



Niederschrift

Gremium: **47. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 10.09.2024**

Sitzungsort: **Sitzungssaal**

Beginn

öffentlich: 18:00 Uhr

nichtöffentlich: 20:06 Uhr

Ende

öffentlich: 20:05 Uhr

nichtöffentlich: 20:39 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Förster, Klaus

Mitglieder:

Abbenseth, Ernst-Hinrich

Bergmann, Armin, Dr.

Bürger, Clemens

Geiger, Hubert

Geirhos, Lukas

Vertretung für Frau Monika Müller-Weigand;
ab TOP 1.2 bis TOP NÖ 10

Gschwilm, Martin

König, Elisabeth

Lautenbacher, Claudia

Leiter, Herwig

Vogl, Florian

Schriftführer/in:

Baltes, Sabine

Verwaltung:

Schöler, Rainhard

Thierbach, Rainer

Abwesend:

Mitglieder:

Müller-Weigand, Monika entschuldigt

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

Tagesordnung:

Die Sitzung war öffentlich.

Ab Punkt 9 - 13 wurde gemäß Art. 52 Abs. 2 GO die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

Öffentliche Sitzung:

- 1 . Berichterstattung
- 1.1 . Abbruch eines Wohngebäudes in Bobingen-Reinhartshausen, Von-Lotzbeck-Straße 23
- 1.2 . Wasserschaden in der evangelischen Kindertagesstätte in der Isarstraße 2; Vollzug der Gemeindeordnung: Dringliche Anordnung des Bürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 3 GO
- 2 . Sonderförderprogramm Kommunale Trinkbrunnen nach Nr. 2.4 RZWas/2021; Sachstandsbericht zur Errichtung zweier öffentlicher Trinkbrunnen in Bobingen (Tischvorlage)
- 3 . Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
- 3.1 . Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge
- 3.2 . Antrag auf isolierte Befreiung zur Pflasterung der Vorgartenfläche als Fahrradabstellanlage und für ein Tonnenhäuschen (3 Tonnen) auf dem Grundstück Fl. Nr. 3338/2 der Gem. Bobingen, Wertachstraße 41; Bebauungsplan Nr. 37, "In der Point II"
- 3.3 . Voranfrage zur Nutzungsänderung einer Einzimmerwohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 103/161 der Gem. Bobingen, Anicher Straße 11; Bebauungsplan Nr. 34, "In der Point I"
- 3.4 . Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 544/10 der Gem. Bobingen, Koloniestr. 16 (Zufahrt), Innenbereich
- 3.5 . Voranfrage zur Errichtung eines Anbaus (Gastraum) an das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 3498 der Gem. Bobingen, Point (Kiosk der Minigolfanlage im Singoldpark)
- 3.6 . Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses, Teilabbruch eines Stadels und Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 13 der Gem. Bobingen, Badstr. 1; Innenbereich
- 3.7 . Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung sowie eines Gartengeräteschuppens, Sichtschutzelementen und einer auf Schienen geführten Markise auf dem Grundstück Fl. Nr. 3350/65 der Gem. Bobingen, Adolph-Kolping-Str. 7 u. 7 a
- 4 . Antrag auf Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl. Nr. 51/1 und 51/2 der Gem. Bobingen, Römerstr. 45 a und Nähe Römerstraße

- 5 . Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58, "Gewerbegebiet zwischen Lindauer Straße und Max-Fischer-Straße" zur Errichtung eines Drogeriemarktes
- 6 . Überarbeitung der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen
- 7 . Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 46. Sitzung vom 02.07.2024
- 8 . 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:

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

TOP 1.1	Abbruch eines Wohngebäudes in Bobingen-Reinhartshausen, Von-Lotzbeck-Straße 23
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Der Vorsitzende erklärt, dass heute mehrere Berichterstattungen erfolgen. Einmal über den Sachstand Kita Isarstraße, den Herr Thierbach vortragen wird und eine weitere über das einsturzgefährdete Haus in Reinhartshausen in der Von-Lotzbeck-Straße. Von diesem Haus wurde auch in der Zeitung berichtet. An dieser Stelle bedankt sich **der Vorsitzende** bei Herrn Knöchel.

Die Verwaltung hat nun die Mitteilung erhalten, dass das Gebäude um den 17.09.2024 abgerissen wird. Danach kann die Ampelanlage und der Fußgängertunnel wieder abgebaut werden. Dann ist zumindest der eine Schandfleck beseitigt. Ein zweiter an der Kreisstraße steht bedauerlicherweise noch.

