



## Niederschrift

Gremium: **52. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 04.02.2025**

Sitzungsort: **Sitzungssaal**

**Beginn**

öffentlich: 17:33 Uhr

nichtöffentlich: 18:26 Uhr

**Ende**

öffentlich: 18:25 Uhr

nichtöffentlich: 18:30 Uhr

---

### Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Förster, Klaus

Mitglieder:

Abbenseth, Ernst-Hinrich

Bergmann, Armin, Dr.

Bürger, Clemens ab TOP 2.3

Geiger, Hubert

Gschwilm, Martin ab TOP 2.3

König, Elisabeth

Leiter, Herwig

Ludl, Johanna Vertretung für Frau Claudia Lautenbacher

Müller-Weigand, Monika ab TOP 2.2

Vogl, Florian

Schriftführer/in:

Baltes, Sabine

Verwaltung:

Schöler, Rainhard

Thierbach, Rainer

### Abwesend:

Mitglieder:

Lautenbacher, Claudia entschuldigt

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

---

## Tagesordnung:

Die Sitzung war öffentlich.

Ab Punkt 5 - 7 wurde gemäß Art. 52 Abs. 2 GO die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

### **Öffentliche Sitzung:**

- 1 .      Berichterstattung
- 1.1 .    Weiterhin Aufzeichnung der Bauausschusssitzungen für interne Zwecke
- 2 .      Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
- 2.1 .    Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge
- 2.2 .    Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer Mauer auf dem Grundstück Fl. Nr. 242/1 der Gem. Waldberg, Mickhauser Str. 42
- 2.3 .    Bauantrag zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Pferdestall und Anbau einer Abstellhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 328 der Gem. Straßberg, Frieda-Forster-Str. 46
- 2.4 .    Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 Wohneinheiten) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/60 der Gem. Bobingen, Farnweg 9
- 2.5 .    Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 300/13 der Gem. Bobingen, Bahnhofstr. 28
- 3 .      Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 51. Sitzung vom 14.01.2025
- 4 .      Wünsche und Anfragen

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

Gegen Form und Inhalt der Ladung werden keine Einwände erhoben.

**Öffentliche Sitzung:**

<b>TOP 1</b>	<b>Berichterstattung</b>
--------------	--------------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Weiterhin Aufzeichnung der Bauausschusssitzungen für interne Zwecke</b>
----------------	----------------------------------------------------------------------------

In der Stadtratssitzung vom 28.01.2025 wurde beschlossen, zünftig nur noch ein Ergebnisprotokoll zu führen.

Die Bauverwaltung informiert darüber, dass es jedoch für das Sachgebiet wichtig ist, die Bauausschusssitzungen weiterhin aufzuzeichnen.

Hintergrund ist: Wenn im Sachverhalt die Verwaltung ein Vorhaben als unzulässig ansieht, der Beschluss aber das Vorhaben als zulässig ansieht, dies rechtlich nachvollziehbar darstellen zu können (bei Fragen vom Landratsamt oder Verwaltungsgericht).

Es werden nur interne Dokumente erstellt und zum Akt genommen.

<b>TOP 2</b>	<b>Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen</b>
--------------	-----------------------------------------------------

<b>TOP 2.1</b>	<b>Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nutzungsänderung der bestehenden islamischen Moschee in sechs Wohnungen, Einbau einer zusätzlichen Dachgaube und Änderung der Fassadenansicht Süd, Max-Fischer-Straße 5, 5a

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz, Isarstraße 7

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz, Isarstraße 5

Anbau einer Terrassenüberdachung auf die bestehende Terrasse, Mindelstraße 10

Anbau einer Glasüberdachung mit Windschutzverglasung auf die bestehende Dachterrasse, Dr.-Kämpf-Straße 13

Änderung der Stellplätze wegen Gerichtsbeschluss; Stellplatznachweis für 3 Fahrzeuge, Boschstraße 8

Nutzungsänderung zu einer Massagepraxis, Hochstraße 8

Nutzungsänderung des EG in eine Sportschule für Kinder und Jugendliche, Lindauer Straße 3

Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Wertachstraße 12

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Bergacker 8

Neubau eines Einfamilienhauses mit Terrassenüberdachung und Garage, Kleiberweg 3

Nutzungsänderung eines ehemaligen Pferdestalls in eine Abstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen, Gartengeräte, Gartenmöbel und Hobbyraum, Frieda-Forster-Straße 46

Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Gebäude mit drei Wohneinheiten, Bahnhofstraße 28

Nutzungsänderung: Temporäre Nutzung der Alten Mädchenschule als 5-gruppiger Behelfs-kindergarten im EG, 1. OG und Mehrzweckraum im 2. OG, Pestalozzistraße 1

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Anne-Frank-Straße 19

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer Mauer auf dem Grundstück Fl. Nr. 242/1 der Gem. Waldberg, Mickhauser Str. 42</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*StRin Müller-Weigand kommt zur Sitzung*

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer 2 m hohen, blickdichten Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 242/1 der Gem. Waldberg, Mickhauser Str. 42. Die Einfriedung soll zur Mickhauser Straße und z. T. an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Auf die beiliegende Begründung des Antrags wird verwiesen.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung widerspräche die beabsichtigte, geschlossene, 2 m hohe Einfriedung entlang der Südgrenze und im Osten des Grundstücks dem Sinn und Zweck der Einfriedungssatzung. Gründe, insbesondere zwingende, das Ermessen der Stadt einschränkende Gründe, die dennoch für eine Abweichung sprächen, wurden weder vorgetragen, noch sind solche ersichtlich. Abweichungen bezüglich der Höhe und der offenen Gestaltung der Einfriedung sollten daher nicht erteilt werden.

