



Niederschrift

Gremium: **38. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 07.11.2023**

Sitzungsort: **Sitzungssaal**

Beginn

öffentlich: 18:00 Uhr

nichtöffentlich: 20:01 Uhr

Ende

öffentlich: 20:01 Uhr

nichtöffentlich: 20:36 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Bergmann, Armin, Dr.

Mitglieder:

Abbenseth, Ernst-Hinrich

Bürger, Clemens

Geiger, Hubert

Gschwilm, Martin

ab TOP 2.2 anwesend

König, Elisabeth

Lautenbacher, Claudia

Leiter, Herwig

Mannes, Edmund

Vertretung für Herrn Dr. Armin Bergmann

Müller-Weigand, Monika

Vogl, Florian

Schriftführer/in:

Mahrle, Ramona

Verwaltung:

Baltes, Sabine

Schöler, Rainhard

Thierbach, Rainer

Weis, Martin

Abwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Förster, Klaus

entschuldigt

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

Tagesordnung:

Die Sitzung war öffentlich.

Ab Punkt 10 - 14 wurde gemäß Art. 52 Abs. 2 GO die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

Öffentliche Sitzung:

- 1 . Berichterstattung
- 2 . Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
- 2.1 . Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge
- 2.2 . BW 24 Brücke Wiesensteige - Vorstellung Entwurf Ersatzneubau
- 2.3 . Krumbacher Str. - Rückbau Fahrbahnteiler - Vorentwurf
- 2.4 . Wertachstraße - Änderung Radwegführung
- 2.5 . Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 210/0 der Gem. Bobingen, Hochstr. 15
- 2.6 . Voranfrage zur grundsätzlichen Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 668 der Gem. Reinhartshausen, Nähe Hubertusweg (Einmündungsbereich in die Von-Lotzbeck-Str.)
- 2.7 . Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung und Erweiterung des bestehenden Stalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 20/13 der Gem. Kreuzanger, Nähe Kreuzangerstraße (zwischen "Mähderweg 2" im Norden und "Kreuzangerstraße 42" im Süden)
- 2.8 . Bauantrag zum Anbau und Nutzungsänderung in ein Zweifamilienhaus und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 111/1 der Gem. Bobingen, Sinkelweg 1
- 2.9 . Bauantrag zur Errichtung eines Stellplatzes sowie eines Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 4208/699 der Gem. Bobingen, Lärchenstraße 7
- 3 . Platzgestaltung St. Wendelin -Kapelle - Übergangslösung
- 4 . Bebauungsplan Nr. 62, III. Planungsabschnitt; Aufstellungsbeschluss
- 5 . Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf dem IWB-Gelände, Korrektur des Aufstellungsbeschlusses bezüglich des Flurstücks Nr. 3818/4 (richtig 3818/24) der Gem. Bobingen
- 6 . Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich nördlich der Frieda-Forster-Straße (im Bereich der Frieda-Forster-Str. 30 bis 56 a)
- 7 . Antrag auf Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung für Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51/1 und 51/2 der Gem. Bobingen, Römerstraße 45 a und Nähe Römerstraße

- 8 . Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 36. Sitzung vom 19.09.2023
- 9 . Wünsche und Anfragen

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

Gegen Form und Inhalt der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Öffentliche Sitzung:

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

Herr Thierbach verliest eine Pressemitteilung der LEW bezüglich der Sperrung der Dammkrone des Wertachstausees ab dem 9. November.

Am Kraftwerk Inningen wird im November der Weg der Dammkrone saniert. Die Arbeiten am Wertachstausee in Bobingen beginnen am Donnerstag, 9. November, und werden rund zwei Wochen dauern. In dieser Zeit ist die Dammkrone abschnittsweise gesperrt. Die Instandhaltungsarbeiten sind notwendig, weil die Dammkrone leichte Schäden aufweist, beispielsweise Schlaglöcher oder kleine Senken, in denen Regenwasser nicht abfließt. Im Rahmen der Arbeiten kommen große Baumaschinen zum Einsatz. Außerdem liefern LKWs den Kies für die neue Oberfläche an.

Aufgrund der Bauarbeiten kommt es ab dem 9. November vorübergehend zu Einschränkungen für die Bevölkerung. LEW Wasserkraft bittet alle Radfahrer und Fußgänger hierfür um Verständnis. Der Weg am Dammfuß kann jedoch auch während der Arbeiten genutzt werden.

TOP 2	Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
TOP 2.1	Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge

Auf die Verlesung wird verzichtet.

TOP 2.2**BW 24 Brücke Wiesensteige - Vorstellung Entwurf Ersatzneubau**Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat sich bereits in der Sitzung am 08.12.2022 mit dem Brückenbauwerk 24 „Brücke Wiesensteige“ befasst. Das städtische Brückenbauwerk überspannt im Singoldpark als Fußgängersteg die Singold zwischen der neuen Kita „Wasserschloss“ und dem Parkplatz bei den Bädern. An dem Bauwerk wurden am Tragwerk erhebliche Schäden festgestellt. Aufgrund der stark eingeschränkten Tragfähigkeit wurde beschlossen, einen Ersatzneubau zu planen und das Bauwerk schnellstmöglich zu erneuern. Für das neue Bauwerk wurde zwischenzeitlich die Vorentwurfsplanung erstellt. Diese soll nachfolgend vorgestellt werden. Die Planzeichnungen sind als Anlage beigelegt.

Entsprechend dem Beschluss wurden die Planungsleistungen an ein Ingenieurbüro beauftragt. Parallel dazu wurden verschiedene Voruntersuchungen beauftragt. Im Vorfeld der Planung musste eine Bestandsvermessung und eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. Zudem wurden von allen Versorgungsträgern die Leitungsausgänge über vorhandene Leitungen im Baubereich eingeholt. Alle geforderten Unterlagen und Berichte liegen vor.

Bei der Planung für das neue Bauwerk sind verschiedene Randbedingungen zu beachten: eine Gestaltung, die sich in das Umfeld des Bestandsbauwerkes einfügt, die vorhandenen Versorgungsleitungen, die das alte Bauwerk kreuzen, die neue Nutzung als Zuwegung zur neuen Kita Wasserschloss und letztlich auch die Hochwassersituation an der Singold.

Durch diese Vorgaben wurde sowohl die Materialauswahl wie auch die Querschnittsgestaltung erheblich beeinflusst. Damit sich das Bauwerk in die Umgebung des Singoldparks und des nur unweit entfernten „Schwesterbauwerkes“ bei der Minigolfanlage einfügt, soll das Bauwerk möglichst filigran gestaltet werden. Andererseits muss entsprechend den notwendigen Abmessungen und der erforderlichen Tragfähigkeit ein robuster Baustoff ausgewählt werden. Im Besonderen aber durch die Hochwassersituation wurde ein möglichst schlanker Querschnitt des Bauwerkes erforderlich. Dies führte dazu, dass im Vorentwurf anstatt der üblichen Vorstellung mehrerer möglichen Varianten nur eine Variante als Vorzugsvariante vorgestellt wird.

Die Hochwassersituation an der Singold und der sich daraus ergebende Bemessungswasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) wurde im Vorfeld intensiv mit dem zuständigen WWA Donauwörth abgestimmt. Der Bemessungswasserstand ergibt sich aus der Simulation der möglichen Überschwemmungsflächen. Über dem Bemessungswasserstand muss zusätzlich ein Freibord von 0,50 m geplant werden, damit eine Verklauung am Bauwerk bei Hochwasser verhindert oder vermindert werden kann. Dies führte dazu, dass das neue Bauwerk (Ersatzbauwerk) höher liegen muss, als das alte Bestandsbauwerk. Um aber nicht das Gelände an beiden Widerlagern aufschütten zu müssen, wurde versucht durch eine schlanke Querschnittsgestaltung Höhe einzusparen. Das Ergebnis ist eine Stahlkonstruktion mit Tragwerk über der Platte. Dadurch kann die Höhenlage des neuen Bauwerkes bestmöglich optimiert werden.

Im Querschnitt zeigt das neue Bauwerk eine Stahlplatte als Belag mit beidseitig angeschweißten Fachwerkträgern. Die Fachwerkträger liegen über der Platte. Um die starke Konstruktion dennoch schlank wirken zu lassen, wurde das Fachwerk so filigran wie möglich gehalten. Die beiden seitlichen Fachwerkträger bilden zugleich das Geländer. Auf der Innenseite wird beidseitig ein Handlauf aus Edelstahl montiert. Der Plattenbelag wird mit einer Beschichtung auf Epoxidharz mit Quarzsandeinstreuung überzogen. Dadurch wird einerseits der Korrosionsschutz sichergestellt, zugleich aber auch eine rutschhemmende Wirkung erzeugt.

Das neue Bauwerk wird auf Kleinbohrpfählen (D = 60 cm) gegründet. Dies wird einerseits durch den Baugrund erforderlich, andererseits auch wegen der Hochwassersicherheit. Mit der Tiefgründung können die Lasten in den tragfähigen Untergrund eingeleitet werden. Zudem ist die Standsicherheit im Hochwasserfall bei Ausspülungen im Uferbereich sichergestellt. Je Widerlager werden zwei Kleinbohrpfähle auf eine Tiefe von ca. 4 m abgeteuft.

Die beiden Bohrpfähle werden mit einem Kopfbalken verbunden. Dieser stellt zugleich das Widerlager dar. Der Überbau wird auf Elastomerlagern aufgelagert. Unter dem Bauwerk verläuft eine Wasserleitung. Auch deswegen empfiehlt sich die Gründung mit Bohrpfählen, um das Bauwerk neben der Bestandsleitung gründen zu können.

Gegenüber dem alten Bauwerk wird der Überbau um ca. 1 m auf rund 10,70 m verlängert. Dies wird durch die Herstellung der notwendigen Baugrube im Trockenbereich hinter dem Ufer notwendig. Der Neubau wird bis zu ca. 15 cm über das Bestandsniveau angehoben. Die anschließenden asphaltierten Wege auf beiden Seiten werden mit den Bauarbeiten entsprechend angepasst und neu asphaltiert. Von der Breite entspricht das neue Bauwerk nahezu dem Bestandsbauwerk. Für eine Fußgängerbrücke ist die Breite mit ca. 4 m großzügig bemessen. Da aber der neue Zugang zur Kita Wasserschloss später über die Brücke führen wird und weil das Bauwerk auch als Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge des städtischen Bauhofes dient, wurde das neue Bauwerk in der Breite des Bestandsbauwerkes geplant.

Das neue Bauwerk wird auf Belastung mit Fußgängern und zusätzlich für ein 5-to-Fahrzeug (Bemessungsfahrzeug) bemessen. Die erforderliche Tragfähigkeit kann mit den gewählten Querschnitten nachgewiesen werden.

Üblicherweise sind Stahlbrücken im Bau etwas teurer als Beton- oder Holzbrücken. Jedoch weisen Stahlbrücken später geringere Unterhaltskosten auf, da das Material sehr strapazierfähig und langlebig ist. Die Baukosten werden vom Ingenieurbüro auf rund 221.000 € brutto geschätzt. Für das Bauwerk wurde eine Förderung beantragt, jedoch von der Regierung von Schwaben abgelehnt. Die notwendigen Voraussetzungen können nicht erfüllt werden.

Neben der Erhöhung der Traglast wäre eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation erforderlich, die aber nicht gegeben ist. Daher sind die Baukosten durch die Stadt Bobingen zu tragen. Da aufgrund der oben erläuterten Randbedingungen keine Alternativen Vorschläge zur Ausführung vorgestellt werden können, ist der vorliegende Vorentwurf praktisch als Bauwerksentwurf zu verstehen. Das Stadtbauamt empfiehlt die Umsetzung des vorliegenden Entwurfes. Die Kosten sind im neuen Haushalt 2024 entsprechend anzusetzen. Nach Ausarbeitung des baureifen Entwurfes und Durchführung des notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens kann die Ausschreibung Anfang 2024 erfolgen. Somit könnte das neue Bauwerk bis zu den Sommerferien 2025 fertiggestellt werden.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Diethel vom Ingenieurbüro Diethel und erteilt das Wort an Herrn Weis.

Herr Weis fasst den Sachverhalt zusammen.

Herr Diethel geht ergänzend darauf ein und steht für Rückfragen zur Verfügung.

StR Gschwilm kommt zur Sitzung.

StR Abbenseth erfragt, ob die Erziehungsberechtigten, die ihre Kinder in die KiTa bringen und ggf. auf der anderen Seite der Brücke parken müssen, nicht als Erfüllung der Voraussetzung für eine Förderung gelten. Durch die Brücke wird für sie eine Verbesserung der Verkehrssituation erreicht.

Herr Weis gibt zu bedenken, dass diese nicht höher zu bewerten ist als beispielsweise die Erreichbarkeit der öffentlichen Toilette, eines weiteren Parkplatzes oder ähnlichen Punkten, die man bei der Beantragung angeben hat.

StR'in Lautenbacher fragt nach, ob es zwingend notwendig ist den Handlauf so wie in der Planung anzubringen und die Geländerstäbe senkrecht einzubauen.

Herr Diethel erwidert, dass dies nicht der Fall ist. Dieser ist nur aus optischen Aspekten so geplant worden. Er erklärt ergänzend, dass dieser auch als Übersteigschutz fungiert.

StR'in Lautenbacher weist darauf hin, dass der Übersteigschutz wegen der Nähe zur KiTa lieber höher geplant werden sollte.

