

## **Tagesordnung**

### **TOP 1**

**Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.10.2019**

### **TOP 2**

**Gewerbepark 8c; Änderung der Freiflächenplanung**

### **TOP 3**

**Gewerbepark 8d + e; Anfrage wegen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **TOP 4**

**Am Sportzentrum 13, Anfrage für den Anbau an das bestehende Gebäude**

### **TOP 5**

**Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

### **TOP 1**

**Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.10.2019**

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 22.10.2019 wird genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis**

|      |           |
|------|-----------|
| JA   | 7 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

### **TOP 2 + TOP 3**

Vortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag:

Bei den beiden nachfolgenden Tagesordnungspunkten geht es u.a. um Befreiungen von der festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8. Die Festsetzung ist im Bebauungsplan unter Punkt A. Festsetzungen durch Planzeichen Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl wird die überbaute Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße gerechnet. In diesen beiden Fällen darf die Anbauverbotszone (Festsetzung der Autobahndirektion) in die Grundstückfläche mitherangezogen werden. Diese Rechtsprechung beschränkt die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke. Daher hier und heute die Diskussion über die Befreiung von dem GRZ-Wert 0,8.

**TOP 2****Gewerbepark 8c; Änderung der Freiflächenplanung**

GRZ ohne Einbeziehung der Anbauverbotszone (rechtskonform): 1,17

GRZ mit Einbeziehung der Anbauverbotszone in die Grundstücksfläche: 0,8

Der Antragsteller hält außerdem die 2 Meter Grünstreifen zu den südlichen Nachbarn nicht ein und beantragt hierzu ebenfalls eine Befreiung. Außerdem bittet er um Befreiung von der extensiven Dachbegrünung, obwohl er den Grenzwert der Dachflächenneigung nicht erreicht.

Diskussion und Wortbeiträge:

Durch eine Visualisierung der Grundstückssituation (Lageplan, Luftbilder, Baupläne) wird schnell deutlich, welche Flächen betroffen sind. Trotzdem muss noch geklärt werden, was versiegelt ist (tlw. Parkplätze für Autos) und was noch grün ist. In der Diskussion stellt sich heraus, dass die Gemeinde nicht grundsätzlich die Befreiung versagen will. Erst sollte aber der Grünstreifen im südlichen Bereich weitergeführt werden sowie die angeordneten Grünanlagen hergerichtet werden.

**Beschluss:**

Die beantragte Befreiung von der im Bebauung festgesetzten GRZ von 0,8 wird in Aussicht gestellt. Als Bemessungsgrundlage für die Befreiung wird die Fläche der Anbauverbotszone in die Berechnungsgrundlage der Grundstücksgröße für die GRZ mit einbezogen. Diese darf dann die GRZ von 0,8 nicht überschreiten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Landratsamt der Abweichung der GRZ zur Baunutzungsverordnung ebenfalls zustimmen muss. Die Verwaltung wird sich hierzu noch einmal mit dem LRA in Verbindung setzen.

Der beantragten Befreiung zu Punkt 6.8 des Bebauungsplanes für den Verzicht der Dachbegrünung wird nicht erteilt.

Der beantragten Befreiung zu Punkt 6.3 des Bebauungsplanes für den Verzicht des 2 Meter breiten Grünzuges wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis**

JA                      7 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

### TOP 3

#### **Gewerbepark 8d + e; Anfrage wegen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

GRZ ohne Einbeziehung der Anbauverbotszone (rechtskonform): 0,95

GRZ mit Einbeziehung der Anbauverbotszone in die Grundstücksfläche: 0,76

Diskussion und Wortbeiträge analog TOP 2 (ohne Dachbegrünung und Grünstreifen).

#### **Beschluss:**

Der beantragten Befreiung von der im Bebauung festgesetzten GRZ von 0,8 wird in Aussicht gestellt. Als Bemessungsgrundlage für die Befreiung wird die Fläche der Anbauverbotszone in die Berechnungsgrundlage der Grundstücksgröße für die GRZ mit einbezogen. Diese darf dann die GRZ von 0,8 nicht überschreiten.

#### **Abstimmungsergebnis**

JA 7 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

### TOP 4

#### **Am Sportzentrum 13, Anfrage für den Anbau an das bestehende Gebäude**

#### **Sachvortrag:**

Der Vorsitzende hält mit Unterstützung von Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer Sachvortrag: Der Bauwerber fragt an, ob es möglich ist, eine 2-geschossige Einliegerwohnung am nördlichen Bereich des Gebäudes anzubauen. Die Grundfläche ist mit 4,30 x 6,50 m angegeben.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Anbau könnte durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig aber möglich. Die Einhaltung der Abstandsflächen sowie die Herstellung der notwendigen Stellplätze muss gewährleistet sein. Durch die Befreiung wäre eine dichtere Bebauung auch in den anderen Baugrundstücken möglich. Seitens des Gemeinderates ist grundsätzlich zu entscheiden, ob eine Nachverdichtung in dem Baugebiet „Am Sportzentrum Ost“ vertretbar ist.

Die Verwaltung war aufgefordert worden, noch eine Vergleichstabelle mit der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen auf die einzelnen Parzellen zu erstellen. Diese liegt nun vor und wird dem Gremium gezeigt.

**Diskussion und Wortbeiträge:**

Anhand der Vergleichstabelle sowie der Visualisierung durch den B-Plan konnte für jede einzelne Einheit dargelegt werden, ob eine Erweiterung möglich ist oder nicht. Grundsätzlich ist aber anzumerken, dass in dem in Rede stehenden Baugebiet nur 1 Wohneinheit pro Haus genehmigt ist. Bei dem hier vorliegenden Antrag wären es nun 2 Wohneinheiten pro Haus. Der Ausschuss sieht den Antrag aber trotzdem positiv aufgrund der Schaffung von Wohnraum.

**Beschluss:**

Der Anfrage über den Anbau kann grundsätzlich entsprochen werden. Ein entsprechender Bauantrag mit Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu stellen. Die notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis**

|      |           |
|------|-----------|
| JA   | 7 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**TOP 5****Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

- keine Wortmeldungen –

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:30 Uhr – anschließend nichtöffentliche Bauausschusssitzung