen Koloniestraße und Glückstraße und Liebfrauenstraße und Dr.-Lehner-Straße. Weisen keine vergleichbaren Grundflächen auf (Koloniestr. 8 ca. 208 m², Koloniestr. 12 ca. 120 m², Koloniestr. 16 ca. 120 m², Glückstraße 5 und 5 a ca. 168 m², ...) weisen keine vergleichbaren Grundflächen auf. Hinsichtlich der anderen Maßstabsfaktoren würde sich das Vorhaben hingegen einfügen.

Bauweise

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind.²⁵ Die insoweit landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden lt. Planer eingehalten.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Die insoweit maßgeblichen überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke „Koloniestraße 10 – Koloniestraße 20“ werden vorliegend, nicht nur geringfügig überschritten. Die vorhandenen Bebauungen der Hauptgebäude weisen eine rückwärtige Baugrenze bzw. eine max. Bebauungstiefe von ca. 20 m, gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsflächen auf. Das vorliegende Vorhaben erstreckt sich einschließlich der z. T. überdachten Terrasse im Süden bis zu einer Tiefe von 32,72 m. Es fügt sich daher nicht mehr hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Vom Erfordernis des Einfügens kann vorliegend, sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll, nicht abgewichen werden. Denn die hierzu erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen liegen nicht vor. Insbesondere handelt es sich nicht um die Erweiterung, die Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes sondern um einen Neubau. Auch läge kein Einzelfall vor, da letztlich auf Umstände abgestellt werden würde, die dann mehr als nur einzelne Grundstücke betreffen würden.

gesicherte Erschließung

Die bauplanungsrechtliche Erschließung ist gesichert.

²⁴ § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. m. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

²⁵ § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anhaltspunkte, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden, wurden weder vorgetragen noch sind solche ersichtlich.

Beeinträchtigung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

(Zwischen-)Fazit:

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Vom Erfordernis des Einfügens kann vorliegend auch nicht abgewichen werden. Das gemeindliche Einvernehmen kann somit nicht erteilt werden.

bauordnungsrechtliche Hinweise

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen werden nach den, lediglich summarisch geprüften Angaben des Planers, überwiegend eingehalten. Im Bereich des erdgeschossigen Anbaus müssten jedoch vermutlich die Geländer weiter eingerückt werden, damit die Abstandsflächen eingehalten werden.

Stellplätze

Für das Zweifamilienhaus sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Dieser erfolgt im Rahmen der geplanten Doppelgarage sowie der seitlich des Wohngebäudes geplanten offenen Stellplätze.

Grundstückszufahrt

In den Unterlagen wird auch eine Grundstückszufahrt mit einer Bordsteinabsenkung über nahezu die gesamte Grundstücksbreite dargestellt. Die konkrete Zufahrt ist nicht Teil des Prüfungsumfanges bzw. des Genehmigungsverfahrens. Eine Zufahrt über die gesamte Breite wird aber Seitens der Verwaltung abgelehnt. Denn in dem öffentlichen Bereich, der als Zufahrt genutzt werden soll, befindet sich ein Stellplatz und eine Bauminsel. Dies kann/sollte nicht ohne weiteres versetzt bzw. ersatzlos gestrichen werden. Ein Anspruch auf eine entsprechende Absenkung etc. besteht nach summarischer Prüfung nicht.

Herr Schöler erläutert, dass ihm keine Stellungnahme des Landratsamtes vorliegt. Ausgehend von den Angaben des Planers, welche ja auch den Stadträten vorliegt, sähe jedoch das Landratsamt Augsburg wohl kein Problem hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Situation.

Unabhängig hiervon wäre jedoch die Frage der Zufahrt von der Stadt Bobingen zu entscheiden. Wie die Stellplätze und Garage mit dem Baum und dem Stellplatz im Bereich der öffentlichen Straße angefahren und sinnvoll genutzt werden sollen, sei offen. Hier müsse sich der Bauherr/Planer aus Sicht der Verwaltung erklären. Ohne einen entsprechenden Stellplatznachweis sei das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

StR Abbenseth stimmt Herrn Schöler zu, der Bauausschuss besichtigte dieses Bauvorhaben im Dezember. Er stimmt einer Fällung des Baumes nicht zu.