Herr Weis erwidert, dass man im Entwurf zwei Varianten zum Geländer planen kann.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag und bittet um Abstimmung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Umsetzung des vorliegenden Vorentwurfes für den Ersatzneubau BW 24 Brücke Wiesensteige. Das Bauwerk soll als Stahlfachwerkkonstruktion auf Bohrpfahlgründung ausgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Entwurfsunterlagen aufzustellen und das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchzuführen. Nach Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungsunterlagen (wasserrechtliche Erlaubnis und Prüfstatik) sollen die Bauleistungen ausgeschrieben werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3**Krumbacher Str. - Rückbau Fahrbahnteiler - Vorentwurf**Sachverhalt:

In Gesprächen mit den Kommandanten der FFW Bobingen wurde an die Verwaltung herangetragen, dass bei Einsatzfahrten regelmäßig der Fahrbahnteiler in der Krumbacher Straße die Einsatzfahrzeuge am Überholen oder Vorbeifahren von haltenden Fahrzeugen hindert. Daher hat das Tiefbauamt eine Planung zum teilweisen Rückbau des Fahrbahnteilers angestoßen. Die Ergebnisse werden nachfolgend vorgestellt.

In der Krumbacher Straße ist zwischen der Einmündung der Parkstraße und dem Kreisverkehr an der Hoechster Straße ein durchgehender Fahrbahnteiler vorhanden. Dieser Fahrbahnteiler ist zum Teil mit Hochbord von der Fahrbahn getrennt und teilweise nur mit Tiefbord abgegrenzt. Die Bereiche mit Tiefbord wurden bereits in der Vergangenheit geändert, damit diese Bereiche überfahren werden können. Seit der Verlegung des Feuerwehrhauses in die Michael-Schäffer-Straße ist die Krumbacher Straße die Hauptanfahrtroute, sowohl für Mitglieder der FFW zum Einsatz, als auch für die Einsatzfahrzeuge zum Einsatzort im Stadtgebiet. Daher ist hier ein schnelles Vorankommen für die Feuerwehrfahrzeuge unabdingbar. Mit den bereits abgesenkten Bordsteinen bestünde zwar die Möglichkeit, anhaltenden Fahrzeugen vorbeizufahren, jedoch sind die abgesenkten Bereiche für Überholvorgänge zu kurz und die beidseitige Homburger Kante (erhöhte Wasserführung) zwingt die Einsatzfahrzeuge zum Abbremsen auf Schrittgeschwindigkeit. Beides führt zu Verzögerungen auf dem Weg zum Einsatzort.

Daher wurde nun eine Planung angestoßen, um einerseits die abgesenkten Bereiche zu vergrößern und andererseits den kompletten abgesenkten Bereich mit planebener Fahrbahn herzustellen. Dies soll künftig das Überholen und Vorbeifahren für die Feuerwehrfahrzeuge erleichtern und somit zu kürzeren Anfahrtszeiten beitragen. Die an ein Ingenieurbüro beauftragte Vorentwurfsplanung ist als Anlage beigefügt.

Die Planung sieht im Detail vor, dass die Inselköpfe mit Hochbord (Grünstreifen) zurück gebaut werden, so weit als verkehrstechnisch möglich und sinnvoll. Hierzu müssen im Mittelstreifen am Kreisverkehr Hoechster Straße ein oder zwei Bäume gefällt werden. Die weiteren vorhandenen Bäume sollen erhalten werden. Die Bordsteine werden ersatzlos ausgebaut. Die zurückgebauten Bereiche können der Planung entnommen werden. Auch in den bereits abgesenkten Bereichen sollen die Rinnen und Bordsteine ersatzlos ausgebaut werden. Im Mittelbereich wird künftig eine Asphaltfläche hergestellt. Diese kann ebenflächig überfahren werden. Dadurch, dass der Mittelstreifen künftig überfahren werden kann und von schweren Fahrzeugen überfahren wird, muss der Asphaltbelag entsprechend dick dimensioniert werden.

Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass der bestehende Asphalt im Fahrbahnbereich eine Dicke von ca. 22 cm hat. Entsprechend soll auch der neue überfahrbare Mittelstreifen mit einem dreilagigen Asphaltaufbau hergestellt werden. Die Bestandsvermessung hat ergeben, dass die Fahrbahn der Krumbacher Straße im Baubereich nahezu durchgehend eine Einseitneigung hat. Somit müssen durch den Rückbau des Fahrbahnteilers keine zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen hergestellt werden. Da die entstehende Fahrbahnfläche später wie eine einheitliche Breite Fahrbahn wirkt, soll wieder eine Sperrfläche markiert werden, wie auf dem Markierungsplan dargestellt. Die optische Wirkung nach dem Umbau entspricht nahezu dem jetzigen Bestand. Der Vorteil liegt jedoch darin, dass die neu entstehende ebene Asphaltfläche von den Einsatzfahrzeugen mit höherer Geschwindigkeit überfahren werden kann. Durch den erheblichen Rückbau des vorhandenen Fahrbahnteilers wird zudem das Überholen und Vorbeifahren für die Einsatzfahrzeuge wesentlich erleichtert.

Im Zuge des Rückbaus des Fahrbahnteilers ist weiteres vorgesehen, auch die vorhandenen Spurrillen und Unebenheiten im Bereich der Einmündung Willi-Ohlendorf-Weg zu beseitigen. Hierzu wird die Asphaltdeck- und -binderschicht abgefräst und durch neuen Asphalt ersetzt.

Durch die Verwendung von Asphaltmischgut mit hoher Standfestigkeit soll die Spurrinnenbildung künftig eingeschränkt werden. Nach den Asphaltarbeiten muss die Markierung an der Ampel wiederhergestellt werden. Zudem müssen die Rotmarkierungen erneuert werden.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat für die geplanten Maßnahmen eine Kostenschätzung erstellt. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. 290.000 € brutto. Die angesetzten Preise in der Kostenschätzung stuft das Tiefbauamt nach Prüfung als hoch ein. Es ist daher davon auszugehen, dass die Kostenschätzung als Kostenobergrenze zu betrachten ist und durch den Wettbewerb (Ausschreibung) eine Einsparung zu erwarten ist. Dies ist jedoch als Annahme nach aktuellem Marktpreisniveau zu verstehen. Eine Förderung für diese Maßnahme wurde nicht beantragt.

Für die Baumaßnahme muss die Krumbacher Straße für ca. vier Wochen komplett gesperrt werden (Ausnahme: Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr). Daher würde sich eine Ausführung in den Schulferien empfehlen.

Das Bauamt empfiehlt die Umsetzung der Maßnahme auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind im neuen Haushaltsjahr 2024 (oder später) entsprechend einzuplanen.

Herr Weis stellt den Sachverhalt vor. Und verweist auf eine andere Baumaßnahme, welche im Dezember vorgestellt wird. Hier muss man dann abwägen, welche man priorisieren möchte.

StR Leiter empfindet die Planung als nachvollziehbar und schlüssig. Er gibt zu bedenken, dass auch die Feuerwehr und die Polizei bereits zugestimmt haben. Eine Verbesserung der Einsatzzeiten ist wünschenswert. Hierbei steht menschliches Leben an erster Stelle.

StR Bürger entgegnet, dass der Rettungswagen hier seit 20 Jahren problemlos ein- und ausfährt. Wenn man an dieser Stelle anfängt müsste man jede noch so kleine Erhöhung entfernen. Dies sieht er als unverhältnismäßig gegenüber dem Haushalt.

StR Vogl ist ebenfalls der Meinung, dass es zu teuer ist. Er empfindet es aber nichts desto trotz als alternativlos.

Herr Thierbach erläutert, dass es jetzt nur um diese Stelle geht, welche von der Feuerwehr als Behinderung dargestellt wird. Diese hat dadurch eine erhebliche Priorität.

Der Vorsitzende verweist auf den Beschlussentwurf und die Möglichkeit auf diesen mit ‚nein‘ zu stimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den vorliegenden Vorentwurf für den Rückbau des Fahrbahnteilers in der Krumbacher Straße zwischen Einmündung Parkstraße und Kreisverkehr Hoehster Straße. Die Verwaltung wird beauftragt, einen baureifen Entwurf (Lph. 3 HOAI) mit detaillierter Kostenberechnung für die Maßnahme aufzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme wird für 2024 angestrebt, in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

TOP 2.4	Wertachstraße - Änderung Radwegeführung
----------------	--

Sachverhalt:

Die Radfahrer in der Wertachstraße wurden bislang im Abschnitt zwischen der Einmündung Landshuter Allee und Schwettingerweg in beide Richtungen auf dem südlichen Gehweg geführt. Dieser war für Radfahrer zur Benutzung durch eine entsprechende Beschilderung freigegeben. Dies führte in der Vergangenheit immer wieder zu gefährlichen Situationen, besonders an der Einmündung zur Lechallee. Obwohl die Situation sowohl für Autofahrer aus der Lechallee durch ein Stop-Schild eindeutig gekennzeichnet war, wie auch für die Radfahrer auf dem Gehweg durch die Beschilderung „Radfahrer frei“ und die durchgehende Bordsteinkante an der Einmündung, kam es zuletzt zu einem tödlichen Radunfall. Im Nachgang wurden zur Entschärfung der Gefahrenstelle Sofortmaßnahmen eingeleitet. Es fand eine Ortsbegehung statt mit Vertretern der Stadtverwaltung und der PI Bobingen. Die Beschilderung wurde auf Anordnung geändert. Das Zusatzzeichen „Radfahrer frei“ wurde für die in westliche Richtung fahrenden Radfahrer abmontiert und durch ein Verkehrszeichen „Geisterfahrer“ ersetzt. Die Verkehrspolizei führte einen Aktionsnachmittag durch, bei dem Radfahrer, Passanten und Interessierte vor Ort auf die Nutzungsregelungen für Fußgänger und Radfahrer hingewiesen wurden. Die Radfahrer in westliche Richtung müssen aktuell auf der Fahrbahn fahren.

Hintergrund der neuen Regelung ist eine Änderung der STVO bzw. der sich darauf beziehenden Verwaltungsvorschrift. Dort wird geregelt, dass einseitig geführte „Radwege“ innerorts bzw. die Mitbenutzung des Gehweges für Radfahrer in beide Richtungen nicht mehr empfohlen wird bzw. nicht mehr zulässig ist. Ausnahmen sollen nur in besonderen Verkehrssituationen, wie z.B. sehr hohes Verkehrsaufkommen, hoher Schwerlastanteil, ungünstige Streckenführung, o.ä. gemacht werden.

Dem entgegen zeigen die Reaktionen der Radfahrer und Verkehrsteilnehmer ein anderes Bild. Viele Leute meldeten sich, z.B. bei der Bürgerversammlung oder bei der Stadtverwaltung, und teilen mit, dass die neue Verkehrssituation für die Radfahrer auf der Fahrbahn als unangenehm empfunden wird.

Um hier eine gute und dauerhafte neue Lösung zu finden, hat die Stadtverwaltung mehrere Varianten zur Radwegeführung ausgearbeitet. Diese sollen nachfolgend vorgestellt werden. Die Varianten 1 bis 3 sind auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Zudem wurden für diese Varianten vom Bauamt Kostenschätzungen erstellt.

Variante 1: Die Radfahrer in östliche Richtung dürfen nach wie vor den Gehweg mitbenutzen (Zusatzschild „Radfahrer frei“). Die Radfahrer in westliche Richtung müssen auf der Fahrbahn fahren. Dies ist eine einfache und naheliegende Lösung, nach Vorgabe der STVO und den weiteren Verwaltungsvorschriften. Jedoch empfinden die Radfahrer auf der Fahrbahn die Situation als unangenehm, zum einen durch das Gesamtverkehrsaufkommen (ca. 5.000 Kfz/24h) und durch den Anteil an großen Fahrzeugen (Landwirtschaft) und den Anteil an schnellen Fahrzeugen (z.B. Rettungswagen). Wenn die Radfahrer (zumindest in eine Richtung) auf dem Gehweg verbleiben, muss an den Einmündungen eine Radwegefurt markiert werden. Die Kosten für Markierung und Beschilderung belaufen sich auf ca. 3.500 €.

Variante 2: Die Radfahrer in beide Richtungen fahren auf der Fahrbahn. Hierzu werden in der Wertachstraße zwischen der Einmündung Landshuter Allee und Schwettingerweg Angebotsstreifen für Radfahrer markiert. Die Bestandsfahrbahn der Wertachstraße hat eine Breite von ca. 7,50 m. Dadurch wäre es möglich, beidseitig Angebotsstreifen für Radfahrer mit einer Breite von je 1,50 m anzulegen. Jedoch entfallen hierdurch die Parkplätze am südlichen Fahrbahnrand (Parken auf der Straße). Um hier einen Ersatz zu schaffen, könnten über den Bereich des Grünstreifens und des vorhandenen ca. 4 m breiten Gehweges Parkbuchten geschaffen werden. Ohne Einschränkung der Sichtverhältnisse und ohne Behinderung von Zufahrten wäre die Anlage von zwei Parkbuchten mit je 5 Parkplätzen möglich. Diese Variante entspricht im Wesentlichen der Gestaltung der Ortsdurchfahrt (Lindauer Str., Hochstr. und Augsburg Str.).

Abweichend hiervon wirkt aber die Situation in der Wertachstraße anders durch die einseitige Bebauung und die unter Variante 1 beschriebenen Verkehrsverhältnisse. Die Kosten für die Markierung der Angebotsstreifen mit Anlage von Parkbuchten werden auf ca. 41.000 € geschätzt.