Stellungnahme

Die Errichtung einer bis zu 2 m hohen Einfriedung ist, außer im Außenbereich, grundsätzlich verfahrensfrei<sup>1</sup>. D. h., dass hierfür keine Baugenehmigung erforderlich ist.<sup>2</sup> Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung sonstiger Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden.<sup>3</sup> Hierzu zählt u. a. auch die Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen.

Aus Sicht der Verwaltung wären für den Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze keine Abweichungen von der Einfriedungssatzung erforderlich. Die Zulässigkeit der Einfriedung richtet sich hier nach § 3 der Einfriedungssatzung. Hiernach sind an den übrigen, nicht an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer max. Gesamthöhe von 2 m zulässig. Eine Regelung, dass diese offen herzustellen sind, findet sich insoweit nicht. Die z. T. detaillierten Regelungen des § 3 der Einfriedungssatzung sind jedoch weiter zu beachten (z. B. keine Bespannung oder Verkleidung der Einfriedungen, ...). Vorsorglich wird auch auf die notwendige Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen verwiesen (Grenzanbauten über 15 m Länge auf dem Grundstück). Abweichungen hierfür müssten jedoch beim Landratsamt Augsburg beantragt werden.

Hinsichtlich der geplanten Einfriedung zur Mickhauser Straße könnte fraglich sein, welche Regelung der Einfriedungssatzung hier Anwendung findet.

§ 2 der Einfriedungssatzung trägt die Überschrift „Anforderungen für Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen“. Das Grundstück liegt nicht direkt an der Verkehrsfläche, hier zunächst verstanden als Fahrbahnkörper, an. Es ist vielmehr in weiten Teilen durch einen, im Eigentum des Straßenbaulastträgers der Mickhauser Straße gelegenen Grünstreifen getrennt. Dieser hat eine Breite zwischen 3,50 m und 6,50 m. Aus Sicht der Verwaltung stellt dieser Grünstreifen jedoch einen unselbständigen Bestandteil der Straße und damit einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche dar. Auf die Einfriedung entlang der südlichen Grundstücksgrenze finden insoweit die Bestimmungen des § 2 der Einfriedungssatzung Anwendung.

---

<sup>1</sup> Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO).

<sup>2</sup> Art. 55 Abs. 1 BayBO.

<sup>3</sup> Art. 55 Abs. 2 BayBO.

Gleiches gilt im Ergebnis auch für den Teil der im Osten des Grundstücks (westlich der privaten Zufahrt) geplanten Einfriedung. Denn bei der privaten Zufahrt handelt es sich um eine private Verkehrsfläche.

Der § 2 der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen setzt fest, dass an Verkehrsflächen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden dürfen.<sup>4</sup> Diese sind zudem offen herzustellen. Sie dürfen nicht als geschlossenen Bretterwände, Mauern, Betonwände, Sichtschutzzäune o. ä. ausgeführt und nicht verkleidet oder bespannt werden.<sup>5</sup> Von diesen Regelungen beantragt die Antragstellerin sog. isolierte Abweichungen<sup>6</sup>. Hinsichtlich des geplanten Materials liegen bisher noch keine näheren Angaben vor; hier sei die Bauherin „völlig flexibel“ und würde sich an den vorhandenen Einfriedungen der Nachbargrundstücke (überwiegend Holzzäune) bzw. den Vorgaben der Stadt orientieren.

Abweichungen sollen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind.<sup>7</sup> Ein gesetzlich normierter Fall i. S. d. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO liegt nicht vor. Das Vorliegen eines gesetzlich definierten überragenden Interesses, welches ggf. für eine Abweichung spräche, wurde weder vorgetragen, noch ist ein solches ersichtlich. Gleiches gilt bezüglich des Vorliegens öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen; sowohl für als auch gegen entsprechende Einfriedungen. Insbesondere kommt der Einfriedungssatzung keine nachbarschaftsschützende Funktion zu. Die im Osten einzuhaltenen Abstandsflächen (3 m) sind einzuhalten. Nach Süden hin dürften sich die Abstandsflächen bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken.