Der Vorsitzende erwähnt, dass es damals zur Fällung eine ablehnende Haltung des Bauausschusses gab. Der Bauherr muss hierzu eine andere Lösung finden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Hinsichtlich der Zufahrt und des Baumes bzw. Stellplatzes (die erhalten bleiben sollen) wird der Bauherr aufgefordert eine adäquate Lösung anzubieten.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

| | |
|--------------|---|
| TOP 4 | Umgang mit baurechtlichen unzulässigen Gewerbebetrieben in (Wohnbau-)Baugebieten |
|--------------|---|

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung wurden in letzter Zeit vermehrt Gewerbean- oder -ummeldungen, auch in Bereichen, in denen eine gewerbliche Nutzung von der Stadt Bobingen ausdrücklich ausgeschlossen worden ist, angezeigt. Beispielhaft können hier die Bereiche „Siedlung Nord“ (Bebauungsplan Nr. 70) und „Point IV“ (Bebauungsplan Nr. 71) genannt werden. In den entsprechenden Bebauungsplänen finden sich u. a. folgende Festsetzungen:

Nr. 2.1 des Bebauungsplans Nr. 71, „Point IV“

...

*Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**Zulässig sind:*

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

§ 2 Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 70, „Siedlung Nord“*Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.**Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. ...*

Hiernach werden insbesondere auch sog. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe ausdrücklich ausgeschlossen. Sie sind damit unzulässig und können nicht, weder ausnahmsweise noch im Wege einer Befreiung, zugelassen werden. Dennoch haben einige Bürger vor Ort ein Gewerbe angemeldet.

Dies ist zunächst gewerberechtlich wohl nicht anders möglich, aus Sicht der Bauverwaltung stellt sich aber nunmehr die Frage wie mit diesen Gewerbeanmeldungen bzw. den Gewerbebetrieben baurechtlich umgegangen werden soll.

Grundsätzlich bestehen zunächst folgende Möglichkeiten:

- 1.) Die Stadt Bobingen unternimmt nichts.
- 2.) Die Stadt Bobingen schreibt die Gewerbetreibenden an, klärt auf und bittet um Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände (freiwillige Gewerbeaufgabe/-verlegung).
- 3.) Die Stadt Bobingen bringt die Vorgänge beim Landratsamt Augsburg, als untere Bauaufsichtsbehörde, zur Anzeige und bittet dieses bauaufsichtlich einzuschreiten.
- 4.) Die Stadt Bobingen ändert die Bebauungspläne um ausnahmsweise insbesondere auch nicht störende Gewerbebetriebe zulassen zu können.

zu 1)

Diese Möglichkeit ist nach Auffassung der Verwaltung keine wirkliche Option. Hiermit bliebe es bei den rechtswidrigen Zuständen. Auch ist absehbar, dass weitere Gewerbean-/ummeldungen erfolgen werden und hierdurch früher oder später auch nachbarschaftliche Probleme entstehen werden (Stichwort: Zu-/Abfahrtsverkehr und sonstige Beeinträchtigungen, ...). Das Problem würde damit weder rechtlich noch tatsächlich gelöst. Die Ausübung eines Gewerbes stünde auch künftig im Widerspruch mit der städtebaulichen Intension, welche durch den Bebauungsplan verbindlich geworden sind.

zu 2)

Im Sinne einer bürgernahen Verwaltung würden die betroffenen Eigentümer und Gewerbetreibende angeschrieben werden. Im Schreiben würde die rechtliche Situation geschildert und die Eigentümer/Gewerbetreibenden aufgefordert werden die widerrechtliche Nutzung freiwillig einzustellen. Bestenfalls werden die Betriebe dann anderweitig, in Objekte, die hierfür baurechtlich zugelassen sind, umgemeldet. Es kann jedoch durchaus sein, dass diese Betriebe auch aus Bobingen wegziehen müssen.

zu 3)

Sollte „Schritt 2“ keinen Erfolg haben (oder vom Ausschuss nicht gewünscht sein), sollte das Landratsamt Augsburg gebeten werden als untere Bauaufsichtsbehörde einzuschreiten. In der Regel würde hier zunächst die nachträgliche Einreichung eines Bauantrages geprüft und ggf. gefordert werden. Sollte am Ende widererwarten- aus Sicht der Verwaltung rechtswidrig - eine Genehmigung erfolgen, müsste, soweit die Stadt dem nicht selbst zugestimmt hat, überlegt werden, ob hiergegen dann vorgegangen wird (Klageeinreichung). Der Fall würde dann letztlich gerichtlich entschieden werden (müssen).

Sollte die Stadt, entgegen ihren eigenen Festsetzungen, einer Genehmigung (rechtswidrig) zustimmen, wäre zumindest dieser konkrete Fall dann geregelt. Es wäre jedoch zu befürchten, dass hierdurch ein „vermeintlicher“ Bezugsfall entsteht. Der Gleichbehandlungsgrundsatz führt jedoch nicht zu einer Gleichbehandlung im Unrecht. Dies dürfte den Betroffenen i. d. R. allerdings schwer vermittelbar sein („Wieso darf der aber ich nicht? ...“).