Variante 3: Möglich wäre auch die Neuanlage eines getrennt geführten Radweges nördlich der Wertachstraße. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes müsste in der nördlich angrenzenden Wiese entsprechend Grund erworben werden. Darauf könnte ein 2,50 m breiter getrennt geführter Radweg gebaut werden. Dies wäre die optimale, aber auch die teuerste Lösung. Der Vorteil liegt darin, dass dann in beide Richtungen ein gesonderter Geh- und Radweg vorhanden ist und die Radfahrer nicht auf der Fahrbahn geführt werden müssen. Auch unter Betrachtung der Verkehrssicherheit wäre dies die beste Variante. Durch den Grunderwerb und die notwendige Bauzeit lässt sich diese Variante allerdings nicht kurzfristig umsetzen, sondern erst in mehreren Jahren. Die Kosten für einen getrennt geführten und neu gebauten Radweg werden einschließlich Grunderwerb auf rund 190.000 € geschätzt.

Variante 4: Alternativ zu den drei vorgenannten Varianten schlägt die Verwaltung vor, die Radfahrer wieder komplett in beide Richtungen auf dem einseitig geführten Gehweg (mit Zusatzschild Radfahrer frei) zu führen. Dies ist die Variante, die den geringsten Aufwand verursacht, schnell umsetzbar ist und bei der Bevölkerung eine breite Akzeptanz findet. Allerdings müssen abweichend zur früheren Situation einige Veränderungen in der Beschilderung vorgenommen werden. An den Einmündungen müssen Radwegefurten markiert werden (unterbrochene weiße Linie). Zudem wird in den Radwegefurten das Aufbringen einer Rotmarkierung empfohlen. Weiterhin sollten zur eindeutigen Erkennbarkeit der Vorfahrtssituation an der Einmündung zur Lechallee für die Radfahrer „Vorfahrt achten“-Schilder angebracht werden.

Um die Autofahrer aus der Lechallee noch deutlicher auf die Radfahrer und die unübersichtliche Situation hinzuweisen wird ein neues Stop-Schild auf neonfarbenem Hintergrund montiert. Mit diesen Maßnahmen kann wieder eine sichere und zufriedene Radwegeführung in der Wertachstraße geschaffen werden und zudem kann der Gefahrenpunkt um die Einmündung der Lechallee deutlich entschärft werden. Über Presseveröffentlichungen und Aufklärungstage vor Ort kann die Bevölkerung zudem für die bessere Einschätzung der Gefahrensituation und das richtige Verhalten an der Einmündung sensibilisiert werden. Bei dieser Variante fallen nur geringe Kosten für die notwendige Änderung der Beschilderung an.

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Umsetzung der Variante 4. Diese Variante steht zwar im Widerspruch zur Empfehlung der STVO, jedoch zeigt sich im konkreten Beispiel, dass diese Variante unabhängig der Gefahrensituation an der Einmündung die bestmögliche und verkehrstechnische sicherste Lösung für die Radfahrer dargestellt. Die vorgeschlagenen Varianten werden aktuell mit der Verkehrspolizei an der PI Bobingen abgestimmt. Eine Rückmeldung hierzu liegt noch nicht vor. Je nach beschlossener Maßnahme müssen in den neuen Haushalt 2024 ggf. entsprechende Kosten eingestellt werden.

Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt vor und verweist darauf, dass man in der Vergangenheit bereits ausgiebig darüber diskutiert hat. Er hat sich hierzu auch mit dem 1. BGM abgesprochen. Die von allen favorisierte Variante (wie früher) ist mittlerweile rechtlich leider nicht mehr so möglich. Daher stellt er die von der Verwaltung favorisierte Variante nochmals vor. Er gibt zu bedenken, dass diese Variante auch in der Hochstraße schon so besteht und schnell umsetzbar ist.

StR Geiger möchte wissen, warum es in Wehringen offenbar möglich war einen gemeinsamen Fahrrad- und Fußweg umzusetzen. Wir haben in der Wertachstraße 3m Platz und damit nach seiner Meinung genug.

Herr Weis erklärt hierzu, dass dieser Geh- und Radweg bereits vor der maßgeblichen Änderung der STVO errichtet wurde. Bei einer Beschwerde oder einem vergleichbaren Vorfall wie hier in Bobingen wäre aber auch in Wehringen der Zustand heute so nicht mehr zulässig bzw. haltbar.

Der Vorsitzende wiederholt, dass es hierzu bereits lange Diskussionen gegeben hat und gibt zu verstehen, dass man einsehen muss, dass diese Variante rechtlich nicht mehr möglich ist.

StR'in Lautenbacher möchte wissen, wo genau die Radangebotsstreifen geplant sind und ob diese bis zur Brücke verlaufen sollen.

Herr Weis führt aus, dass es nur um den Gefahrenbereich geht. Aus seiner Sicht macht es wenig Sinn den Fahrradfahrer unnötig auf die Straße zu leiten.

StR'in Lautenbacher stellt die Frage ob eine Verlegung des Ortes eine Möglichkeit darstellt.

Herr Weis gibt zu bedenken, dass die Verkehrsinsel den Platz einschränkt. Auch wären die Fahrradfahrer in diesem Bereich bei der Auf- und Abfahrt schlecht zu sehen.

StR Vogl spricht sich aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens gegen die favorisierte Variante der Verwaltung aus.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Sitzungsvorlage erstellt wurde als die Stellungnahme der Polizeiinspektion noch nicht vorlag. Die Verwaltung hat sich des Weiteren bei Polizei und Landratsamt dafür ausgesprochen, die Radfahrer, wie bisher, auf dem Gehweg fahren zu lassen. Da dies aber rechtlich nicht mehr möglich ist kann man diese Variante nicht durchführen. Dafür hält selbstverständlich keiner den Kopf hin. Der Ausschuss könnte das natürlich beschließen aber das ist aufgrund der rechtlichen Lage nicht sinnvoll.

StR Gschwilm empfindet keine der Varianten als zufriedenstellend. Er stimmt StR'in Lautenbacher zu, dass, wenn der Streifen länger wäre, dies das geringste Übel darstellen wird. Er spricht sich für einen Streifen bis zur Brücke aus.

Herr Thierbach erklärt, er fährt dort auch öfter Fahrrad und findet es auch nicht optimal aber ein Geh- und Radweg ist dort einfach aus rechtlichen Gründen und aufgrund der klaren Stellungnahme von Polizei und Landratsamt nicht möglich. Diese klare rechtliche Vorgabe muss man einfach akzeptieren, auch wenn man es selber anders besser fände.

StR'in König empfindet einen Schutzstreifen als Scheinsicherheit. Auch der Schutzstreifen kostet einiges und wenn man schon so viel Geld ausgibt, dann für einen Fahrradweg.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass sich die Kosten für einen Schutzstreifen auf etwa 40.000 Euro belaufen, wohingegen sich die Kosten für einen Fahrradweg auf etwa 200.000 Euro belaufen. Er fasst nochmals die Argumente für den Schutzstreifen zusammen. Im Bereich Hochstraße, Lindauer Straße und Augsburgener Straße ist das bereits so vorhanden. Außerdem ist eine beidseitige Befahrung auf dem Gehweg nicht mehr möglich.

StR Vogl möchte wissen, warum das so nicht geht. Des Weiteren fragt er nach, ob man es irgendwie ermöglichen kann.

Herr Weis klärt auf, dass es sich hierbei um eine Änderung der STVO bzw. der sich darauf beziehenden Verwaltungsvorschrift handelt. Die sogenannten ‚Geisterfahrer‘ sind laut dieser nicht mehr zulässig. Eine weitere Schwierigkeit ist in diesem Fall die Beschilderung an der Einmündung.

StR Abbenseth ist der Auffassung, die Diskussion gestaltet sich schwierig. Er findet aber, dass es ein großes Problem, vor allem für ältere Radler, ist, sich mehrfach umzudrehen und für eine sichere Querung nach den dort fahrenden Autos zu sehen. Er spricht sich für eine Lösung ohne Markierung aus und schlägt eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h vor. Eventuell sieht er auch eine Möglichkeit stadteinwärts auf dem Gehweg zu fahren.

Herr Weis erläutert, dass beides möglich wäre. Eine Radwegefurt muss aber markiert werden. Allerdings gibt er zu bedenken, dass die Verkehrspolizei es favorisiert die Radler auf die Straße zu leiten.

StR Mannes findet die Schutzstreifen vernünftig und bittet lediglich darum bereits bei der Einmündung Augsburgs Straße damit anzufangen um ein einheitliches Bild zu schaffen.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass Variante 4 in der Vorlage leider nicht umsetzbar ist und daher über diese nicht abgestimmt wird. Er fasst die Varianten 1-3 nochmals zusammen und teilt mit, dass zuerst über Variante 2 abgestimmt wird, da diese der Favorit der Verwaltung, der Verkehrspolizei usw. ist. Sollte diese eine Mehrheit finden, so wird über die anderen nicht mehr abgestimmt. Sollte diese keine Mehrheit finden, so wird über Variante 3 und als letztes über Variante 1 abgestimmt.

StR Geiger wirft ein, man muss unbedingt auch ein Halteverbot stadteinwärts machen. Die Radler haben dort sonst einfach zu wenig Platz.

StR Bürger entgegnet, ein Halteverbot ist untragbar. Er favorisiert auch die Variante, die die Stadt favorisiert.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Umsetzung der Variante 2 zur Radwegeführung in der Wertachstraße, um die Gefahrenstelle an der Einmündung der Lechallee dauerhaft zu entschärfen. Die Lösung sieht vor, beidseitig Angebotsstreifen für den Radverkehr anzubieten. Um den Straßenquerschnitt bestmöglich auszunutzen, sollen die Angebotsstreifen in einer Breiten von je 1,50 m markiert werden. Wegen dem Entfall der Parkmöglichkeit auf der Fahrbahn sollen zudem neue Parkbuchten in diesem Bereich angelegt werden. Die vorliegende Planung sieht die Anlage von zwei Parkbuchten mit je ca. 35 m Länge und 2 m Breite vor. Um den entfallenden Grünstreifen zu kompensieren, sollen die Parkbuchten mit versickerungsfähigem Rasenfugenpflaster angelegt werden. Die Umsetzung der Maßnahme, Markierung und Herstellung von Parkbuchten, erfolgt im ersten Halbjahr 2024. Die Verwaltung wird mit der entsprechenden Anordnung und Umsetzung beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	4

TOP 2.5	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 210/0 der Gem. Bobingen, Hochstr. 15
----------------	--

Sachverhalt:

Die Bauherrin beabsichtigt auf den Grundstücken Fl. Nr. 209 und Fl. Nr. 210 der Gem. Bobingen, Römerstraße 14 und Hochstr. 15 (westliche Teilflächen) die Errichtung von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen.

Haus 4:

In der zuletzt vorgelegten Variante soll der westliche, erdgeschossige Anbau des Objekts „Hochstraße 15“ teilweise abgebrochen werden. Auf dem noch verbleibenden Teil des Anbaus soll dann ein Mehrfamilienwohnhaus aufgebaut werden. Der geplante Aufbau hat eine Grundfläche von 11,70 m auf 33 m. Gebäudehöhen werden im derzeitigen Plan nicht angegeben. Beim geplanten Bautyp EG (Parkebene) + 1. Obergeschoss + ausgebautes Dachgeschoss (+ Dachspitz) kann jedoch von einer Wandhöhe von ca. 6 m und einer Firsthöhe von ca. 11,85 m (Satteldach mit ca. 45° Dachneigung, Firstrichtung Nord-Süd) ausgegangen werden. Das Gebäude ist mit einem Tiefgaragengeschoss und einem weiteren Untergeschoss für Kellerräume und Technik unterbaut.

Haus 3:

Westlich von Haus 4 soll das Haus 3, mit einer Grundfläche von 12,99 m auf ca. 30 m errichtet werden. Das Gebäude ist ebenfalls mit EG, 1. OG, DG (und Dachspitz) geplant. Die Wandhöhe beträgt ca. 6 m, die Firsthöhe ca. 12,50 m (Satteldach mit ca. 45° Dachneigung, Firstrichtung Nord-Süd). Das Gebäude ist ebenfalls mit einem Tiefgaragengeschoss und einem weiteren Untergeschoss für Kellerräume und Technik unterbaut.

Haus 2 und 1:

Westlich von Haus 3 und mit diesem über einen schmalen Zwischenbau (Treppenhaus und Aufzug) verbunden, sind die Häuser 2 und 1 vorgesehen. Diese haben eine Ost-West Ausrichtung. Die Grundflächen betragen 16,36 m auf ca. 13 m (Haus 2) bzw. 17,09 m auf ca. 12 m (Haus 1). Die Häuser sind leicht versetzt geplant. Haus 2 wird, wie Haus 3, mit einem EG, 1. OG, DG (und Dachspitz) geplant und ist ebenfalls mit zwei Geschossen unterkellert. Die Höhen gleichen sich insoweit Haus 3 an. Haus 1 liegt an der Römerstraße an, welche aufgrund des natürlichen Geländes, tiefer liegt als die Hochstraße. Der Planer beabsichtigt auch das Haus 1 annähernd so hoch wie Haus 2 und 3 zu errichten. Das Haus 1 erhält hierdurch ein zusätzliches 2. Obergeschoss. Die Wandhöhe von der Römerstraße aus beträgt ca. 8,65 m, die Firsthöhe ca. 14,75 m. Haus 1 soll durch ein Kellergeschoss unterbaut werden.