TOP 1.2	Wasserschaden in der evangelischen Kindertagesstätte in der Isarstraße 2; Vollzug der Gemeindeordnung: Dringliche Anordnung des Bürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 3 GO
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister Klaus Förster hat am 04.09.2024 gem. Art. 37 Abs. 3 der Gemeindeordnung an Stelle des Stadtrates bzw. des zuständigen Ausschusses nachfolgende dringliche Anordnung bzw. Besorgung eines unaufschiebbaren Geschäftes getroffen:

Auftragserteilung/Abtretungsvereinbarung an Firma BWS-Patz GmbH & Co. KG

Die Sanierung des Wasserschadens der evangelischen Kindertagesstätte wurde an die Firma BWS Patz, Königsbrunn auf Basis ihres Angebots vom 29.08.2024 in Höhe von 103.920,69 € beauftragt. Das Angebot umfasst den Rückbau der durchfeuchteten Bauteile, die Trocknung und die Desinfektion.

Eine Freigabe von der Versicherungskammer Bayern (VKB) liegt, auf Basis der Bestätigung der Angemessenheit des von der Versicherung beauftragten Sachverständigen ASK Stefan Stiegler, vor.

Zur Direktabwicklung des Auftrags zwischen der VKB und der Firma Patz wurde eine Abtretungsvereinbarung abgeschlossen.

Über die Wiederherstellung werden zu gegebenem Zeitpunkt eigene Angebote erstellt, wenn das genaue Ausmaß des Schadens bekannt ist.

Begründung:

Die Wasserschadenssanierung duldet keinen zeitlichen Aufschub, damit sich das Schadensausmaß nicht noch mehr im Gebäude ausweitet. Die Wasserschadenssanierung ist demnach umgehend durchzuführen. Deswegen musste auch die Abtretungserklärung vom Ersten Bürgermeister umgehend unterschrieben werden. Über diese dringliche Anordnung wird heute im Bauausschuss am 10.09.2024 berichtet.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

Herr Thierbach erläutert, dass es in diesem Bericht um den Wasserschaden an der evangelischen Kindertagesstätte geht. Es musste vom Ersten Bürgermeister eine dringliche Anordnung erlassen werden, nachdem die Versicherungskammer Bayern eine Freigabe für die Rückbauarbeiten ausgesprochen hat. Deshalb musste der Auftrag sofort erteilt werden, sonst hätte die Firma mit den Arbeiten nicht beginnen können.

Es handelt sich um einen Auftrag in Höhe von 103.000 Euro. Hier wurde mit der Versicherung vereinbart, dass zur Direktabwicklung des Auftrags zwischen der Versicherungskammer und der beauftragten Firma Patz eine Abtretungsvereinbarung abgeschlossen wird. Diese wurde vom Bürgermeister in Form einer dringlichen Anordnung nach Art. 37 Abs. 3 Gemeindeordnung unterschrieben.

TOP 2	Sonderförderprogramm Kommunale Trinkbrunnen nach Nr. 2.4 RZWas/2021; Sachstandsbericht zur Errichtung zweier öffentlicher Trinkbrunnen in Bobingen (Tischvorlage)
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

StR Geirhos kommt zur Sitzung

Anlagen

Standortlageplan nördlicher Rathausplatz

Standortlageplan Brunnenplatz

Auszug Betriebsbeschreibung Hersteller

Kostenschätzung Wartungskosten der Stadtwerke Bobingen

Sachverhalt:

Im Stadtrat am 25.10.2022 wurde anlässlich eines Antrags der FBU-Fraktion über ein Sonderförderprogramm zur Aufstellung von öffentlichen Trinkbrunnen berichtet. Derartige öffentliche Trinkbrunnen werden künftig wohl allgemein ein Bestandteil der kommunalen Klimaanpassung und Hitzevorsorge sein.

Die Verwaltung teilte damals mit, dass unabhängig davon, bereits ein solcher Trinkbrunnen beim neuen Brunnenplatz in der Siedlung vorgesehen war; auch hier aus Klimaanpassungs- und damit zusammenhängenden Gesundheitsvorsorgegründen (zunehmende Hitzetage in Städten). Dieser Brunnen sollte nahe der dortigen Allgemeinarztpraxis situiert werden und sollte nach damaliger Abstimmung mit der Städtebauförderung aus dem oben erwähnten Sonderförderprogramm finanziert werden. Die Verwaltung schlug damals vor, den zweiten Brunnen am nördlichen Rathausplatz zu errichten und hierfür das gleiche Förderprogramm zu nutzen.