Aus Sicht der Verwaltung widerspräche eine Abweichung vorliegend zumindest teilweise dem Sinn und Zweck der Einfriedungssatzung. Der Erlass der Einfriedungssatzung diene auch der Gestaltung des Straßen-, Orts- bzw. Landschaftsbildes.<sup>8</sup> An bzw. zu öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte durch offene und hinsichtlich der Höhe beschränkte Einfriedungen eine aufgelockerte Gestaltung der Freiflächen bebauter Grundstücke angestrebt werden, um dadurch ein Straßen- bzw. Ortsbild zu schaffen, in dem die Freiflächen in erhöhtem Maße dem Zutritt von Licht und Luft geöffnet werden sowie prinzipiell einsehbar sind. Dem widerspräche die geplante Einfriedung. Durch diese würde zur öffentlichen Straße hin eine künstliche, nicht gewünschte Barriere geschaffen werden.

Soweit die Antragstellerin persönliche Gründe (Haltung eines Diensthundes) anführt, stellen diese für die allein grundstücksbezogene bauordnungsrechtliche Gestattung keine (ausreichende) Begründung für eine Abweichung dar. Soweit angeführt wird, dass vor dem Grundstück bereits ein zum Teil dicht bewachsener Grünstreifen liegt und sich daher die Einfriedung nicht bzw. nicht so stark auf das Straßen- und Ortsbild auswirken würde, ist dies grundsätzlich richtig. Dieser Grünstreifen steht aber im Eigentum eines Dritten (Straßenbaulastträger). Es kann daher nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass dieser die Bepflanzung dauerhaft erhält und damit eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch die Einfriedung dauerhaft ausgeschlossen ist. Ein Anspruch auf Verbleib des Bewuchses ist nicht ersichtlich. Aber auch in den Bereichen ohne entsprechenden Bewuchs würde sich die Einfriedung bereits heute entsprechend negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Die Einfriedung würde insoweit dann auch einen „Bezugsfall“ darstellen. Denn es liegen keine besonderen grundstücksbezogenen Gründe vor, die hier ausnahmsweise für eine Abweichung sprächen.

---

<sup>4</sup> § 2 Abs. 5 der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen.

<sup>5</sup> § 2 Abs. 3 der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen.

<sup>6</sup> § 6 der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen.

<sup>7</sup> Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

<sup>8</sup> § 2 Abs. 4 der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen.

Es ist daher zu befürchten, dass auch weitere Anfragen an die Stadt herangetragen werden (vgl. insbesondere auch die gegenüberliegende Straßenseite der Mickhauser Straße). Weitere Abweichungen würden dann den Sinn und Zweck der Satzung zusätzlich untergraben.

Aus Sicht der Verwaltung widerspräche die beabsichtigte, geschlossene, 2 m hohe Einfriedung daher dem Sinn und Zweck der Einfriedungssatzung. Gründe, insbesondere zwingende, das Ermessen der Stadt einschränkende Gründe, die dennoch für eine Abweichung sprächen, wurden weder vorgetragen noch sind solche ersichtlich. Abweichungen bezüglich der Höhe und der offenen Gestaltung der Einfriedung sollten daher nicht erteilt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Abweichung wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Somit ist der Antrag abgelehnt.

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauantrag zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Pferdestall und Anbau einer Abstellhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 328 der Gem. Straßberg, Frieda-Forster-Str. 46</b>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*StR Bürger und StR Gschwilm kommen zur Sitzung.*

Sachverhalt:

Die Bauherren beantragten die Nutzungsänderung bestehender, aber nur z. T. genehmigter Gebäude(teile). Es ist daher einerseits zwischen der Nutzungsänderung der genehmigten Gebäudeteile und einer (nachträglichen) Genehmigung der bisher nicht genehmigten Gebäudeteile zu differenzieren.

Der 1977 genehmigte Pferdestall soll zu einer Garage für einen Traktor, einen Traktorraasenmäher und Motor-Gartengeräten bzw. einem Abstellraum umgenutzt werden. Die direkt nördlich hieran anschließenden, bestehenden aber nicht genehmigten Gebäude(teile) sollen künftig als Hobby- und Abstellraum für landwirtschaftliche Wagen/Anhänger sowie Gartenmöbel und Gartengeräte dienen. Die Fahrzeuge, Anhänger und Geräte sollen wohl überwiegend der Bewirtschaftung der nördlichen Wiese dienen.

Fazit:

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden. Die im Außenbereich gelegenen Teile des Vorhabens widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und lassen die Entstehung, Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Die im Innenbereich gelegenen Teile des Vorhabens fügen sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Befreiung entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB oder eine Abweichung von Gebot des Einfügens gem. § 34 Abs. 3 a BauGB ist vorliegend nicht möglich.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung hat zunächst eine Zuordnung des Vorhabens zu erfolgen. Nach einer entsprechenden Abgrenzung des sog. Innenbereichs bzw. Außenbereichs richtet sich dann die planungsrechtliche Zulässigkeit (§ 29 i. V. m. § 34 bzw. § 35 Baugesetzbuch).

Der südliche, mit dem Zweifamilienhaus bebaute Grundstücksbereich liegt unstrittig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (sog. Innenbereich). Die Frage ist daher, wie weit sich der Innenbereich nach Norden erstreckt, d. h. wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt.