Mangels anderer Fragen, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des (Gesamt-)Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

Fazit:

Die Häuser 2, 3 und 4 fügen sich nach Ansicht der Verwaltung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Haus 1 hat sich hinsichtlich der Geschossigkeit und der Höhe stärker an der Römerstraße zu orientieren. Das Gebäude ist insoweit um ein Geschoss zurück zu nehmen.

Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich der Höhen und der Bauweise (Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen) ist, aufgrund fehlender Angaben in den Unterlagen derzeit nicht möglich.

Die Verwaltung regt Überlegungen zu einem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung im Sinne des § 9 Abs. 2 d BauGB an.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach §§ 29, 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach wäre das Vorhaben 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. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Die nähere Umgebung lässt sich keiner Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung zuordnen.¹ Der Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen (Mischgebiete) / Wohnbauflächen) kommt insoweit keine normative Wirkung zu. Die rückwärtigen Bereiche der Hochstraße, hin zur Römerstraße, sind hier überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Im vorderen Bereich (Osten) finden sich auch nichtstörende gewerbliche Betriebe, ähnlich einem Mischgebiet. Die für ein Mischgebiet insgesamt notwendige quantitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wird jedoch nicht erreicht. Insoweit liegt eine Gemengelage vor, in welche sich die geplante Wohnbebauung jedoch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einfügt.

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. Dies sind die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Hierbei müssen sich nicht nur die einzelnen Merkmale des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sondern auch in ihrem Zusammenwirken. Dadurch wird verhindert, dass durch eine Kombination der in der maßstabbildenden Umgebung bei einzelnen Gebäuden separat jeweils größten vorzufindenden Faktoren wie Grundfläche, Geschosszahl und Höhe in der Art einer „Rosinenpickerei“ Baulichkeiten entstehen würden, die in ihren Dimensionen kein Vorbild in der näheren Umgebung haben.²

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen können für die Häuser 2, 3 und 4 insbesondere das bestehende Objekt „Hochstraße 15“ oder auch das Objekt „Hochstiftweg 1 und 3“ als Vergleichs-/Vorbildobjekt herangezogen werden. Für Haus 1, welches stärker durch die Bebauung entlang der Römerstraße geprägt wird, kann insbesondere das Objekt „Zehentweg 5“ als Bezugsgebäude angesehen werden.

Grundflächen:

Das bestehende Objekt „Hochstraße 15“ hat eine Grundfläche von ca. 45 m auf 30 m, das Objekt „Hochstiftweg 1 und 3“ hat eine Grundfläche von ca. 48 m auf 14 m und das Objekt „Zehentweg 5“ hat eine Grundfläche von ca. 10 m auf 28 m. Die geplanten Einzelhäuser (Haus 4, Haus 3 und Haus 2 mit Haus 1) weisen insoweit geringere Grundflächen auf und fügen sich ein.

Geschosszahl:

Die Vergleichs-/Bezugsobjekte haben zur Hochstraße hin, wie auch die Vorhaben Haus 4, Haus 3 und Haus 2, drei bzw. vier Geschosse (III+D bzw. III). Diese fügen sich daher nach Auffassung der Verwaltung ein.

¹ § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB.

² Söfker/Hellriegel, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2023, Rd. Nr. 40 zu § 34 BauGB.

Haus 1 wird auch durch die vorhandene Topographie stärker durch die Bebauung entlang der Römerstraße, als durch die Bebauung entlang der Hochstraße geprägt. Insoweit wird hier die Bebauung entlang der Römerstraße als prägend(er) angesehen. Diese weist eine sehr heterogene Bebauung auf. So sind dort E+D-Gebäude ebenso vorhanden, wie II+D-Gebäude aber auch III+D-Gebäude (z. B. Römerstraße 33, Römerstraße 20). Das aus Sicht der Verwaltung auch hinsichtlich der Grundfläche als Bezugsobjekt herangezogene Objekt „Zehentweg 5“ hat jedoch lediglich zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (II+D). Hieran sollte sich auch die geplante Bebauung orientieren.

Auch die nördlich etwas abgesetzt, schräg gegenüberliegenden Gebäude „Römerstraße 37 und 37 a“, welche auch bezüglich der Grundfläche als Bezugsobjekt herangezogen werden könnten, weisen lediglich eine dreigeschossige Bebauung (III) auf. Das Objekt „Römerstr. 33“ ist wohl insgesamt eher als „Fremdkörper“ zu werten. Das Objekt „Römerstraße 20“ weist eine geringere Grundfläche auf, und kann damit aus Sicht der Verwaltung ebenfalls nicht als Bezugsobjekt angesehen werden.

Höhe:

Die Bauherrin bzw. der Planer haben, entgegen den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung³, die Höhen der geplanten und auch der umliegenden Gebäude nicht angegeben. Es wurde lediglich der „Bautyp“ aufgenommen. Dem Grunde nach kann jedoch insoweit auf die Ausführungen hinsichtlich der Geschossigkeit verwiesen werden. Gegen die Häuser 2, 3 und 4 bestehen insoweit keine durchgreifenden Bedenken. Haus 1 hat sich an den Höhen entlang der Römerstraße zu orientieren. Eine abschließende Prüfung ist insoweit derzeit nicht möglich.

Bauweise:

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.⁴ Die Gebäude weisen Abstände zu den Grundstücksgrenzen auf. Ob jedoch insoweit die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandflächen⁵ im Detail eingehalten werden, kann – mangels Angaben/Plänen – nicht abschließend geprüft werden. Es ist daher ein entsprechender Nachweis erforderlich.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll / Verhältnis der Bebauung zur sie umgebenden Freifläche:

Das Grundstück „Hochstraße 15“ ist bereits heute vollständig überbaut (Gebäude und Parkplatz). Insoweit ist heute bereits keine Freifläche mehr vorhanden. Durch die geplante Tiefgarage werden beide Grundstücke nahezu vollständig über-/unterbaut. Bei einer entsprechenden Überdeckung der Tiefgarage ist jedoch zumindest noch eine „Freiflächengestaltung“ möglich. Auch das Grundstück „Hochstiftweg 1 und 3“ ist nahezu vollständig über-/unterbaut. Auch dieses weist insoweit so gut wie keine „Freifläche“ mehr auf. Gegen die geplante Über-/Unterbauung der Grundstücke bestehen insoweit keine durchgreifenden Bedenken.

gesicherte Erschließung:

Die Grundstücke liegen an öffentlichen Straßen an, welche voraussichtlich auch den zu erwartenden Ziel-/Quellverkehr aufnehmen können. Vorbehaltlich der Stellungnahme der Stadtwerke Bobingen bezüglich der Erschließung durch die Wasserversorgungs-/Abwasserbeseitigungseinrichtung kann daher von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

³ § 7 Abs. 3 Nr. 4 Bauvorlagenverordnung.

⁴ § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

⁵ Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2023, Rd. Nr. 23 zu § 20 BauNVO.

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Anhaltspunkte, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden würden, sind nicht ersichtlich.

Ortsbild:

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Anmerkung:

Im Rahmen des lfd. Verfahrens für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) wurde im Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung und Stadtquartiere“ als ein Ziel ein „vielfältiges + bezahlbares Wohnraumangebot“ formuliert. Eine mögliche Maßnahme hierfür wären entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen o. ä. Vorliegend wird von Seiten der Verwaltung daher angeregt, die Aufstellung eines sog. sektoralen Bebauungsplans eingehender zu prüfen.

Mit dem im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetz 2021 neu eingeführten § 9 Abs. 2 d BauGB, können unter den dort aufgeführten Bedingungen, in einem Bebauungsplan z. B. Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Herr Schöler stellt den Sachverhalt vor.

StR Vogl stellt fest, dass der Beschlussvorschlag im Vorfeld noch nicht formuliert war.

Herr Schöler erklärt, dass alles, was im Beschlussvorschlag steht, auch im Sachverhalt wieder zu finden ist. Ergänzend liest er die betreffenden Passagen nochmals vor. Er erklärt weiter, dass der Beschlussvorschlag lediglich detaillierter ist.

StR Vogl fragt nach, ob sich der Beschlussvorschlag nur auf Haus 1 bezieht.

Herr Schöler erwidert, dass sich das zwar nur auf Haus 1 bezieht, dass es wegen den Abstandsflächen aber ein Zusammenspiel gibt. Der Kreisbaumeister hat dazu Lösungsvorschläge vorgestellt. Kurz gesagt, zwischen den Gebäuden muss mehr Platz eingeplant werden. Es muss entsprechend umgeplant werden.

Der Vorsitzende liest den Beschlussvorschlag nochmals vor und bittet um Abstimmung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen kann, zur derzeit vorliegenden Planung, nicht in Aussicht gestellt werden. Das Vorhaben fügt sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da zudem die erforderlichen (seitlichen) Abstandsflächen wohl nicht eingehalten werden, besteht auch Bedenken hinsichtlich der hier vorherrschenden offenen Bauweise. Hier sind weitere Angaben erforderlich.

Der Bauherrin wird insoweit empfohlen, ihr Vorhaben entsprechend der auch vom Landratsamt Augsburg aufgezeigten Varianten umzuplanen. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten. Ggf. gewünschte Abweichungen von der städt. Abstandsflächensatzung sind im Vorfeld abzustimmen bzw. zu beantragen. Einer Abweichung der Abstandsflächen unter das Maß der Bayrischen Bauordnung (Maß H=0,4) wird von Seiten der Stadt Bobingen nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.6	Voranfrage zur grundsätzlichen Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 668 der Gem. Reinhartshausen, Nähe Hubertusweg (Einmündungsbereich in die Von-Lotzbeck-Str.)
----------------	---

Sachverhalt:

Zurzeit wird das Grundstück Fl. Nr. 668 der Gem. Reinhartshausen, Nähe Hubertusweg (600 m²) zum Verkauf angeboten. Es haben sich daher bereits ein Makler bzw. Interessenten über die Bebaubarkeit des Grundstücks erkundigt.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §§ 29, 34 Baugesetzbuch.

Innerhalb der Verwaltung kam jedoch die Frage auf, ob hier über einen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung verbindlich geregelt werden sollte. Denn die Flächen werden im Flächennutzungsplan überwiegend als „Landschafts- und ortsbildprägende Grünflächen“ dargestellt (s. Anlage). Eine verbindliche Festsetzung als Grünfläche⁶ könnte jedoch nur auf Ebene eines Bebauungsplans erfolgen. Zudem sind im direkten Umfeld weitere unbebaute Grundstücke vorhanden, deren baulichen Nutzung geregelt werden könnte (insbesondere Grundstücke Fl. Nr. 668/27, 47/2, 47 [nach verfügbarem aber wohl noch nicht rechtskräftigem Abriss], 47/5 und 45). Soweit daher aus Sicht des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ein städtebauliches Erfordernis zur Regelung der künftigen Bebauung dieser Grundstücke gesehen wird, könnte hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Zuge des Bebauungsplans wären dann jedoch selbstverständlich auch die Belange der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Die Sicherung der Bauleitplanung können dann ggf. über die Zurückstellung eines Baugesuchs bzw. über eine Veränderungssperre erfolgen.

Alternativ käme, was dann jedoch nur die Sicherung der orts- und landschaftsbildprägenden Grünfläche betreffe, ein privatrechtlicher Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Bobingen in Frage. Der Kaufpreis beträgt lt. Internetangebot⁷ 139.000,-- € (ca. 232,-- €/m²) zzgl. Nebenkosten.

Der Vorsitzende stellt den Sachverhalt vor.

StR Geiger möchte wissen, warum man das Grundstück nicht kauft und selbst bebaut.

Herr Schöler gibt zu verstehen, dass das eine mögliche Entscheidung des Gremiums sei.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass man einen etwaigen Kauf im Finanzausschuss besprechen muss und nicht im Bauausschuss.

StR Vogl fragt nach, was dann im Bauausschuss relevant ist.

Der Vorsitzende erläutert, dass es um den möglichen Erhalt der Grünfläche geht und ob man hier einen Bebauungsplan als sinnvoll erachtet.

⁶ z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch.

⁷ https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/bayern/augsburg-kreis/bobingen/grundstueck-kaufen?enteredFrom=one_step_search (zuletzt besucht am 30.10.2023)

Beschluss:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird vorliegend nicht für notwendig erachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.7	Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung und Erweiterung des bestehenden Stalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 20/13 der Gem. Kreuzanger, Nähe Kreuzangerstraße (zwischen "Mähderweg 2" im Norden und "Kreuzangerstraße 42" im Süden)
----------------	---

Sachverhalt:

Der Bauherr und Planer beabsichtigen die Nutzungsänderung und Erweiterung des bestehenden Stalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 20/13 der Gem. Kreuzanger, Nähe Kreuzangerstraße. Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid soll, mangels anderer Angaben, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens überprüft werden.

Der Stall soll umgebaut künftig als Wohnhaus genutzt und nach Norden, durch einen zweigeschossigen Flachdachanbau (EG Garage und Stauraum, OG Wohnen), erweitert werden. Der Anbau hat eine Grundfläche von 5,70 m auf 12,00 m und eine Wand-/Firsthöhe von ca. 6,60 m. Im Bereich des Bestandsgebäudes sollen nach Osten hin eine Terrasse (ca. 1,09 m über das bestehende Dach hinaus) und ein Teich errichtet werden. Zur näheren Umschreibung des Vorhabens wird auf das beiliegende Schreiben sowie die Pläne verwiesen.