Laut damaligem Beschluss wurden dann auch zwei Förderanträge gestellt; einer für einen Trinkbrunnen am Brunnenplatz in Bobingen-Siedlung neben der Arztpraxis bzw. auf dem künftigen Brunnenplatz und einer für einen Trinkbrunnen am nördlichen Rathausplatz, auf der Westseite, zwischen den dortigen Bäumen und den benachbarten Sitzbänken.

In der Bauausschusssitzung am 08.11.2022 wurden dann im Zusammenhang mit der Vorstellung der Planung für den neuen Brunnenplatz in der Siedlung - dort war ja bereits ein Trinkbrunnen geplant - auch die Förderantragsunterlagen für beide Trinkbrunnen in einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Ein positiver Bescheid zu beiden Anträgen erhielt die Stadt erst in 2023, weswegen für 2024 die entsprechenden Kosten in den Haushalt mit eingeplant wurden; hierüber wurde im Zuge der Haushaltsberatungen im Winter/Frühjahr 2024 berichtet. Die Trinkbrunnenanlagen wurden inzwischen geplant und ausgeschrieben (die Ausschreibung läuft aktuell) und sollen voraussichtlich im Oktober vergeben und dann im Oktober und November noch errichtet werden (terminliche Vorgabe aus dem Förderbescheid).

Laut Planung sollen die zwei neuen Trinkbrunnen grundsätzlich nur bei Bedarf, also auf Knopfdruck, Wasser spenden und werden zur Einhaltung der Trinkwasserhygiene automatisch regelmäßig gespült.

Laut Hersteller-Bedienungsanleitung muss der Trinkbrunnen in regelmäßigen Abständen gereinigt werden und es sollen regelmäßige Sichtprüfungen erfolgen. Zudem empfehlen die Hersteller, zusätzlich zu den Sichtprüfungen, Wasserprobenuntersuchungen. Dies fordern auch die entsprechenden DVGW Merkblätter für den Betrieb von Trinkbrunnen, auf deren Grundlage die Stadtwerke Bobingen bereits in 2022 eine erste Kostenschätzung für die Brunnenwartungen erstellt haben. Im Zuge der damaligen Projektvorstellung hatten die

Stadtwerke hierfür einen Unterhaltsaufwand von ca. 2.500 € (netto) pro Brunnen geschätzt und haben nun nochmals eine aktualisierte Aufstellung der voraussichtlichen Wartungskosten vorgelegt. Es ergäben sich demnach für beide Brunnen Nettokosten von ca. 5.500 € pro Jahr, brutto demnach rd. 6.560 € Wartungskosten für beide Trinkbrunnen (für folgende Leistungen: jeweils Inbetriebnahme mit Wasserprobe zu Saisonbeginn, Außerbetriebnahme im Herbst, wöchentliche Wartung für 6 Monate, monatliche Inspektion, monatliche Wasserprobe, Laborkosten für Wasseruntersuchungen). Die Hersteller stellen etwas geringere Wartungskosten in den Raum. Zudem ergibt sich laut Herstellerangaben und Recherche erfahrungsgemäß oft die Möglichkeit, die wöchentliche oder zweiwöchentliche Sichtkontrolle mit Bedarfsreinigung an „Brunnenpaten“ zu übertragen (z. B. Apotheken, Arztpraxen etc.).

In der Sitzung werden auch nochmals die vorab erwähnten Standorte anhand zweier Lagepläne erläutert. Bezüglich des Lageplans Siedlung wird darauf hingewiesen, dass die dort momentan noch befindliche Kiefer, die als Gestaltungselement des künftigen Brunnenplatzes geplant war, leider - wie viele andere Kiefern im Bereich Bobingen/Königsbrunn - durch den Hagel des vergangenen Jahres so stark geschädigt wurde, dass sie sich nicht mehr regenerieren wird. Da um diesen Baumstandort des künftigen Brunnenplatzes auch die Drainageleitung für das Brunnenrestwasser gelegt werden soll, wird die geschädigte Kiefer im Zuge der Brunnenmontage entfernt. Die Drainageleitung wird dann so verlegt, dass ein angemessener Ersatzbaum dort gepflanzt und mit dem Drainagewasser künftig versorgt werden kann.