Der Innenbereich ist definiert als einen im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Die Flächen müssen insoweit an dem Bebauungszusammenhang teilhaben. Hierbei kommt es auf die maßgebliche Bebauung an. Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Zulassungsentscheidung tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich ausgeübte Nutzung. In der näheren Umgebung finden sich Hauptgebäude in zweiter Reihe, die mit dem gegenständlichen Vorhaben auf dem Baugrundstück eine Art „hintere Baulinie“ bilden und aufgrund der wechselseitigen Prägung auch mit den Gebäuden in erster Reihe noch als Teil des Bebauungszusammenhangs wahrgenommen werden. Die an diese Bereiche anschließenden Gartenbereiche sind als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu qualifizieren. Der Innenbereich endet vorliegend jedenfalls entlang der bereits angesprochenen „Baulinie“, die durch Verbindung der hinteren Gebäudekanten der Hauptgebäude auf den Grundstücken Fl. Nrn. 328, 331 und 331/3 gebildet werden kann, falls man nicht bereits von einer entlang der nördlichen Hauskanten verlaufenden, vor- und zurückspringenden Linie ausgehen wollte. Nördlich dieser Linie beginnt jedenfalls der Außenbereich (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 26.09.2024, Au 5 K 24.501).



Unterstellt man vorliegend insoweit dass auch die bisher nicht genehmigten Gebäudeteile zumindest größtenteils noch innerhalb dieses Bebauungszusammenhangs liegen und diese Bereiche insoweit eine „Baulücke“ darstellen, so liegt doch ca. die Hälfte des Stadel 2 im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung des genehmigten Pferdestalls sowie die nachträgliche Genehmigung des Stadel 1 beurteilen sich daher nach §§ 29, 34 BauGB, die nachträgliche Genehmigung des Stadel 2 nach §§ 29, 35 BauGB.

ehemaliger Pferdestall + Stadel 1

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO. Die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art beurteilt sich daher allein danach, ob es in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anwendbar.

Art der baulichen Nutzung

Bei den geplanten Nutzungen (Maschinenhalle, Abstell-/Hobbyraum) handelt es sich weder um allgemein zulässige noch um ausnahmsweise zulässige Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO. Es handelt sich auch nicht mehr nur um untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. um zulässige Garagen i. S. d § 12 BauNVO.

§ 14 BauNVO lässt untergeordnete Nebenanlagen zu, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage gehört es, dass sie dem primären Nutzungszweck des Grundstücks, hier wohnen, und der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet ist. Die Unterbringung (landwirtschaftlicher) Wägen bzw. Traktoren steht im Widerspruch zu einem allgemeinen Wohngebiet. Ein solches dient vorwiegend dem Wohnen. Aber auch die Größe der Abstell- bzw. Hobbyräume wäre dem vorhandenen Wohngebäude nicht mehr untergeordnet (z. B. Grundfläche Wohnhaus ca. 156 m<sup>2</sup>, Grundfläche Pferdestall und Stadel 2 ca. 195 m<sup>2</sup>). Auch die Nutzung des Gebäudes als Garagen wäre vorliegend unzulässig. Denn in einem hier faktischen allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für das Wohnhaus bestehen bereits zwei Doppelgaragen (mit Speichern). Weitere Garagen, insbesondere solche für einen Traktor oder Anhänger sind weder durch die genehmigte (Wohn-)Nutzung verursacht, noch sonst erforderlich im o. g. Sinn. Vielmehr schließt die Baunutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge als unzulässig aus.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher Vorbehalte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Es bedürfte daher einer Befreiung entsprechend dem § 31 Abs. 2 BauGB. Anstelle der „Grundzüge der Planung“ treten hier die sich aus der vorhandenen Bebauung, also der tatsächlichen städtebaulichen Situation und ihrer die Art der Nutzung im Wesentlichen tragenden Elemente. Dies bedeutet auch, dass die Zweckbestimmung, die in den Baugebietsvorschriften nach der BauNVO jeweils festgelegt ist, nicht berührt werden darf. Hieraus ergeben sich deutliche Einschränkungen in der Anwendung des Befreiungsrechts.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2024, Rd. Nr. 82

Wie oben bereits ausgeführt entspricht die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen (oder gar reinen) Wohngebiet. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Eine Unterstellhalle/Abstellhalle bzw. Garagen für landwirtschaftliche Fahrzeuge/Anhänger widerspricht der Eigenart eines solchen Gebiets. Eine Befreiung entsprechend Art. 31 Abs. 2 BauGB scheidet daher aus.

Das Vorhaben ist daher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unzulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung sind E+D-Gebäude aber auch II-Gebäude mit Grundflächen bis zu ca. 200 m<sup>2</sup> vorhanden. Insoweit und auch hinsichtlich der Höhen fügt sich das Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Bauweise

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen max. bis zu einer Länge von 50 m und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Das Vorhaben fügt sich diesbezüglich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es kann dahinstehen, ob die Länge der bereits bestehenden genehmigten Garagen bzw. des Vorhabens auf die 50 m anzurechnen sind (insgesamt dann ca. 55 m). Zumindest werden jedoch die erforderlichen seitlichen Grenzabstände nicht eingehalten.