Fazit:

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Lage des Vorhabens können unterschiedliche Auffassungen vertreten werden. Einerseits scheint eine Zuordnung des Vorhabens zum Außenbereich vertretbar, andererseits wurde das ursprüngliche Vorhaben (Stall) zumindest von der Stadt Bobingen als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beurteilt. Im Folgenden soll daher zunächst auf die Zulässigkeit als sog. Innenbereichsvorhaben eingegangen werden. Im Anschluss erfolgt hilfsweise auch eine Beurteilung als Außenbereichsvorhaben.

Als Innenbereichsvorhaben wäre das 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.⁸

Art der baulichen Nutzung:

Die nähere, das Grundstück prägende Umgebung entspricht einem Dorfgebiet i. S. d. § 5 Baunutzungsverordnung. Als sonstiges Wohngebäude wäre das Vorhaben insoweit allgemein zulässig.⁹

Maß der baulichen Nutzung:

Hinsichtlich der insoweit vordringlich maßgeblichen, nach außen erkennbaren Merkmale wie Grundfläche, der Geschoszahl, Höhe und hier auch dem Verhältnis der Bebauung zur sie umgebenden Freifläche bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken. Insbesondere das Objekt „Kreuzangerstr. 42“ kann insoweit als Bezugsobjekt herangezogen werden.

⁸ § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

⁹ § 5 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bauweise:

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.¹⁰ Vorliegend kann die insoweit nach landesrechtlichen Vorgaben erforderliche Abstandsfläche nach Norden nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Abstandsfläche würde jedoch lt. Angabe durch die nördlichen Nachbarn übernommen werden, so dass sich das Vorhaben letztlich auch hinsichtlich der Bauweise einfügt.

Grundstücksfläche die überbaut werden soll:

Die faktisch vorhandenen Baugrenzen/Bebauungstiefen würden vorliegend durch die geplante Terrasse um 1,09 m überschritten werden. Einer Überschreitung der Baugrenzen durch die Terrasse könnte vorliegend analog dem § 23 Abs. 5 Satz 2 Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Die Bereiche dienen wohl auch bisher bereits der Andienung des Stalls und waren zumindest aufgekiest/befestigt (vgl. Luftbild). Ähnliches gilt letztlich auch für den geplanten (Naturschwimm-)Teich. Auch dieser bedarf insoweit keiner Abstandsflächen und könnte daher außerhalb der faktischen Baugrenzen zugelassen werden. Auch die Auffassung, dass das Vorhaben zumindest diesbezüglich im Außenbereich liegt, würde hier aus Sicht der Verwaltung zu keinem vorläufig anderen Ergebnis führen. Insbesondere widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht dem Vorhaben (s. u.). Die Flächen werden als „gemischte Bauflächen (Dorfgebiet)“ dargestellt. Ob darüber hinaus Belange insbesondere des Naturschutzes oder des Wasserrechts betroffen sind, wäre durch die entsprechenden Fachstellen zu prüfen. Im Ergebnis fügt sich das Vorhaben daher auch hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bebauung im Verhältnis der sie umgebenden Freiflächen:

Auch hinsichtlich der noch verbleibenden Freiflächen bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken.

gesicherte Erschließung:

Das Grundstück liegt an einer entsprechend ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche an. Die wegemäßige Erschließung ist daher gesichert. Vorbehaltlich der Stellungnahme des Wasserversorgers bzw. des Abwasserentsorgers kann somit insgesamt von einer gesicherten, bauplanungsrechtlichen Erschließung ausgegangen werden.

Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse:

Anhaltspunkte, dass gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden würden, sind nicht ersichtlich.

Beeinträchtigung des Ortsbildes:

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Zwischenfazit:

Als sog. Innenbereichsvorhaben ist das Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen wäre entsprechend zu erteilen.

Soweit die Auffassung vertreten wird, es handle sich um ein Vorhaben im Außenbereich erfolgt hilfsweise folgende Stellungnahme:

Das Vorhaben ist nicht im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiert. Die alleinige Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Vorhabens wäre nur unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigt. Vorliegend soll jedoch neben der reinen Nutzungsänderung auch ein Anbau erfolgen. Zumindest dieser wäre von der o. g. Begünstigung nicht mehr erfasst, da die äußere Gestalt des Gebäudes hierdurch wesentlich geändert wird.

¹⁰ § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Letztlich wäre das Vorhaben daher als sonstiges Vorhaben zu beurteilen. Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.¹¹ Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere in den in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Fällen vor. Hiernach dürfte das Vorhaben z. B. den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Dies wäre vorliegend nicht der Fall, denn der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) dar. Dieser Darstellung widerspricht das Vorhaben nicht. Ob andere öffentliche Belange, insbesondere z. B. Belange des Naturschutzes oder auch wasserrechtliche Belange beeinträchtigt wären, ist im Detail von den Fachstellen zu prüfen bzw. zu klären. Die Erschließung kann, entsprechend den obigen Ausführungen, als gesichert angesehen werden.

Zwischenfazit:

Auch als sonstiges Vorhaben im Außenbereich ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig; das gemeindliche Einvernehmen wäre daher zu erteilen.

Herr Schöler stellt den Sachverhalt vor.

Es werden keine Fragen vorgebracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung und Erweiterung des bestehenden Stalls wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

¹¹ § 35 Abs. 2 BauGB.

TOP 2.8	Bauantrag zum Anbau und Nutzungsänderung in ein Zweifamilienhaus und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 111/1 der Gem. Bobingen, Sinkelweg 1
----------------	--

Sachverhalt:

Die Bauherren beantragen den Anbau an das bestehende Einfamilienhaus und dessen Nutzungsänderung in ein Zweifamilienhaus sowie die Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 111/1 der Gem. Bobingen, Sinkelweg 1. Der Anbau auf der südwestlichen Seite des Gebäudes soll mit einer Grundfläche von 8,00 m auf 7,16 m und einer Höhe von 6,03 m (Flachdach) entstehen. Die im Westen geplante und z. T. überdachte Terrasse hat eine Grundfläche von ca. 10,00 m auf 1,75 m. Zudem soll auf der Südseite eine Hauseingangsüberdachung mit einer Länge von 6,32 m und einer Tiefe von 1,00 m entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 22 „Baugbiet zwischen Wertachstraße, Singold und Schwettingergraben“. 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.

§ 2 – Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 festgesetzt. Das Vorhaben ist hier hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig.¹²

Maß der baulichen Nutzung:

In der Planzeichnung ist in diesem Gebiet eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt, welche laut den vorliegenden Berechnungen des Planers nicht überschritten werden.

§ 3 - Bauweise

Es herrscht die offene Bauweise, d.h., dass Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Dem widerspricht das Vorhaben nicht.

§ 4 – Garagen und Nebenanlagen

Der Bauantrag enthält hierüber keine Angaben.

§ 5 – Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der Hauptgebäude haben sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung zu richten (Id = zulässig Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoss, Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, von denen eines im Dachraum liegen muss. Dachneigung zwischen 20° und 30°). Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden, wenn hierdurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

¹² § 3 Abs. 2 BauNVO 1968.

Der zweigeschossige Anbau soll ein Flachdach erhalten. In den entsprechenden Befreiungsanträgen/Anträgen auf Ausnahme wird hierzu angeführt:

„Das 2. Vollgeschoss des Anbaus liegt nicht im Dachgeschoss. Da der Anbau mit einem Flachdach geplant ist, ist kein Dachgeschoss vorhanden; die Anzahl der Vollgeschosse wird eingehalten.“ und „Der Anbau ist mit einem Flachdach geplant; er ist dem Bestandshaus (mit Dachneigungen) flächenmäßig untergeordnet und beeinträchtigt somit weder das Straßen- noch das Ortsbild.“

Bei dem Vorhaben Sinkelweg 3 wurden bereits im Jahr 2009 und 2012 erdgeschossige Flachdachanbauten (im Osten bzw. Norden des Wohnhauses) genehmigt (Bescheide vom 27.04.2009 bzw. 28.01.2013). Zudem wurde mit Bescheid vom 12.06.2023 auch die Errichtung eines zweigeschossigen Flachdachanbaus genehmigt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vertrat seinerzeit die Auffassung, dass durch den zweigeschossigen Anbau das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt werde. Die Situation wird von der Verwaltung insoweit als vergleichbar angesehen. Eine entsprechende Ausnahme zur Errichtung eines zweigeschossigen Flachdachanbaus könnte/sollte daher erteilt werden.

An Hauptgebäuden können lt. Bebauungsplan Anbauten (Seitenflügel) bis zu 40% der überbauten Fläche des Hauptgebäudes angebaut werden. Soweit man den nunmehr geplanten Anbau noch als Anbau im o. g. Sinne sieht, dürfte dieser daher eine Grundfläche von 80,68 m² nicht überschreiten. Denn das Hauptgebäude hat eine Grundfläche von ca. 201,70 m² (22,92 m auf 8,80 m). 40% entsprechen somit 80,68 m². Der bestehende Anbau hat bereits eine Grundfläche von 48,88 m² (12,22 m auf 4,00 m; ohne Wintergarten). Der nunmehr zusätzlich geplante „Anbau“ auf der südwestlichen Seite des Gebäudes soll mit einer Grundfläche von 57,28 m² (8,00 m auf 7,16 m) errichtet werden. Insgesamt wäre damit die maximale Fläche für Anbauten überschritten (106,16 m² > 80,68 m²). Es wäre daher ggf. eine entsprechende Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Haupt- und Nebengebäuden höchstens 0,80 m über der an dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche (Wendeplatte der Stichstraße) liegen. Zulässigerweise liegt der FFB EG 0,27 m über der am Grundstück liegenden Verkehrsfläche.

§ 6 – Einfriedungen

Der Bauantrag enthält hierüber keine Angaben.

§ 7 – Sichtdreiecke

Die Stellplätze liegen innerhalb des in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecks, welches von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Einfriedungen, Anpflanzungen, Ablagerungen usw. über 0,90 m Höhe über anliegender Fahrhahnoberkante (Achse) ständig freizuhalten sind. Laut Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 BayBO gelten Stellplätze für Kraftfahrzeuge als bauliche Anlagen. Diese wären hier als ebenerdige Anlagen grundsätzlich zulässig. Da die Sicht allerdings durch die parkenden Autos eingeschränkt und somit das Sichtdreieck nicht ständig freigehalten wird, wäre eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Diese sollte nach Auffassung der Verwaltung nicht erteilt werden. Der Stellplatznachweis hat daher an anderer Stelle, z. B. im Norden des Grundstücks zu erfolgen.

§ 8 – Werbeanlagen

Der Bauantrag enthält hierüber keine Angaben.

Zeichnerische Festsetzungen:

Baugrenze:

Da die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze durch die Terrasse mit Überdachung und Eingangsüberdachung überschritten wird, beantragen die Bauherren hierfür eine Befreiung mit der folgenden Begründung: *„Nach BauNV § 23 Abs. 3 kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.“*

Die Baugrenze wird durch die Terrasse im Mittel um 1,30 m auf eine Länge von 11 m, durch die Terrassenüberdachung im Mittel um 50 cm auf eine Länge von 7,16 m (Gesamtlänge ca. 24 m) und durch die Eingangsüberdachung im Mittel 34 cm auf eine Breite von 6,32 m (Gesamtgebäudebreite 16,80 m) überschritten. Wir bitten diese Überschreitungen als geringfügiges Ausmaß zuzulassen.“

Zur Frage einer „geringfügigen Überschreitung“ kann auf die nach Landesrecht bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibenden Anlagenteilen Bezug genommen werden. Hiernach sind z. B. untergeordnete Vorbauten wie Balkone oder eingeschossige Erker bei der Bemessung außen vor zu lassen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch 5 m, in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m über die Außenwand vortreten.¹³

Die Terrasse überschreitet sowohl zum Teil die maximale Tiefe von 1,50 m, als auch die max. Länge von 5,00 m weshalb die Überschreitung nicht mehr als nur geringfügig im o. g. Sinn anzusehen ist.¹⁴ Gleiches gilt im Ergebnis für die Eingangsüberdachung, welche ebenfalls 1/3 der Länge der Außenwand, max. die Länge von 5 m überschreitet. Abweichungen als geringfügige Überschreitungen nach der BauNVO sind nach Auffassung der Verwaltung daher nicht möglich.

Mit Bescheid vom 16.12.1988, wurde jedoch bereits beim Bau des Einfamilienhauses eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erteilt. Der Überschreitung der östlichen Baugrenze bis auf ca. 2,25 m Abstand zum Sinkelweg wurde seinerzeit Aufgrund der besonderen Lage des Gebäudes an der Freileitung zugestimmt.

Bei dem Vorhaben Sinkelweg 3, wurde ebenso mit Bescheid vom 12.06.2023 eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erteilt. Demnach darf dort die nördliche Baugrenze, mit einer Fläche von maximal 5,80 m² durch den Wohnkubus überbaut werden. Die Überschreitung der Baugrenze liegt hier allerdings im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei festgesetzten Baugrenzen i. d. R. um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden könnte. Nachdem jedoch bereits mehrfach befreit wurde, wurde dies wohl in der – auch jüngsten – Vergangenheit vom Ausschuss und dem Landratsamt Augsburg anders gesehen. Aus Sicht der Verwaltung könnte damit dann auch dieser Befreiung zugestimmt werden.