Der Bericht dient der Sachstandsinformation des Bauausschusses.

Herr Thierbach trägt den Sachstandsbericht vor.

StR Geirhos stellt sich die Frage, warum im Zentrum von Bobingen, wo es eine öffentliche Toilette und öffentliche Restaurants gibt, ein öffentlicher Trinkwasserbrunnen gebaut werden soll. Das ist für ihn nicht nachvollziehbar. Es handelt sich hier um keine Pflichtaufgabe. Er stellt den Standort in Frage. Auch im Hinblick auf die Kosten sieht er das Projekt kritisch.

Der Vorsitzende gibt zu verstehen, dass es sich hier lediglich um einen Sachstandsbericht handelt. Wenn aber, aufgrund der Förderung, im Oktober eine Auftragsvergabe erfolgen muss, sollte natürlich jetzt schon entschieden werden, ob man die zwei Trinkwasserbrunnen überhaupt aufstellen möchte oder vielleicht auch nur einen. Auch stellt sich die Frage nach einem Alternativstandort. Evtl. am Brunnenplatz in der Siedlung?

StR Leiter bringt zum Ausdruck, dass er persönlich den Trinkwasserbrunnen begrüße. Auch in Städten wie Augsburg, München oder Wien gibt es solche Brunnen. Er findet dies eine ganz tolle Geschichte, wenn öffentliche Plätze hoch frequentiert sind. Er findet den Vorschlag zwar gut, aber wenn man sich die Kosten, trotz Förderung, ansieht, spricht hier einiges dagegen. Vor allem sind hier noch keine zusätzlichen Kosten, wie z.B. durch Vandalismus, mit einkalkuliert.

StR Gschwilm schließt sich grundsätzlich den Ausführungen seiner Vorredner an. Es wäre aber die Standortfrage noch zu klären.

StR Bürger würde die Pläne theoretisch auch befürworten, aber die laufenden Kosten sind viel zu hoch. Prinzipiell ist das ein tolles Angebot der Stadt an die Bevölkerung, aber die Kosten stehen nicht im Verhältnis.

StR Dr. Bergmann findet es wichtig, eine klare Linie zu fahren. Man merkt, dass sich die Mitglieder, die im Haupt- und Finanzausschuss sind, an der Stelle vielleicht auch ein bisschen schwerer tun. Als Mitglied im Bauausschuss findet er es als eine gute Sache, es gibt eine hohe Förderung. Auf der anderen Seite stehen die viel zu hohen Kosten. Es werden an vielen Stellen der Rotstift angesetzt und hier würde man Geld in die Hand nehmen, obwohl es keine Pflichtaufgabe ist. Deswegen wird er sich auch dagegen aussprechen.

StR`in Lautenbacher fragt, ob der Trinkwasserbrunnen bei den Stadtwerken Bobingen ein ähnliches Modell ist und ob die Folgekosten genauso hoch sind. Das andere ist, dass man es dem Seniorenbeirat wohl schon versprochen oder zugesagt hat. Dort war der Brunnen auch schon Thema. Die Standortfrage ist tatsächlich zu klären, da es hier einige Möglichkeiten gibt, auch für Senioren, sich mit Wasser zu versorgen. Sie hat eher an den Singoldpark gedacht, wo auch Leute spazieren. Aber die erste Frage wäre eben, ob das vergleichbar ist.

Herr Thierbach hat mit Herrn Schröter von den Stadtwerken gesprochen. Dieser hat ihm diese Kosten genannt. Herr Thierbach könnte sich vorstellen, dass die Kosten bei den Stadtwerken, was die Wartungen usw. angeht, günstiger sind. Evtl. ist der Trinkwasserbrunnen einer Liegenschaft als privat zu definieren. Und deswegen unterliegt er womöglich nicht dem DVGW-Merkblatt.