Hinsichtlich der Tiefe der Grenzabstände wird i. d. R. auf die landesrechtlichen Abstandsflächen Bezug genommen. Diese landesrechtlichen Abstandsflächen hält das Vorhaben vorliegend nicht ein. Es bedürfte entsprechender Abweichungen (s. u.). Aus Sicht der Verwaltung würde sich das Vorhaben, soweit die Abstandsflächen nicht nur reduziert, sondern von den betroffenen Nachbarn übernommen werden, einfügen. Dem Sinn und Zweck einer aufgelockerten Bebauung (offene Bauweise) würde insoweit noch entsprochen werden. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wäre insoweit dann unerheblich. Eine Übernahme der Abstandsflächen liegt, soweit der Stadt Bobingen bekannt, jedoch nicht vor. Sollte von der Einhaltung der Abstandsflächen Abweichungen erteilt werden, ließe sich das Einfügen, aufgrund der insoweit geringen Abweichungen (Tiefe zwischen 9 bis 33 cm), ebenfalls noch vertreten.

#### Grundstücksflächen, die überbaut werden soll

Das (Teil-)Vorhaben fügt sich insoweit noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Bebauungstiefe entlang der Frieda-Forster-Straße wird eingehalten.

gesicherte Erschließung, Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Beeinträchtigung des Ortsbildes

Hinsichtlich der o. g. Punkt bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### Stadel 2

Der Stadel 2 liegt zum Teil bereits nicht mehr im Innenbereich, sondern im planungsrechtlichen Außenbereich. Dieser ist daher auch bzw. insgesamt nach §§ 29, 35 BauGB zu beurteilen.

Eine Privilegierung oder Begünstigung des Vorhabens wurde weder vorgetragen noch ist eine solche ersichtlich. Insbesondere liegt allein durch die angegebenen „Bewirtschaftung der Wiese“ noch kein landwirtschaftlicher Betrieb vor. Als sonstigem Vorhaben stehen dem Vorhaben die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Flächen für die Landwirtschaft) sowie die Befürchtung der Entstehung, Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung entgegen. Das (Teil-)Vorhaben beeinträchtigt insoweit öffentliche Belange und ist damit unzulässig.

### Bauordnungsrechtliche Hinweise

#### Abstandsflächen

Das Vorhaben hält die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein. Der Antragsteller beantragt insoweit entsprechende Abweichungen. Da es sich vorliegend nicht um eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Stadt Bobingen handelt, obliegt die Entscheidung über die Erteilung der Abweichung dem Landratsamt Augsburg.

#### Stellplätze

Für die Lagerflächen wären grundsätzlich, da diese nicht mehr der Wohnnutzung zu- und untergeordnet sind, zusätzliche Stellplätze erforderlich.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 Wohneinheiten) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/60 der Gem. Bobingen, Farnweg 9</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (fünf Wohneinheiten) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 4208/60 der Gem. Bobingen, Farnweg 9. Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 15,74 m auf 11,99 m. Zu allen Seiten sind Vorsprünge geplant: Im Osten mit ca. 3,43 m auf 0,95 m (Eingang/Treppenhaus), im Norden und Süden mit ca. 5,61 m auf 0,62 m und im Westen mit ca. 6,49 m auf 0,75 m. Bis auf den Vorsprung im Norden (nur EG) erstrecken sich die Vorsprünge über zwei bzw. drei Stockwerke. Die Wandhöhen betragen zwischen 4,23 m und 7,60 m. Die Firsthöhe beträgt 10,65 m. Das Satteldach (Fristrichtung Nord-Süd) hat eine Dachneigung von 47° Grad.

Die Wohnungen haben lt. Berechnungen des Planers Wohnflächen zwischen 49 m<sup>2</sup> und 106 m<sup>2</sup>. Insgesamt werden hierfür 10 PKW-Stellplätze (vier Garagen, sechs offene Stellplätze) und 9 bzw. 10 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

#### Fazit

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und würde bodenrechtliche Spannungen erzeugen (Bezugsfallwirkung). Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden. Ein Abweichen vom Erfordernis des Einfügens ist vorliegend nicht möglich (Neubau).

Das Vorhaben widerspräche auch dem Rahmenplan Siedlung, welcher zwar grundsätzlich eine Nachverdichtung auch in diesem Bereich vorsähe, jedoch durch ein selbständiges, rückwärtiges Wohngebäude.

#### Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet. In einem solchen ist das Wohnbauvorhaben allgemein zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

#### Maß der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung befinden sich Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit Grundflächen (Wohngebäude ohne Terrassen) von max. ca. 140 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben hat eine Grundfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> (Wohngebäude ohne Terrassen) und übersteigt so das vorhandene Maß deutlich. Aufgrund der vergleichsweise größeren Breite des Vorhabens ergibt sich auch hinsichtlich der Firsthöhe ein Unterschied, gegenüber der vorhandenen Bebauung, von ca. 0,65 m. Im Bereich der Vorbauten werden zudem die bisher vorhandenen Wandhöhen (ca. 4,60 m) überschritten. Das Vorhaben fügt sich daher aus Sicht der Verwaltung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es überschreitet den vorhandenen Rahmen. Hierdurch sind bodenrechtlich relevante Spannungen zu befürchten. Denn durch die geplante Nachverdichtung des Grundstücks ist zu befürchten, dass auch andere Grundstückseigentümer eine (nochmalige) Nachverdichtung anstreben werden.