Die geplanten Stellplätze liegen ebenfalls außerhalb der Baugrenze. Grundsätzlich könnte hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da der bestehende Stellplatz einen Bezugsfall darstellt. Allerdings liegen die geplanten zwei Stellplätze innerhalb eines Sichtdreiecks (s.o.). Eine Befreiung hierfür sollte daher nicht erteilt werden.

gesicherte Erschließung:

Die bauplanungsrechtliche Erschließung ist gesichert.

¹³ so auch Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2023, Rd. Nr. 40 ff zu § 20 BauNVO), Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO.

¹⁴ Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Februar 2023, Rd.Nr. 424 zu Art. 6.

Zwischenfazit:

Das gemeindliche Einvernehmen kann, mit den folgenden Ausnahmen/Befreiungen, erteilt werden:

- Errichtung eines zweigeschossigen Flachdachanbaus
- Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse, die Terrassenüberdachung sowie die Eingangsüberdachung
- Errichtung von Anbauten mit insgesamt mehr als 40% der Grundfläche des Hauptgebäudes

Die Stellplätze sind jedoch außerhalb der Sichtdreiecke zu planen; die Sichtdreiecke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes freizuhalten.

bauordnungsrechtliche Hinweise:**Stellplätze:**

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen, sind zwei Pkw-Stellplätze sowie drei Fahrrad-Stellplätze je Wohneinheit erforderlich. Die Pkw-Stellplätze werden durch die Doppelgarage und drei weiteren Stellplätzen nachgewiesen.

Die Fahrradstellplätze sind in den Plänen nicht ersichtlich. Diese müssten insoweit noch nachgewiesen werden.

Abstandsflächen:

Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Herr Schöler stellt den Sachverhalt vor.

Es werden keine Fragen vorgebracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird, mit den folgenden Ausnahmen/Befreiungen, erteilt:

- Errichtung eines zweigeschossigen Flachdachanbaus
- Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse, die Terrassenüberdachung sowie die Eingangsüberdachung
- Errichtung von Anbauten mit insgesamt mehr als 40% der Grundfläche des Hauptgebäudes

Die neuen Stellplätze sind jedoch außerhalb der Sichtdreiecke zu planen; die Sichtdreiecke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes freizuhalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.9	Bauantrag zur Errichtung eines Stellplatzes sowie eines Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 4208/699 der Gem. Bobingen, Lärchenstraße 7
----------------	--

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt eine isolierte Abweichung für die Errichtung eines Stellplatzes für sein Wohnmobil sowie eines Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/699 der Gem. Bobingen, Lärchenstraße 7. Beides soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Zur näheren Erläuterung und Begründung wird auf die beiliegenden Unterlagen verwiesen.

Die Vorhaben wären als Einzelvorhaben jeweils verfahrensfrei¹⁵. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung sonstiger Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden.¹⁶ Hierzu gehören insbesondere auch die Festsetzungen von Bebauungsplänen, wie hier dem Bebauungsplan Nr. 36, „Siedlung West“ der Stadt Bobingen.

Dieser trifft bezüglich nicht überdachter Stellplätze keine gesonderten Festsetzungen. Insofern könnte ein nicht überdachter Stellplatz auch außerhalb der grundsätzlich überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hiergegen bestehen vorliegend auch keine durchgreifenden Bedenken von Seiten der Verwaltung. Insbesondere sind, nach der insoweit maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1977, die Flächen von Garagen und Stellplätzen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Dies dürfte vorliegend noch nicht der Fall sein, so dass zumindest im Hinblick auf die zulässige Grundfläche keine Bedenken bestehen.

Auch kann, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.¹⁷ Der o. g. Bebauungsplan regelt insoweit nur Garagen und Nebengebäude; nicht jedoch nicht überdachte Stellplätze. Insofern könnte der Errichtung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zugestimmt werden. Durch die erforderliche Zufahrt würden jedoch wohl zumindest tatsächlich vor Ort genutzter (Park-)Raum entfallen. Der individuelle Stellplatz des Bauherrn führt somit letztlich zum Verlust von (Park-)Raum auf der öffentlichen Straße. Der geplante Stellplatz wird insoweit kritisch gesehen.

Bedenken bestehen auch gegen den geplanten Sichtschutz. Lt. Bebauungsplan dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten, auch dürfen sie die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Der geplante Sichtschutz soll eine Höhe von 2,0 m haben und widerspricht insoweit bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auch die z. T. hilfswise herangezogene Einfriedungssatzung lässt, entlang öffentlicher Verkehrsflächen max. eine Höhe von 1,50 m zu. Auch dürfen diese Anlagen nicht als geschlossene Wände, Mauern o. ä. ausgebildet werden.

Der Bauherr führte anlässlich früherer Gespräche an, dass es im näheren Umfeld bereits entsprechende Einfriedungen gäbe. Eine entsprechende Nennung blieb er nun jedoch schuldig. Der Verwaltung sind insoweit in jüngerer Vergangenheit auch keine isolierten Abweichungen bekannt. Insofern würde hier, ohne das Vorliegen einer besonderen städtebaulichen Situation, ein Bezugsfall geschaffen werden. Dies sollte aus Sicht der Verwaltung vermieden werden.

¹⁵ Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) sowie Nr. 15 Buchstabe b) Bayerische Bauordnung (BayBO).

¹⁶ Art. 55 Abs. 2 BayBO.

¹⁷ Art. 23 Abs. 5 Satz 2 Baunutzungsverordnung 1977.

Die Verwaltung empfiehlt daher die beantragten isolierten Abweichungen nicht zu erteilen.

Herr Schöler stellt den Sachverhalt vor.

StR Vogl gibt zu verstehen, dass er beim Sichtschutz der gleichen Meinung ist. Er möchte wissen ob es nur um ein Tor geht oder auch einen Sichtschutz.

Herr Schöler geht anhand der Skizze von einem Sichtschutz an das Tor anschließend aus.

StR Vogl wiederholt, dass für ihn ein Tor kein Problem darstellt, wohl aber der Sichtschutz.

Herr Schöler ergänzt, dass man hier zugunsten eines einzelnen der Allgemeinheit einen Parkplatz nehmen würde.

StR Geiger wirft ein, dass das im Grunde ausgeglichen wäre, da das Wohnmobil des Antragstellers ja dann nicht mehr auf einem öffentlichen Parkplatz steht.

Herr Schöler erwidert, dass man das so nicht sehen kann, da der Stellplatz für das Wohnmobil eben gerade nicht mehr durch die Allgemeinheit genutzt werden könne. Des Weiteren würde man hier einen Präzedenzfall schaffen. Wenn man hier einen privaten Stellplatz genehmigt, dann folgen viele Weitere in diesem Gebiet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

TOP 3	Platzgestaltung St. Wendelin -Kapelle - Übergangslösung
--------------	--

StR'in Lautenbacher verlässt vor der Abstimmung den Sitzungssaal.

Sachverhalt:

Angeregt durch die Sanierung und Umwidmung der ehemaligen Schmiede „Häring“ zu einem Mehrfamilienwohnhaus und der dadurch erforderlichen Neuordnung des teils privaten, teils öffentlichen Straßenraums, wurde im Jahr 2022 eine Planung zur Neuordnung des Straßenraumes als „kleiner Platz“ und somit angemessener Vorbereich der denkmalgeschützten Kapelle St. Wolfgang und Wendelin entwickelt („Kapellenplatz“); der Bereich ist auch Teil des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Stadteingang“ Nord.

Die Planung des Landschaftsarchitekturbüros Baldauf aus Neusäß wurde in der Bauausschusssitzung im Mai 2022 vorgestellt und als schöne und gute Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gebilligt. Aufgrund der Haushaltssituation und anderer Prioritäten ist allerdings momentan nicht davon auszugehen, dass diese sehr ansprechende Platzplanung in nächster Zeit umgesetzt werden wird. Der Eigentümer/Investor der Wohnanlage „Häring“ muss jedoch bereits jetzt seine Außenanlagen auf Privatgrund fertigstellen, welche teils unmittelbar an die öffentliche Straßenfläche anschließen.

Deshalb hat der Eigentümer auf der Grundlage der vorliegenden Freiraumplanung des Büros Baldauf und auf der Grundlage der Maßnahmenüberlegungen des Verkehrskonzepts bereits im Sommer 2023 folgenden Vorschlag unterbreitet:

- Umsetzung einer kostengünstigen und zunächst provisorischen Verkehrsberuhigung des „Kapellenplatzes“, die Provisoriums-Kosten würde der Eigentümer der Wohnanlage übernehmen
- Dadurch Schaffung eines Aufenthaltsraums für **alle** Bürger - keine Umzäunung oder Abgrenzung zwischen privatem Vorbereich und öffentlicher Fläche (im Bereich des Kapellenplatzes)
- aktuell keine bzw. unwesentliche Kosten für die Stadt Bobingen; lediglich Änderung der Verkehrsführung.
- Die Kosten für 6 Parkbänke und die 5 Blumenkästen für das Schließen der Durchgangsstraßen und somit für die Verkehrsberuhigung des Platzes, für einen Baum sowie für die vorläufige Gestaltung des Bodenbelags entlang der aktuellen Straßenzeilen würden vom Eigentümer der Wohnanlage getragen
- Es gibt keine Beeinträchtigung einer späteren Ausführung der gesamten Platzgestaltung gem. Bauausschusssitzung 05/2022

Klar ist, dass der Eigentümer der Wohnanlage ein Interesse an der Verkehrsberuhigung des Kapellen-Plätzchens hat, da in die neue Wohnanlage wohl auch Familien mit Kindern einziehen, die den Freibereich vor der Wohnanlage gut und sicher nutzen wollen. Dies ist einerseits nachvollziehbar und entspricht andererseits ja auch der Intention des Nahmobilitätskonzepts. Momentan wird der Kapellenplatz sehr oft als diagonale Abkürzung genutzt, wenn von Norden aus der Hochstraße kommende Fahrzeuge auf kürzestem Weg in die Römerstraße wollen.

Eine Fahrt über die Brunnenstraße zur Römerstraße ist jedoch genauso gut möglich und erfordert lediglich ein abbremsen und zwei Lenkbewegungen mehr. Dies würde aber auch die Geschwindigkeit drosseln.

Eine Verkehrsberuhigung dieses Kapellen-Vorplatzes ist, wie oben schon erwähnt, auch eine der Sofortmaßnahmen des Nahmobilitätskonzeptes. Insofern empfiehlt die Verwaltung, die Verkehrsberuhigung laut vorgeschlagenem provisorischem Konzept umzusetzen: Die wesentlichen Kosten hierfür trägt wie oben dargestellt der Eigentümer der benachbarten Wohnanlage. Konsequenterweise sollte jetzt schon die provisorische Umsetzung auf Basis der Variante der Vorentwurfsplanung des Büros Baldauf umgesetzt werden (beide Straßen Richtung Hochstraße werden für den KFZ-Verkehr gesperrt).

Die beiliegenden Planunterlagen werden in der Sitzung nochmals erläutert.
Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Herr Thierbach stellt den Sachverhalt vor.

StR Gschwilm spricht sich grundsätzlich für eine Verkehrsberuhigung aus. Er fragt ergänzend nach, ob die Brunnenstraße keine Einbahnstraße sein soll.

Herr Thierbach antwortet, dass das richtig ist. Die Brunnenstraße ist nicht als Einbahnstraße vorgesehen.

StR Geiger ist äußerst zufrieden mit einer Verkehrsberuhigung und schlägt vor, dass noch ergänzend Abstellmöglichkeiten für die Besucher der Kirche geschaffen werden sollen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass diese Übergangslösung wohl länger bestehen wird und formuliert abschließend den Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Empfehlung der Verwaltung, die Verkehrsberuhigung laut vorgeschlagenem provisorischem Konzept umzusetzen, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 4**Bebauungsplan Nr. 62, III. Planungsabschnitt; Aufstellungsbeschluss**Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.01.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes, zur Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich südlich der Haunstetter Straße, zwischen der Gutenbergstraße und der Umgehungsstraße (Nord-Ost-Spange), beschlossen. Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen durch Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ für entsprechende Nutzungen (Gewerbe- und/oder Industriegebiet) vorzubereiten.

Nachdem zwischenzeitlich die für die weitere Entwicklung im nördlichen Bereich beabsichtigten Gesellschafts- und Grundstücksverhandlungen abgeschlossen sind, soll das Verfahren wiederaufgenommen und weitergeführt werden.

Neben den Darstellungen des Flächennutzungsplans als sog. vorbereitendem Bauleitplan¹⁸ ist für die Schaffung von Baurecht i. d. R. die Aufstellung eines Bebauungsplanes als verbindlicher Bauleitplan¹⁹ erforderlich. Grundsätzlich hat sich ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln²⁰, was vorliegend jedoch aus zeitlichen Gründen schwierig ist. Insoweit wird vorgeschlagen die beiden Verfahren sowie das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, II. Planungsabschnitt“ im sog. Parallelverfahren durchzuführen. D. h., mit der Aufstellung der Bebauungspläne wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert.²¹ Vorliegend laufen damit dann drei Verfahren parallel nebeneinander:

- 1) die Änderung des Flächennutzungsplans,
- 2) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, II. Planungsabschnitt“ und
- 3) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, III. Planungsabschnitt“.