StR Vogl möchte das Projekt grundsätzlich als Antragsteller nicht in Frage stellen. Vor allem, weil es ja aus gutem Grund ist. Gerade wenn man viel zu Fuß unterwegs ist, wie er selber, weiß man, dass diese Klimaanpassungsmaßnahmen mehr und mehr von Jahr zu Jahr erforderlicher sein werden. Deswegen geht er davon aus, dass die Trinkwasserbrunnen irgendwann zu den Pflichtaufgaben einer Kommune gehören. Wie lange es bis dahin noch ist, kann er natürlich auch nicht vorhersagen. Bezüglich des Standortes schließt er sich seinen Vordnern an. Am besten wäre ein Standort, der sehr frequentiert ist. Aber grundsätzlich ist er der Meinung, dass diese Richtung beibehalten werden soll. Jetzt gibt es für die Errichtung noch Förderung. Wenn es dann mal vorausgesetzte Pflichtaufgabe wäre, dann gibt es keine Förderungen mehr.

Herr Thierbach erklärt, dass die Standortfrage zunächst individuell entschieden wurde. Es gab mal die Idee, auf dem südlichen Rathausplatz eine Art Klima-Oase zu schaffen. Da hätte das zwingend dazugehört. Aber nachdem dieses Projekt jetzt mit dem Förderprogramm nicht korrespondiert, weil man nicht weiß, wann so ein Projekt überhaupt umgesetzt werden kann, wurde damals der nördliche Rathausplatz vorgeschlagen. Und auf dieser Basis die Planung und die Ausschreibung erstellt und verschickt. In der Siedlung hat man damals im Rahmen der Planung vom Brunnenplatz den Trinkbrunnen auch vorgestellt. Dieser passt auch ganz gut zu einer Arztpraxis. Das ist auch ein Wunsch der Arztpraxisbetreiber, dass man hier eine gewisse Aufenthaltsqualität schafft. Er ist jetzt nicht davon ausgegangen, dass hier die grundsätzliche Fragestellung der Trinkbrunnen im Raum steht. Davon ist er nicht mehr ausgegangen, deswegen wurde die Planung auch entsprechend vorangetrieben. Was die Standortfrage angeht, wäre man flexibel. Dieses Projekt aber jetzt komplett in Frage zu stellen, wäre aus seiner Sicht bedauerlich, ja schwierig.

Der Vorsitzende stellt nochmals klar, dass im heutigen Ausschuss lediglich eine Berichterstattung vorgesehen war. Aber aufgrund der Ausführungen der einzelnen Ausschussmitglieder ist nun sein dringender Appell: a) dass die Verwaltung mit den Stadtwerken spricht, wie es mit dem Trinkbrunnen vor den Stadtwerken aussieht, welche Kosten bisher angefallen sind, zumindest mal als Referenzpunkt und b) bittet er die Ausschussmitglieder mit ihren Fraktionen zu sprechen. Es muss jetzt zeitnah entschieden werden, ob die Trinkwasserbrunnen überhaupt aufgestellt werden sollen. Wenn ja, wie viele. Die Entscheidung muss somit bis 01.10.2024 fallen.

Herr Thierbach sieht die Tendenz, das Projekt gar nicht umzusetzen.

TOP 3	Bauanträge, Vorbescheidsanträge, Voranfragen
TOP 3.1	Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt weitergeleitete Bauanträge

Umbau und Sanierung des Wohnhauses, Erstellung eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung, Lindauer Straße 78

Nutzungsänderung zur Verkaufsfläche, Errichtung eines Vordachs und zweier Container, Hans-Sachs-Straße 15

Dachgeschossausbau für den Einbau einer 3. Wohneinheit, Buchenstraße 26

Neubau einer Geräte- und Maschinenhalle, Nähe Hubertusweg

Abbruch und Neubau von Balkonen, Wertachstraße 17

Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Reiheneckhaus, Lechallee 51d

Nutzungsänderung eines Ladens für Kinderbekleidung in eine Praxis für Ergotherapie, Hochstraße 15

Neubau von 6 Eigentumswohnungen und Tiefgarage, Poststraße 27 und 27a

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport, Bahnhofstraße 6 (Tektur)

Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Arbeitnehmerunterkunft für 3 Angestellte und gewerbliche Nutzung ehemaliger Ökonomieflächen zu Lagerflächen eines Bauunternehmens, Singoldanger 10

Neubau von zwei Lagerhallen, Albert-Einstein-Straße 5a

Neubau einer Fertiggarage, Falkenweg 1 (isolierte Befreiung)

Errichtung einer Holzhütte im Vorgarten zur Lagerung von Kinderwagen und Fahrrad, Alpenstraße 21 (isolierte Befreiung)

Neubau Doppelgarage als Ersatzbau für Garage Bestand mit Einhausung Kelleraußentreppe, Wiesenstraße 11