Diese Bestrebungen wären aus Sicht der Verwaltung letztlich durch eine entsprechende Bauleitplanung (z. B. auf der Grundlage des bestehenden Rahmenplans Siedlung) zu ordnen und zu entwickeln. Einer insoweit ungeordneten städtebaulichen Entwicklung sollte entgegengewirkt werden.

Anm.: Das Vorhaben widerspräche auch der Konzeption des Rahmenplans Siedlung. Insofern fände durch die Zulassung des Vorhabens eine nicht beabsichtigte städtebauliche Entwicklung statt.

#### Bauweise

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Vorliegend betrifft dies die Abstandsfläche nach Westen und nach Norden. Lt. Angaben des Planers werden die jeweils erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

#### Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Das bestehende Gebäude hat zur Winterstraße im Osten einen minimalen Abstand von ca. 5,60 m. Das nördliche Gebäude „Rosenweg 16“ hat einen Mindestabstand von ca. 6,30 m zur Winterstraße. Der bisher bestehende Mindestabstand zur Winterstraße würde durch das nunmehr geplante Vorhaben im südöstlichen Bereich um ca. 1,30 m unterschritten werden (Abstand ca. 4,33 m). Die Bebauung rückt somit nochmals deutlich näher an die Winterstraße im Osten heran. Hierdurch entstehen bodenrechtliche Spannungen. Denn es ist zu erwarten, dass im Falle einer Genehmigung auch künftige Neubauvorhaben oder Anbauten immer näher an die Straße herangerückt werden sollen, um die Grundstücke maximalst auszunutzen. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gleiches gilt auch hinsichtlich der geplanten Stellplätze bzw. der Garage 1 und 2. Diese liegen größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

#### gesicherte Erschließung

Vorbehaltlich der Stellungnahme der Stadtwerke Bobingen kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

#### Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

#### Beeinträchtigung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden lt. Plan nachgewiesen. Es wären jedoch zwei Grundstückszufahrten mit Längen von ca. 6 m bzw. 12 m notwendig. Direkt von der Straße aus anfahrbare Stellplätze sollten grundsätzlich vermieden werden. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen zu den Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, verwiesen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Den Bauherren wird nahegelegt, das Bauvorhaben auf eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

Somit ist der Antrag abgelehnt.

<b>TOP 2.5</b>	<b>Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 300/13 der Gem. Bobingen, Bahnhofstr. 28</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt den Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienwohnhaus (3 Wohneinheiten) mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 300/13 der Gem. Bobingen, Bahnhofstr. 28.

Im Westen des bestehenden Gebäudes soll ein dreigeschossiger Flachdachanbau (Wand-/Firsthöhe 8,33 m). errichtet werden. Nördlich hiervon sind oberirdisch sieben Stellplätze geplant. Der Anbau hat, einschließlich des Treppenhauses, eine Grundfläche von ca. 7 m auf 9,50 m.

Fazit:

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und würde bodenrechtlich relevante Spannungen erzeugen. Vom Erfordernis des Einfügens kann vorliegend nicht abgewichen werden. Das Vorhaben widerspricht einerseits dem „Rahmenplan Bahnhofstraße“, andererseits wird seitens der Stadt Bobingen die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich für erforderlich gehalten. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

Das Vorhaben widerspricht auch hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze der Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen und wäre insoweit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Seine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach §§ 29, 34 BauGB. Hiernach ist es zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. In einem solchen ist das geplante Wohngebäude allgemein zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben soll als dreigeschossiges Flachdachgebäude ausgeführt werden. Die Wand-/Firsthöhe soll ca. 8,33 m betragen. Die nähere, das Grundstück prägende Umgebung ist von einer zweigeschossigen Bebauung (II + D [z. T. ausgebautes Dachgeschoss]) geprägt. Die Wandhöhen in diesem Bereich liegen bei ca. 6,50 m. Mit einer Wand-/Firsthöhe von ca. 8,30 m fügt sich das Vorhaben insoweit nicht mehr in den von der das Grundstück prägenden Umgebung vorgegebenen Rahmen ein. Auch hinsichtlich des insoweit deutlich massiver wirkenden dreigeschossigen Gebäudetyps fügt sich das Vorhaben nicht ein.

Vom Erfordernis des Einfügens kann, unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 a BauGB, abgewichen werden.