Für die Verfahren sollte aus Sicht der Verwaltung ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Die Kosten der Verfahren sollten, über entsprechende städtebauliche Verträge, den Grundstückseigentümern bzw. -entwicklern auferlegt werden. Die Beratungen hierüber erfolgen nach entsprechenden Gesprächen/Verhandlungen in einer gesonderten Sitzung.

Als Signal nach außen sollte auch für den Bebauungsplan 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, III. Planungsabschnitt“ ein entsprechender Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, II. Planungsabschnitt“ wurde bereits am 06. Juli 2021 gefasst und am 04.01.2023 bekanntgemacht.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, III. Planungsabschnitt“ ist es, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, die bauplanungs- und ggf. bauordnungsrechtlichen Grundlagen für ein privates Vorhaben eines Dritten zu schaffen. Insoweit empfiehlt die Verwaltung auch die Aufstellung eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 Baugesetzbuch, in Abgrenzung zu einem sog. „Angebotsbebauungsplan“.

¹⁸ § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

¹⁹ siehe Fußnote 1)

²⁰ § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

²¹ § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Gemeinde kann gem. § 12 BauGB, durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Abweichend von einem sog. „Angebotsbebauungsplan“ wird hier der Bebauungsplan bereits auf ein „geplantes Vorhaben“ abgestellt. Das Verfahren ist allerdings insbesondere hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange identisch. Auch hier besteht kein Anspruch auf die konkrete Aufstellung des Bebauungsplans und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.²² Die Stadt Bobingen wäre aber im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans (nicht identisch mit dem Bebauungsplan) z. B. hinsichtlich der möglichen Festsetzungen nicht an § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135 c sind nicht anzuwenden.²³

Der Umgriff des Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke Fl. Nr. 779/2, 780, 781, 756/2 (Teilfläche), 772/2 (Teilfläche), 777/1 (Teilfläche) 782 (Teilfläche) und 873 (Teilfläche). Der Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Geplant ist die Ausweisung eines Industrie- bzw. Gewerbegebiets auf einer Fläche von ca. 26.300 m² zur Errichtung einer großflächigen Produktions-, Montage- und Lagerhalle, eines Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie eines Parkdecks. Weitere ca. 11.700 m² sollen im südlichen Bereich für künftige Erweiterungen o. ä. ebenfalls als Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die zulässige Grundflächenzahl soll 0,8 betragen. Die Höhe der Gebäude soll im nördlichen Bereich 12,40 bis 15,75 m betragen. Im südlichen Bereich (Erweiterungsflächen) soll die Höhe ca. 10,00 m betragen.

Der Vorsitzende fasst den Sachverhalt zusammen und verliest nochmals den Beschlussvorschlag.

Es werden keine Fragen vorgebracht.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, III. Planungsabschnitt“ für den Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 779/2, 780, 781, 756/2 (Teilfläche), 772/2 (Teilfläche), 777/1 (Teilfläche) 782 (Teilfläche) und 873 (Teilfläche). Das Gebiet ist begrenzt durch die Haunstetter Straße im Norden, die Gutenbergstraße im Westen und die Nord-Ost-Spange im Osten. Im Süden grenzt das Gebiet an das geplante Gewerbegebiet Nr. 62, „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, II. Planungsabschnitt“ an. Geplant ist die Ausweisung eines Industrie- bzw. Gewerbegebiets zur Errichtung einer großflächigen Produktions-/Montage- und Lagerhalle, eines Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie eines Parkdecks und mögliche künftige Erweiterungen im Süden. Die zulässige Grundflächenzahl soll 0,8 betragen. Die Höhe der Gebäude soll im nördlichen Bereich 12,40 bis 15,75 m und im südlichen Bereich 10,00 m betragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

²² § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

²³ § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

TOP 5	Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf dem IWB-Gelände, Korrektur des Aufstellungsbeschlusses bezüglich des Flurstücks Nr. 3818/4 (richtig 3818/24) der Gem. Bobingen
--------------	---

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner letzten Sitzung am 10.10.2023 den Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans auf dem IWB-Gelände (Nähe Max-Fischer-Straße) gefasst.

Bei der Aufzählung der betroffenen Grundstücke ist dem Verfasser leider ein Fehler unterlaufen. Fälschlicherweise wurde das Grundstück Fl. Nr. 3818/4 der Gem. Bobingen, statt dem Grundstück Fl. Nr. 3818/24 der Gem. Bobingen aufgeführt. Der Aufstellungsbeschluss bedarf insoweit einer Richtigstellung.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes lautet daher richtig:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplans für den im beiliegenden Lageplan (Anlage) schraffierten Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 3818/24, 3818/62, 3818/63, 3818/27, 3818/33, 3818/39 und 3818/49 der Gem. Bobingen, Max-Fischer-Straße 11 (IWB-Gelände). Der Bebauungsplan soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Gewerbebetriebs mit ca. 33.000 m² Grundfläche schaffen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind auch die Gebietsart (Industriegebiet vs. Gewerbegebiet) und ggf. Emissionswerte festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich nördlich der Frieda-Forster-Straße (im Bereich der Frieda-Forster-Str. 30 bis 56 a)
--------------	---

Sachverhalt:

zur Historie:

Im September 2020 wurde dem Bauamt ein Konzept für einen erdgeschossigen und unterkellerten Anbau an das bestehende Einfamilienhaus in der Frieda-Forster-Str. 50 vorgelegt. Gleichzeitig bat der Planer um eine Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit seitens der Stadt Bobingen. Lt. Unterlagen erhielt der Planer am 21. September 2020 folgende Antwort:

*„Sehr geehrter Herr,
nach Rücksprache mit dem Stadtbaumeister Herrn Thierbach darf ich Ihnen mitteilen,
dass seitens der Stadt Bobingen keine Einwände gegen die Planung bestehen.*

Mit freundlichen Grüßen

...

Im September 2022 wurde dann ein Bauantrag zum Anbau einer Schwimmhalle an ein bestehendes Wohngebäude eingereicht, welcher im Wesentlichen mit der Bauvoranfrage vom September 2020 identisch ist. Auf die Stellungnahme zur Bauvoranfrage wurde hierbei nicht verwiesen.

Bei der baurechtlichen Beurteilung des Antrags kam der Verfasser, entgegen der früheren Auffassung seiner Vorgängerin, zu einem anderen, ablehnenden Ergebnis. Das Vorhaben wurde als sog. „Außenbereichsvorhaben“ im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 08.11.2022 behandelt und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens versagt. Dies alles geschah noch ohne Kenntnis des Verfassers von der früheren Voranfrage.

Bauherr und Planer beriefen sich im Folgenden auf die ursprüngliche Bauvoranfrage und die seinerzeitige Stellungnahme der Verwaltung, ohne welche sie das Vorhaben nicht weiter geplant hätten. Auch erklärten sie, dass die neuerliche Stellungnahme nicht nachvollziehbar sei, da es sich bei dem Vorhaben ihres Erachtens nicht um ein Vorhaben im Außenbereich handle. Vielmehr sei das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen des § 34 BauGB zu erteilen, da sich dieses in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Hilfsweise sei das gemeindliche Einvernehmen aber auch nach § 35 Abs. 2 zu erteilen, da das Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtige. Jedenfalls widerspräche es nicht dem Flächennutzungsplan. Auch die Nachbarn hätten dem Vorhaben zugestimmt. Auf das beiliegende Schreiben vom 01.05.2023 mit Anlagen wird insoweit verwiesen.

Die hieraufhin zunächst beabsichtigte erneute Vorlage des Vorhabens im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erfolgte, da auch die erneute Prüfung zu einem ablehnenden Ergebnis seitens der Verwaltung geführt hat, nicht (vgl. beiliegender, nicht behandelter Sitzungsentwurf).

Stattdessen fand, zur baurechtlichen Klärung, am 04.07.2023 ein Gespräch beim Landratsamt Augsburg statt. Das Landratsamt Augsburg teilte die baurechtliche Einstufung als Vorhaben im Außenbereich und erklärte, dass es eine Genehmigung nicht in Aussicht stellen könne. Denn entgegen der Auffassung des Bauherrn und seines Planers sah auch das Landratsamt Augsburg öffentliche Belange beeinträchtigt (z. B. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans, Eingriff in Natur und Landschaft, ...). Ohne eine entsprechende Bauleitplanung von Seiten der Stadt Bobingen sei daher eine Genehmigung rechtlich nicht möglich.

Hieraufhin hat der Bauherr mit E-Mail/Schreiben vom 18.08.2023 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Auf den Inhalt dieses Schreibens (s. Anlage) wird verwiesen. Im Wesentlichen wird hierin nochmals die Zuordnung des Vorhabens zum Außenbereich in Frage gestellt. Unter Bezugnahme auf die in der Nachbarschaft z. T. vorhandenen Nebengebäude wird sodann für ein städtebauliches Erfordernis einer entsprechenden Bauleitplanung argumentiert.

Die Verwaltung nimmt zum Schreiben bzw. dem dort formulierten Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes „zur Zulassung von Nebengebäuden“ wie folgt Stellung:

Zur Frage der Beurteilung des Vorhabens als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan (§§ 29, 34 BauGB) bzw. als Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich (§§ 29, 35 BauGB).

Zunächst wird auf den beiliegenden, nicht behandelten Sitzungsentwurf verwiesen. Ergänzend wird hierzu weiter ausgeführt: Eine Beurteilung nach § 34 BauGB setzt voraus, dass das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Ein Ortsteil ist hierbei zunächst jeder Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.²⁴ Dies kann bei der Bebauung von Straßberg und hier konkret auch bei der Bebauung entlang der Frieda-Forster-Straße bejaht werden; hierbei handelt es sich um einen Ortsteil im bauplanungsrechtlichen Sinne.

Daneben wird aber mit dem Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung gefordert. Entscheidend ist insoweit, dass die Fläche, auf der ein Vorhaben errichtet werden soll, einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet; also selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit teilnimmt.

Dies ist im jeweils konkreten Einzelfall zu beurteilen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung endet. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Eine besondere topographische Zäsur o. ä., wonach die sich im Norden an die bestehende Bebauung anschließenden Flächen noch zum Innenbereich gezählt werden könnten, wurden weder schlüssig vorgetragen noch ist eine solche ersichtlich. Insbesondere stellt auch die im Schnitt dargestellte Höhendifferenz keine entsprechende Zäsur dar. Hier handelt es sich vielmehr um eine in diesem Bereich übliche Geländetopografie, die jedoch keine Zäsur im Sinne z. B. eines starken Höhengsprungs darstellt.

Auch die Bezugnahme auf die vorhandenen (Wohn-)Gärten, Zäune oder Hecken ändert nichts an der oben vorgenommenen Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Vielmehr sind diese auch nach der Rechtsprechung nicht geeignet ein Abgrenzungsmerkmal darzustellen. Denn mit einem angemessenen Gartenumgriff könnte anderweitig eine ungebremste Besiedelung des Außenbereichs herbeigeführt werden, indem jeweils Baugrundstücke mit einer dahinterliegenden „angemessenen“ Gartenfläche gebildet werden.

Die hier aufgeführten Belange wurden, wie oben schon erwähnt, auch beim Gespräch am 04.07.2023 mit zusammen dem Antragsteller und dem Landratsamt/Kreisbaumeister noch einmal ausführlich besprochen. Ergebnis des Abstimmungsgesprächs war jedoch, dass es sich sowohl nach Beurteilung der Verwaltung als auch nach der Beurteilung des Landratsamtes um ein Vorhaben im Außenbereich handelt. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach §§ 29, 35 BauGB. Insoweit bleibt die Verwaltung bei Ihrer bisherigen Auffassung, die vom Landratsamt Augsburg bestätigt wurde.

²⁴ Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2023, Rd. Nr. 14 zu § 34.

Es handelt sich damit nach Ansicht der Verwaltung weiterhin um ein Vorhaben im Außenbereich. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach §§ 29, 35 BauGB. Insoweit bleibt die Verwaltung bei Ihrer bisherigen Auffassung, welche im Übrigen auch vom Landratsamt Augsburg geteilt wurde.

planungsrechtliche Beurteilung nach §§ 29, 35 BauGB

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die näheren Ausführungen vom 08.11.2022 bzw. den beiliegenden Sitzungsentwurf verwiesen. Als Ergebnis der nochmaligen Prüfung und der Abstimmungen mit dem Landratsamt bleibt festzuhalten: Das Vorhaben ist weder privilegiert noch begünstigt. Als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt es öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB. So widerspricht es insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplans und beeinträchtigt z. B. auch die Belange des Naturschutzes. Auch im Hinblick auf den Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs ist das Vorhaben sehr kritisch zu sehen. Eine Genehmigung ist daher weder aus Sicht der Stadt Bobingen, noch aus Sicht des Landratsamtes Augsburg möglich.

zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Gemeinden haben Bauleitpläne (Flächennutzungsplan bzw. Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.²⁵ Diese Planungsbefugnis bzw. -pflicht erfährt durch die Zuständigkeit der Gemeinde eine entsprechende Eingrenzung der die Erforderlichkeit begründenden Gesichtspunkte. Wesentlich ist hierbei der Gestaltungsraum der Bauleitplanung, der hier wie jeder Planung innenwohnt und der im Rahmen der Abwägungsgrundsätze gewährleistet wird. Hieraus folgt, dass sich die Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 wesentlich aus der planerischen Konzeption bestimmt. Das Bundesverwaltungsgericht hat daher bereits früh darauf abgestellt, dass Bauleitpläne im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sind, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Der Gesetzgeber und die Rechtsprechung ermächtigen insoweit die Gemeinden diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Weder aus den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch aus dessen Erläuterungsbericht lassen sich jedoch insoweit Planungsüberlegungen der Stadt in diesem Bereich ableiten. Auch wurden bisher keine entsprechenden Wünsche / Überlegungen seitens des Ausschusses oder des Stadtrates geäußert. Die bestehenden, z. T. lt. Unterlagen der Stadt auch nicht genehmigten Nebengebäude im Umfeld des Grundstücks des Antragstellers lösen aus Sicht der Verwaltung auch keine Pflicht zur Bauleitplanung aus. Die wohl schon seit Jahrzehnten bestehenden Schwarzbauten könnten letztlich auch anderweitig „geordnet“ werden. Eine nachträgliche Schaffung von Baurecht hierfür bzw. letztlich „allein“ für das geplante Schwimmbad des Antragstellers bedarf - nach Auffassung der Verwaltung - keiner Bauleitplanung. Auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht im Übrigen kein Anspruch und ein solcher könnte auch nicht durch Vertrag o. ä. begründet werden.