Sollte auch das Landratsamt Augsburg zum Ergebnis kommen, dass eine Gewerbeausübung vor Ort nicht genehmigungsfähig ist, würde keine Genehmigung erfolgen können. Das Landratsamt Augsburg müsste dann, nach pflichtgemäßem Ermessen, über das weitere Vorgehen entscheiden. Aus Sicht der Verwaltung verbliebe dann jedoch i. d. R. nur noch die entsprechende Nutzungsuntersagung. Eine evtl. „Duldung“ ist aus Sicht der Verwaltung sehr kritisch zu sehen (s. zu 1)).

zu 4)

Sollte die Stadt, entgegen den ursprünglichen Planungskonzepten etc., nunmehr auch nicht störende Gewerbebetriebe zulassen wollen, wären die entsprechenden Bebauungspläne zu ändern. Dann könnten ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.²⁶ Insbesondere dürfte hierdurch der Gebietscharakter jedoch nicht in Frage gestellt werden. Es bliebe daher im Einzelfall abzuwarten, mit welcher Begründung eine Ausnahme beantragt werden würde.

Für den Fall, dass auch dann eine Genehmigung nicht möglich wäre und der Betrieb nicht umgesiedelt wird, müsste wiederum das Landratsamt Augsburg über das weitere Vorgehen entscheiden.

Die Stadt Bobingen hätte lediglich einen Anspruch auf eine rechtmäßige Ermessensausübung.

Die Verwaltung bittet daher um Aussprache und Diskussion bezüglich des Weiteren, von Seiten der Stadt Bobingen, gewünschten Vorgehens.

²⁶ § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor und erläutert eingehend die Unterschiede zwischen reinem Wohngebiet und allgemeinen Wohngebiet sowie Mischgebiet. Die Point IV und die Siedlung Nord sind laut Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete, in denen jedoch die ausnahmsweise Zulassung nicht störender Gewerbebetriebe ausdrücklich ausgeschlossen wurde.

Er geht ergänzend zum Sachvortrag auch auf die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben ein. Hierfür sind je nach Gebietstyp Räume oder auch Gebäude zulässig (§ 13BauNVO). So ließe sich zum Beispiel die Hebammen Praxis in der Point IV rechtfertigen. Es findet hier von Gesetzes wegen eine Differenzierung statt.

Der Vorsitzende ergänzt hierzu, dass ihn ein Bürger angesprochen hat, bezüglich eines Betriebes der Solaranlagen verkauft in Bobingen-Siedlung Nord. Hierzu ist ihm nichts bekannt.

Ihm war nicht bewusst, dass dies so ausgeschlossen ist merkt **StR Vogl** an. Er befürwortet als weitere Vorgehensweise Punkt 4.

StR Leiter stellt die Frage wieviel Anmeldungen, Belastung der Verwaltung es denn gibt.

Herr Schöler antwortet hierauf, dass bisher nur die neueren Baugebiete Point IV und Siedlung Nord überschlägig überprüft wurden. Allein hier seien aber mindestens 5-6 Gewerbeanmeldungen aufgefallen. Weitere Untersuchungen und letztlich auch die späteren Einzelfallbearbeitungen würden zu einem deutlichen Aufwand führen.

StR Bürger findet, dass dann Gewerbesteuern abwandern, wenn man dies so handhabt.

StR Mannes stellt die Frage, ob man die Bebauungspläne ändern muss oder ob ein Grundsatzbeschluss ausreicht.

Herr Schöler antwortet, dass ein Grundsatzbeschluss rechtlich nicht ausreicht. Seiner Meinung nach müssen nicht alle, sondern nur die betreffenden Bebauungspläne geändert werden. Bisher seien lediglich die beiden genannten Neubaugebiete überschlägig betrachtet worden.

StR Dr. Bergmann vertritt die Auffassung, dass die Kosten, die durch eine Änderung der Bebauungspläne entstehen, nicht die Stadt, sondern die Gewerbetreibenden tragen sollen.

Herr Thierbach erinnert sich, dass in den neueren Bebauungsplänen bewusst die ohnehin nur ausnahmsweise Nutzungen, ausgeschlossen wurden.

Der Vorsitzende fordert abschließend dass sich alle Fraktionen bitte Gedanken machen wie man hier verfährt. Die Verwaltung wird diese Thematik im Herbst wieder auf die Tagesordnung nehmen.

| | |
|--------------|---|
| TOP 5 | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 45. Sitzung vom 11.06.2024. |
|--------------|---|

Das öffentliche Protokoll der 45. Sitzung vom 11.06.2024 wurde im Intranet zur Verfügung gestellt. **Der Vorsitzende** fragt, ob es Einwände gegen die Niederschrift gibt.

Beschluss:

Gegen die öffentliche Niederschrift der 45. Sitzung vom 11.06.2024 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 19.30 Uhr.

Es unterzeichnen:

.....
Klaus Förster
Vorsitzende/r

.....
Gabriele Eibich
Schriftführer/in