Lagekorrektur Bestandsgebäude; Anbau einer zweiten Wohneinheit und Neubau einer Doppelgarage, Mickhauser Straße 1a

Neubau eines Zweifamilienhauses, Koloniestraße 16

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Lindenweg 2a

Errichtung einer PV-Freiflächen-Anlage mit einer Leistung von 1.500 bis 1.700 KWp (je nach Ausführung) zur Versorgung eines angrenzenden Produktionsbetriebs mit grünem Strom, Max-Fischer-Straße 11

Neubau eines Einfamilienhauses (Erschließung über Mickhauser Straße), Mickhauser Straße 19 (Tektur)

Anbau einer Terrassenüberdachung und Erweiterung der Terrasse, Hochstraße 17a

Neubau einer Krankenpflegehelferschule mit Schülerwohnung, Wertachstraße 55e (Tektur)

Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Gerhard-Höllrich-Ring 15

Nutzungsänderung eines Getränkemarktes in einen Supermarkt, Königsbrunner Straße 1c

Brandschutzsanierung, Pestalozzistraße 4 (Tektur)

Verlängerung der temporären Teilnutzungsänderung von drei Gruppenräumen des Stadtsaals „Singoldhalle“ als Kindertagesstätte sowie Erstellung eines Gartengerätehauses bis zum 31.03.2025, Willi-Ohlendorf-Weg 1

TOP 3.2	Antrag auf isolierte Befreiung zur Pflasterung der Vorgartenfläche als Fahrradabstellanlage und für ein Tonnenhäuschen (3 Tonnen) auf dem Grundstück Fl. Nr. 3338/2 der Gem. Bobingen, Wertachstraße 41; Bebauungsplan Nr. 37, "In der Point II"
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt im Vorgelege des Wohnhauses „Wertachstraße 41“ eine Fahrradabstellanlage (gepflasterte Fläche von ca. 20 m² mit Fahrradständern) und ein Mülltonnenhäuschen für 3 Tonnen zu errichten.

Zur Begründung des Vorhabens sowie der erforderlichen isolierten Abweichungen wird folgendes angeführt:

„Aufgrund der neu geplanten Verkehrsführung der Wertachstraße, soll die Garage für einen PKW freigemacht werden. Hierfür wird ein Fahrradstellplatz für Fahrräder, Tonnenhäuschen und div. Pflanzen errichtet.

Das Pflaster ist ein Drainpflaster, das gewährleistet, dass kein Sickerwasser auf öffentlichen Grund läuft. Darüberhinaus wird eine Ablaufrinne eingebaut, welche bei Starkregen ebenfalls das Wasser auffangen wird.“

Ergänzend hierzu wurde mit anwaltschaftlichem Schreiben vom 14.08.2024 zum Antrag bzw. dem Schreiben der Stadt vom 08.07.2024 Stellung genommen. Auf diese beiliegenden Schreiben wird verwiesen.

Fazit:

Die beantragte Fahrradabstellanlage und das Mülltonnenhäuschen könnten gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der Stadt Bobingen steht insoweit ein relativ weiter Ermessensspielraum zu. Soweit aus Sicht des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses keine (insbesondere) städtebaulichen Bedenken bestehen, sollte dem Vorhaben zugestimmt werden. Nachbarliche Interessen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Stellungnahme:

Die Errichtung der Fahrradabstellanlage mit weniger als 50 m² und des Mülltonnenhäuschens ist verfahrensfrei.¹ Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung sonstiger Anforderung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden.²

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37, „In der Point II“ der Stadt Bobingen. Dessen Festsetzungen sind daher entsprechend zu beachten.

Der Bebauungsplan setzt u. a. mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die hier maßgebliche, nördliche Baugrenze hat zur Wertachstraße einen Abstand von 5 m. D. h., dass Gebäude und Gebäudeteile einen Abstand von 5 m zur „Wertachstraße“ (hier: Straßenbegrenzungslinie = Grundstücksgrenze) einhalten müssen; sie dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.³ Gleiches gilt auch für sonstige bauplanungsrechtlich relevante bauliche Anlagen⁴, wie der beantragten Fahrradabstellanlage bzw. dem Mülltonnenhäuschen. Diese überschreiten allerdings die Baugrenze vollständig und widersprechen damit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

¹ Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a) bzw. g) Bayerische Bauordnung (BayBO).