Vorliegend handelt es sich um die die Erweiterung, Änderung bzw. Erneuerung eines wohl zulässigerweise errichteten, zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes (§ 34 Abs. 3 a Nr. 1 BauGB). Die Abweichung müsste aber auch städtebaulich vertretbar sein (§ 34 Abs. 3 a Nr. 2 BauGB). Städtebaulich vertretbar, im hier maßgeblichen Sinn, bedeutet, dass das Vorhaben mit den Grundsätzen insbesondere der §§ 1, 1 a BauGB vereinbar sein muss. Maßgeblich sind dabei vor allem von Bedeutung die planerische Konzeption der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 Satz 1), die nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigenden Belange und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB; vgl. Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2024, Rd. Nr. 88 d zu § 34 BauGB). Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Der u. a. für diesen Bereich 2024 beschlossene Rahmenplan „Bahnhofstraße“ (vgl. ISEK-Abschlussbericht) sieht für das Grundstück künftig eine giebelständige II+D-Bebauung (Traufhöhe/Wandhöhe 6 m, Firsthöhe 10 m) vor. Mit dieser Konzeption stimmt die geplante Bebauung nicht überein. Die Bauherrnplanung widerspricht somit dem kürzlich beschlossenen Rahmenplan. Der Rahmenplan Bahnhofstraße geht von dem Erfordernis eines Bebauungsplans in diesem Bereich aus, um u. a. die Abstandsflächen, abweichend von der Abstandsflächensatzung der Stadt Bobingen, zu regeln. Denn aufgrund der vergleichsweise schmalen Grundstücke wäre andernfalls eine verdichtete, urbanere Bebauung nicht möglich. Aus Sicht der Verwaltung liegen daher die Voraussetzungen für eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens nicht vor.

Auch hinsichtlich der insgesamt überbauten Flächen (Grundfläche) bestehen Bedenken. Von ca. 514 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sollen ca. 380 m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Dies entspräche einer Grundflächenzahl von 0,75. In den im Rahmenplan umgrenzten städtebaulichen Umfeld befinden sich ganz überwiegend Grundstücke mit einer niedrigeren Bebauung. Im Vergleich zur vorhandenen, direkt östlich angrenzenden Bebauung („Bahnhofstr. 30“), würde sich das Vorhaben jedoch noch einfügen.

Da sich das Vorhaben dennoch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Anzahl Geschosse) in mehrfacher Hinsicht nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und vom Erfordernis des Einfügens nicht abgewichen werden kann, kann das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden.

#### Bauweise

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die BauNVO selbst regelt die Tiefe des Abstands nicht. Insoweit werden die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen zur Beurteilung herangezogen (Blechschildt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2024, Rd. Nr. 23 zu § 22 BauNVO). Diese werden vorliegend nicht eingehalten. Das mit einem Flachdach geplante Treppenhaus müsste gem. Abstandsflächensatzung der Stadt Bobingen eine Abstandsflächentiefe von 8,69 m einhalten. Diese kann nicht auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden. Der Antragsteller beantragt daher eine Abweichung (Reduzierung auf 0,4 H, s. u.). Das Vorhaben fügt sich insoweit, mangels Einhaltung des erforderlichen seitlichen Grenzabstandes nach Osten hin (Abstandsflächen P5 und P6), hinsichtlich der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Vom Erfordernis des Einfügens kann, unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 a BauGB, abgewichen werden (s. o.)

Der u. a. auch für diesen Bereich 2024 beschlossene Rahmenplan Bahnhofstraße sieht nur ansatzweise Baugrenzen vor und verweist, aufgrund der Breite der Grundstücke darauf, dass hier in einem Bebauungsplan von den notwendigen Abstandsflächenregelungen der Stadt abgewichen werden müsste. Insoweit sieht der Rahmenplan selbst eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe für erforderlich an und schlägt eine Reduzierung auf 0,5 H vor.



Die hiernach notwendigen Tiefen könnten dann, nach überschlägiger Prüfung, auch für den Bereich P5 und P6 noch eingehalten werden. Der Rahmenplan selbst geht jedoch davon aus, dass für die geplante Konzeption die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist. Der Rahmenplan, welcher insoweit auch die Notwendigkeit einer Bebauungsplanaufstellung umfasst, wurde vom Stadtrat beschlossen. Wann die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Kommune und richtet sich wesentlich auch nach deren planerischen Konzeption. Eine Planungspflicht liegt hier derzeit nicht vor. Insoweit kann daher hier nicht vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden (§ 34 Abs. 3 a Satz 3 letzter Halbsatz BauGB), da für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans als notwendig angesehen wurde.

Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen

Hinsichtlich der Situierung des Gebäudes bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Die geplanten Stellplätze befinden sich jedoch direkt an der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsflächen. Aktuell fügt sich dies in die nähere Umgebung ein. Die entsprechende Situierung widerspricht jedoch der geplanten Konzeption des Rahmenplans. Dieser sieht südlich der Bahnhofstraße einen „maßgebenden Grünstreifen, privat“ vor. Die private Planung widerspricht daher zumindest der künftig vorgesehenen Bebauung. Soweit diese jedoch noch nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt wird, wäre das Vorhaben zumindest diesbezüglich noch nach § 34 BauGB zulässig.

gesicherte Erschließung

Die erforderliche Erschließung ist, vorbehaltlich einer anderweitigen Stellungnahme der Stadtwerke Bobingen, gesichert.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anhaltspunkte, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt bleiben, sind nicht ersichtlich. Insbesondere sollen die künftigen Aufenthaltsräume auf der von der Straße (Lärmquelle) abgewandten Seite errichtet werden (Treppenhaus dazwischen).

keine Beeinträchtigung des Ortsbildes

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, insbesondere im Sinne einer Verunstaltung, wäre aus Sicht der Verwaltung nicht zu befürchten. Wenngleich die Nordansicht des Treppenhauses fragwürdig ist.