Auch im Hinblick auf vordringliche Aufgaben und die begrenzten personellen Kapazitäten spricht sich daher die Verwaltung gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus. Letztendlich obliegt die Entscheidung hierüber aber dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

Anm.:

Der Vollständigkeit halber wird noch darauf hingewiesen, dass sich der Bauherr zumindest in früheren Gesprächen im Falle der Versagung einer Baugenehmigung die Einlegung von Rechtsmitteln bzw. anderen rechtlichen Schritten (Schadenersatz wegen Amtspflichtverletzung) vorbehalten hat.

²⁵ § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Herr Thierbach stellt den Sachverhalt nochmals zusammengefasst vor. Er verweist zum Ende der Zusammenfassung nochmals auf folgendes: eine Bauleitplanung, mit dem Ziel einer nachträglichen Schaffung von Baurecht für bestehende Nebengebäude (und somit dann auch mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für das beantragte Schwimmbad) ist aktuell aufgrund eines öffentlichen Interesses nicht erforderlich bzw. hat momentan keine Priorität. Insofern ist der Aufwand für die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt unverhältnismäßig und kann seitens der Verwaltung nicht empfohlen werden. Dies gilt insbesondere wegen vieler anderer vom Bauausschuss als vordringlich und prioritär beschlossener Bebauungsplanverfahren, die dringend bearbeitet werden müssen, weil sie für die öffentlichen Belange der Stadt und für die Allgemeinheit der Bobinger Bürger objektiv wichtig und notwendig sind. Diese haben insofern wesentlich höhere Priorität.

Insofern bitte **Herr Thierbach** um Verständnis, dass die Verwaltung dem Bauausschuss nicht empfehlen kann, einen Bebauungsplan aufzustellen, um, wie beantragt, einen Streifen des Außenbereichs bauleitplanerisch für die Bebauung mit Nebengebäuden zu öffnen.

Der Vorsitzende liest den Beschlussvorschlag (Anm. der Verwaltung: Beschlussvorschlag vom 08.11.2022) vor und bittet um Abstimmung.

Herr Thierbach weist vor der Abstimmung nochmals darauf hin, dass es für den Bauherrn sicherlich sehr ärgerlich sei, dass das Bauamt der Stadt Bobingen seine Voranfrage zunächst positiv bewertet habe und dann den Bauantrag negativ beschieden hätte. Deswegen habe man ja seitens der Stadt mit dem Landratsamt gesprochen, um ggfs. doch eine Baugenehmigung möglich zu machen. Hätte also das Landratsamt das Bauvorhaben als Grenzfall zwischen Außenbereich und Innenbereich angesehen und hätte somit eine Baugenehmigung im Rahmen des § 34 in Aussicht gestellt, so würde die Bauverwaltung heute dem Bauausschuss ganz klar empfehlen, das Einvernehmen für den Schwimmbadanbau zu erteilen. Leider sieht das Landratsamt jedoch keine Genehmigungsmöglichkeit im Rahmen des § 34 als Innenbereichsvorhaben. Es müsste laut Landratsamt ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies ist jedoch aus Sicht der Verwaltung, wie schon ausgeführt, nicht verhältnismäßig.

StR'in König möchte wissen, ob es relevant ist, dass der Antragsteller mit rechtlichen Schritten (Schadenersatz wegen Amtspflichtverletzung) droht.

Herr Schöler erwidert, dass dies für die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans kein sachgerechtes Kriterium sei. Bebauungspläne seien aufzustellen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Androhung der Schadensersatzforderung sei jedoch nicht städtebaulich motiviert.

Herr Thierbach ergänzt, dass es bekanntlich immer wieder vorkommt, dass das Landratsamt Augsburg eine andere baurechtliche Auffassung vertritt als die Stadt Bobingen. Würde dies regelmäßig zu einem Amtshaftungsanspruch führen, so könnte die Stadt Bobingen aus Angst vor entsprechenden Rechtsfolgen überhaupt keine Bauberatungen mehr anbieten. Die Situation in diesem konkreten Fall sei zwar sehr unglücklich, aber so wurde nun mal durch das Landratsamt entschieden. Einen Bebauungsplan nur deshalb aufzustellen, weil der Antragsteller eine Amtshaftung in den Raum stellt, sei nach wie vor nicht verhältnismäßig.

Der Vorsitzende verliert den aktuellen Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich nördlich der Frieda-Forster-Straße, mit dem Ziel eine bauplanungsrechtliche Grundlage für Nebengebäude bzw. Gebäudeanbauten zu schaffen, wird nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 7	Antrag auf Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung für Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 51/1 und 51/2 der Gem. Bobingen, Römerstraße 45 a und Nähe Römerstraße
--------------	---

Sachverhalt:

Bereits Ende 2021 haben die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 51/2 der Gem. Bobingen, Nähe Römerstraße einen Antrag auf Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung für ihr Grundstück gestellt. Auf den beiliegenden Antrag vom 04.11.2021 wird insoweit verwiesen.

Die Flächen liegen nach Ansicht der Verwaltung im planungsrechtlichen Außenbereich. Als sog. sonstige Vorhaben würden die beabsichtigten Bauvorhaben öffentliche Belange beeinträchtigen. So werden die Flächen z. B. im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Landschafts- und ortsbildprägende Grünflächen“ dargestellt. Eine Wohnbebauung widerspräche dieser Darstellung, so dass hierdurch ein öffentlicher Belang beeinträchtigt wäre²⁶. Aus diesem Grund konnte bisher auch eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.²⁷ Zuletzt wurde dies auch dem Planer der Eigentümer aufgrund einer Bauvoranfrage im Mai 2023 (s. Anlage) nochmals mitgeteilt. Eine Bebauung wäre daher nur über eine entsprechende Planung / Baurechtsschaffung der Stadt Bobingen möglich; ähnlich wie dies auch für das südlich angrenzende ehemalige Grundstück geschehen ist (vgl. „Einbeziehungssatzung Römerstraße“ aus dem Jahr 2014).

Aufgrund vordringlicher Aufgaben wurde jedoch der Antrag bisher seitens der Verwaltung nicht offiziell weiterbehandelt. Doch auch aktuell ist ein weiteres Verfahren zum Erlass einer bauplanungsrechtlichen Satzung - aus Sicht der Verwaltung - personell und zeitlich nicht sinnvoll umsetzbar. Letztlich liegt jedoch die Entscheidung über den Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung, beim Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.²⁸

Eine Planungspflicht in analoger Anwendung des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, d. h., dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung einer entsprechenden Satzung erfordern würde, liegt nach Ansicht der Verwaltung nicht vor. Hier kommt es i. d. R. auf die Planungskonzeption der Stadt Bobingen selbst an. D. h., es kommt maßgeblich darauf an, was letztlich der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bzw. der Stadtrat für eine Städtebaupolitik beabsichtigt. Weder die Darstellungen im derzeitigen Flächennutzungsplan noch bisherige Anfragen/Wünsche legen jedoch in diesem Bereich eine von Seiten der Stadt gewünschte Entwicklung nahe.

Erst Recht liegen auch keine qualifizierten städtebaulichen Gründe von besonderem Gewicht vor, durch welche sich die Planungsbefugnis der Stadt zu einer entsprechenden Planungspflicht verdichten würde (z. B. Anpassung an die Landesplanung o. ä.). Auch besteht auf den Erlass der Satzung kein Anspruch.²⁹

Die Verwaltung bittet daher um Beratung und Beschluss zum vorliegenden Antrag. Für den Fall dass dem Antrag stattgegeben werden soll und dieser damit (vordringlich) behandelt werden soll, bittet die Verwaltung um eine klare Festlegung aktueller und - soweit möglich - auch künftiger Prioritäten.

²⁶ § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB.

²⁷ § 35 Abs. 2 BauGB.

²⁸ § 9 Abs. 3 Nr. 2

²⁹ § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Der Vorsitzende fasst nochmals zusammen und erklärt, dass die Verwaltung die Auffassung vertritt, dass dieses Bauvorhaben im Außenbereich liegt. Er erläutert, dass es zwar Möglichkeiten gibt dies zu ändern, dass dies aber, zum jetzigen Zeitpunkt, nicht für einen einzelnen Antragsteller realisiert werden sollte. Er stellt die Frage, wie der Bauausschuss dazu steht.

StR Vogl sieht es in diesem Fall anders als zuvor. Warum sonst hat man damals, bei dem benachbarten Grundstück, eine Einbeziehung gemacht. Er ist der Auffassung, der Antragsteller sollte vorher beim Landratsamt nachfragen und wenn dieses es positiv sieht, dann sollten wir das auch so sehen. Er vertritt die Meinung, dass man nicht immer alles hintenanstellen kann.

Herr Schöler möchte wissen, was anstelle dessen liegen bleiben soll. Windkraft und Gewerbegebiet sollen nun Mal Vorrang haben.

StR Vogl empfindet es als schwierig alle zu vertrösten. Er fragt nach ob man möglicherweise auf externe Ressourcen zurückgreifen kann.

Herr Schöler erwidert, es allen Bürgern recht zu machen ist nicht möglich.

StR Vogl ist der Auffassung, dass man für den Bürger arbeiten muss.

Herr Thierbach erinnert daran, dass es hier aktuell nur darum geht, ob man sich eine Bebauung vorstellen kann. Sollte dies der Fall sein, muss der Antragsteller sich an das Landratsamt wenden. Der Antragsteller kann sich auch, falls gewünscht, auf die Bebauungsplanliste setzen lassen. Das hat man auch schon westlich der KiTa in der Krumbacher Straße gemacht. Hier ging es um ein Doppelhaus. Ein Bebauungsplan als Serviceleistung für den Bürger sollte aber nicht vorrangig betrachtet werden.

Der Vorsitzende weist ebenfalls nochmals darauf hin, dass es lediglich darum geht, ob sich der Bauausschuss grundsätzlich eine Bebauung an dieser Stelle vorstellen kann. Der Antrag lautet auf Einbeziehungssatzung und nicht auf Bebauungsplan. Das Landratsamt könnte durchaus positiv eingestellt sein. Das Argument der Verwaltung muss zur Kenntnis genommen werden.

StR'in Lautenbacher kann sich eine Bebauung durchaus vorstellen, ist aber der Ansicht, man solle erst das Landratsamt fragen und dann darüber diskutieren.

Die Stadträte teilen diese Auffassung, daher wird der Beschluss zurückgestellt. Der Antrag muss zuerst an das Landratsamt bevor man hier entscheiden kann.

StR Geiger spricht sich dafür aus, dass dies dann aber schnell gehen muss. Er bemängelt die Herangehensweise der Verwaltung und drückt seine Unzufriedenheit aus.

Herr Schöler nimmt dies zur Kenntnis. Er weist darauf hin, dass er den Antragsteller mehrfach darauf hingewiesen hat, dass das einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Des Weiteren führt er die Problematik des Personalmangels und der vielen Bürgeranfragen an, die einigen großen Projekten wie der Windenergie etc. entgegenstehen.

StR Vogl erwidert, dass es nicht als Angriff gemeint war, dass man aber eben eine Zeitangabe nennen muss, die dann auch eingehalten wird.

Der Vorsitzende schlägt vor, das im nichtöffentlichen Teil der Sitzung weiter zu besprechen.

TOP 8	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 36. Sitzung vom 19.09.2023
--------------	--

Das öffentliche Protokoll der 36. Sitzung vom 19.09.2023 wurde im Internet zur Verfügung gestellt.

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

Beschluss:

Gegen die öffentliche Niederschrift der 36. Sitzung vom 19.09.2023 werden keine Einwände erhoben.

Die öffentliche Niederschrift ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 9	Wünsche und Anfragen
--------------	-----------------------------

StR'in König fragt nach, warum man vor dem Rathaus bis 24:00 Uhr eine Parkscheibe braucht. Andernorts ist das schon geändert worden.

Der Vorsitzende gibt zu verstehen, dass dies heute kein Problem ist und dies gerne zu späterer Zeit geklärt werden kann.

StR Bürger weist darauf hin, dass in der heutigen Sitzung viele Zuschauer anwesend waren. Er vertritt die Auffassung, für die Zukunft sollte man daher auf ein paar Tische verzichten und stattdessen mehr Platz für die Besucher zur Verfügung stellen.

Der Vorsitzende beendet die nichtöffentliche Sitzung um 20:00 Uhr.

Es unterzeichnen:

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

.....
Ramona Mahrle
Schriftführer/in