² Art. 55 Abs. 2 BayBO.

³ § 23 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

⁴ BVerwG, Urteil vom 07.06.2001 – 4 C 1.01.

Nach der hier anzuwendenden Baunutzungsverordnung (1977) kann jedoch, unter gewissen Voraussetzungen, ein Überschreiten der Baugrenze bzw. die Errichtung von Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Überschreitung der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß durch Gebäude- bzw. Anlagenteile (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäude- bzw. Anlagenteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Vorliegend handelt es sich allerdings nicht nur um Gebäude- oder Anlagenteile (z. B. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse oder Dachüberstände), sondern um gesamte, eigenständige Anlagen (Fahrradabstellanlage bzw. Mülltonnenhäuschen). Auch handelt es sich bei den Überschreitungen mit einer Tiefe von bis zu 5 m vorliegend nicht mehr nur um ein geringfügiges Vortreten. Eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO scheidet daher aus.

im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte (weitere) Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, Art. 31 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält keine (weiteren) Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen. Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bzw. nach § 31 Abs. 1 BauGB scheiden daher ebenfalls aus.

Zulassung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Bei dem Fahrradabstellplatz bzw. dem Mülltonnenhäuschen handelt es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.⁵ Der Bebauungsplan selbst trifft auch keine „anderen“ Festsetzungen im o. g. Sinne. Er trifft insoweit zwar Festsetzungen zur Situierung von Garagen und Nebengebäuden, zu Nebenanlagen, die aber keine Gebäude sind, trifft er jedoch keine Festsetzungen. Hierbei wird, zugunsten des Antragsstellers, angenommen, dass die zeichnerischen Darstellungen und deren Legende („Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude“) sich nur auf Pkw-Stellplätze bezieht und damals nicht auch bereits Stellplätze für Fahrräder mit umfasst werden sollten. Auch die Begründung des Bebauungsplans spricht insoweit nur von der ausreichenden Ausweisung von Garagen und Pkw-Stellplätzen.⁶ Eine frühere Voranfrage zur Errichtung eines Pkw-Stellplatzes wurde deshalb seitens der Verwaltung abgelehnt. Vorliegend wäre nun aber der Anwendungsbereich des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO eröffnet.

Die Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung obliegt, bei verfahrensfreien baulichen Anlagen, der Stadt Bobingen.⁷ Sie hat insoweit einen relativ weiten Ermessensspielraum.⁸ Bei der Ermessensausübung sind die Belange des Bauherrn insbesondere mit den städtebaulichen Belangen und den nachbarlichen Interessen abzuwägen. Ob neben städtebaulichen Belangen auch andere Belange des Allgemeinwohls abzuwägen sind, ist umstritten. Dies bedarf vorliegend – aus Sicht der Verwaltung – jedoch keiner Klärung, da insoweit lediglich auf städtebauliche Belange abgestellt wird. Ein Rechtsanspruch auf Zulassung besteht nicht, es besteht allerdings ein Anspruch auf pflichtgemäße, fehlerfreie Ermessenausübung.⁹

Der Bebauungsplan selbst trifft für die hier maßgeblichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche zu den Garagen, keine Festsetzungen. Insbe-

⁵ Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 48 zu § 14 BauNVO.

⁶ Ziffer 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37, „In der Point II“ der Stadt Bobingen.

⁷ Art. 63 Abs. 3 BayBO.

⁸ Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 48 zu § 23 BauNVO.

⁹ Art. 40 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz.

sondere setzt er z. B. keine privaten Grünflächen, wie er dies teilweise innerhalb des Baugebiets (im Einmündungsbereich von Straßen bzw. im Bereich der Garagenhöfe) gemacht hat, fest. Ein üblicher Zugang vom/zum Haus sollte daher sicherlich ermöglicht und nicht ausgeschlossen werden. Ein solcher wird dem Grunde nach auch unkritisch gesehen. Vorliegend soll jedoch, zusammen mit den bereits überbauten Flächen im Vorgelege, letztlich der gesamte Bereich zwischen Gebäude und „Wertachstraße“ überbaut (gepflastert) werden.

Der Bauherr bzw. sein Beauftragter führen insoweit aus, dass die Vorgelege entlang der Wertachstraße bereits zu großen Teilen überbaut sind und als Stellplätze u. ä. genutzt werden. Die Stadt hätte insoweit bereits in einer Vielzahl vergleichbarer Fällen einer Überbauung entsprechender Flächen zugestimmt. Hieran sei sie nunmehr gebunden. Im Übrigen bestünden auch Zweifel, ob die insoweit festgesetzten Baugrenzen bzw. der Bebauungsplan insgesamt überhaupt (noch) funktionsfähig bzw. wirksam seien.