(Zwischen-)Fazit:

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und würde insoweit auch bodenrechtlich relevante Spannungen erzeugen. Das gemeindliche Einvernehmen kann insoweit nicht erteilt werden.

Auch kann in den o. g. Fällen nicht vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden. Die vorliegende Planung widerspricht den Planungen der Stadt Bobingen in diesem Bereich (Rahmenplan Bahnhofstraße). Sie ist aus Sicht der Verwaltung insoweit bereits nicht (mehr) städtebaulich vertretbar i. S. d. § 34 Abs. 3 a Satz 1 Nr. 2 BauGB. Zudem wäre für die geplante Umsetzung des Vorhabens (auch ggf. im Zuge einer geänderten Rahmenplanung) die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Das Vorhaben widerspricht hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen der Abstandsflächensatzung der Stadt Bobingen. Im Hinblick auf die angestrebte Bebauung entsprechend der Rahmenplanung wäre eine Abweichung auf das Maß 0,5 H grundsätzlich denkbar. Da das Vorhaben jedoch insgesamt planungsrechtlich unzulässig ist, würde eine Abweichung von den Abstandsflächen vorliegend ins Leere laufen.

Für einen Neubau mit drei Wohnungen, mit Wohnflächen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>, wären lt. Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen 6 Stellplätze zuzüglich 2 Besucherstellplätzen (+ 20 %) erforderlich. Von diesen grundsätzlich erforderlichen 8 Stellplätzen werden lediglich 7 Stellplätze nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich vorliegend nicht mehr nur um eine Änderung einer baulichen Anlage i. S. d. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO, sondern um die Errichtung einer baulichen Anlage. Dies hat zur Folge, dass nicht nur die durch eine Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden müssen, sondern dass insgesamt eine Stellplatzberechnung durchzuführen ist. Für die begriffliche Abgrenzung der „Errichtung“ von der „Änderung“ einer baulichen Anlage ist darauf abzustellen, ob die bauliche Maßnahme einen wesentlichen Teil der baulichen Anlage derart unverändert lässt, dass ihm nach wie vor die Hauptrolle der baulichen Wirkung zukommt. Dies ist vorliegend nicht mehr der Fall. Einerseits erfolgt ein deutlicher Anbau an das vorhandene Gebäude. Andererseits wird dieses quasi vollständig umgebaut. So wird z. B. das komplette Treppenhaus sowie Teile der Außenwand vollständig entfernt und in den Anbau integriert. Es handelt sich daher nicht nur um eine Änderung, sondern um die Errichtung einer baulichen Anlage i. S. d. Art. 47 BayBO.

#### 1. Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### 1. Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	9

Somit ist der Antrag abgelehnt.

#### 2. Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Planer und Bauherrn nochmals nach Lösungsmöglichkeiten im Hinblick auf den bestehenden Rahmenplan „Bahnhofstraße“ zu suchen.

#### 2. Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

---

<b>TOP 3</b>	<b>Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 51. Sitzung vom 14.01.2025</b>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------

Das öffentliche Protokoll der 51. Sitzung vom 14.01.2025 wurde im Intranet zur Verfügung gestellt. **Der Vorsitzende** fragt, ob es Einwände gegen die Niederschrift gibt.

**Beschluss:**

Gegen die öffentliche Niederschrift der 51. Sitzung vom 14.01.2025 werden keine Einwände erhoben. Die öffentliche Niederschrift ist somit genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 4</b>	<b>Wünsche und Anfragen</b>
--------------	-----------------------------

**StR Geiger** gibt zu bedenken, dass bei der Bushaltestelle am Rathausplatz tiefe Spurrinnen sind, in denen sich das Wasser sammelt, vor allem im Bereich der Fläche mit den roten Klinkersteinen.

**Der Vorsitzende** erklärt, dass bei der letzten Sitzung von Herrn Weis diesbezüglich berichtet wurde, dass diese Problematik in diesem Jahr angegangen wird.

**StR Geiger** fragt weiter an, ob man den AVV hier nicht in die Pflicht nehmen kann, dass die Busse auf der Straße (Kopfsteinpflaster) und nicht im Bereich der roten Klinkersteine halten.

**Herr Thierbach** gibt nochmals zu verstehen, dass diese Angelegenheit in diesem Jahr angegangen wird. Natürlich wird dann auch in diesem Zuge mit dem Busbetreiber gesprochen werden.

**Der Vorsitzende** beendet die öffentliche Sitzung um 18.25 Uhr.

*StR Dr. Bergmann verlässt die Sitzung.*

Es unterzeichnen:

.....  
Klaus Förster  
Vorsitzende/r

.....  
Sabine Baltes  
Schriftführer/in