Der Verwaltung liegen lediglich in zwei Fällen genehmigte Unterlagen vor. Diese betreffen einen Carport (Wertachstraße 23) und einen Pkw-Stellplatz (Wertachstraße 27). Der erste wurde selbständig genehmigt (Baugenehmigung v. 20.05.1999), der zweite ist als Roteintragung im ursprünglichen Bauantrag zum Wohnhaus (Baugenehmigung vom 21.08.1986) enthalten.

In den übrigen Fällen entlang der Wertachstraße (innerhalb des Baugebiets) liegen der Stadt Bobingen keine Genehmigungen für die Überbauung des Vorgeleges vor. In den Bauanträgen der Wohnhäuser wurden diese Flächen überwiegend als „weiße Flächen“ (ohne jegliche Angaben) dargestellt. In einigen Fällen sind diese Flächen als Grünflächen (Baum/Busch) mit einem Zugang zum Haus dargestellt.

Mit Ausnahme des Carports wurden daher zumindest bisher keine „Hochbauten“ (Mülltonnenhäuschen) o. ä. direkt angrenzend an die Wertachstraße zugelassen. Die Mülltonnen stehen bisher z. T. offen neben den Hauseingängen. Auch eine vollständige Überbauung der Flächen zwischen den Wohnhäusern und der Wertachstraße wurde bisher nicht genehmigt. Für eine „Duldung“ der bisherigen Überbauungen liegen keine Anhaltspunkte vor. Der reine zeitliche Ablauf bzw. das schon längere Bestehen der Anlagen reicht insoweit für eine „Genehmigung“ nicht aus. Mit dem vorliegenden Antrag wurde diese Situation nun erstmals festgestellt.

Eine Feststellung, ob durch die tatsächliche Situation vor Ort die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen mittlerweile funktionslos bzw. der Bebauungsplan insgesamt unwirksam ist, obliegt nicht der Verwaltung (fehlende Normverwerfungskompetenz der Exekutive), sondern wäre ggf. gerichtlich festzustellen. Auch bei einer evtl. Aufhebung des Bebauungsplans wären dann weitere/andere Überlegungen anzustellen. Auch könnten dann ggf. weitere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung ergriffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sprächen die zusätzliche, vollständige Versiegelung des Vorgeleges und die damit einhergehende Beeinträchtigung des Straßenbildes gegen die Vorhaben. Die zumindest in Teilen noch vorhandenen, nicht überbauten Flächen sollten erhalten bzw. möglichst vergrößert/wiederhergestellt werden. Es wurde daher angeregt auch über alternative Lösungen (Anbau an die Garage o. ä.) nachzudenken. Überlegenswert wären auch eine Reduzierung der Pflasterfläche und ein evtl. anderweitiger Standort für das Mülltonnenhäuschen.

Dem Argument der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird insoweit entgegengetreten, als versickerungsfähiges Pflaster verwendet und entsprechende Drainage- und Entwässerungsrinnen eingebaut werden. Aus Sicht der Verwaltung wird hierbei verkannt, dass neben der Frage der Versickerung von Niederschlagswasser durch die zusätzliche Überbauung auch weitere natürliche Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden.

Dem könnte wiederum entgegengehalten werden, dass die hier in Frage stehenden Flächen, unter Geltung der BauNVO 1977, bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben und daher das insgesamt zulässige Maß der baulichen Nutzung (hier zulässig Grundflächenzahl) nicht überschritten wird. Dies ändert aus Sicht der Verwaltung jedoch nichts am grundsätzlich geforderten sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden und eben auch der Frage welche konkreten Flächen überbaut werden sollen.

Die Verwaltung hatte insoweit vorgeschlagen, die notwendigen Flächen z. B. im Anschluss an die Garage (nach Süden) hin zu errichten. Diese Flächen sind jedoch nach Auffassung des Bauherrn nicht oder weniger sinnvoll nutzbar. Denn die Fahrräder und Tonnen müssten dann immer durch die Garage getragen werden. Zudem befänden sich die Tonnen dann auch in unmittelbarer Nähe zur Terrasse. Der geplante Fahrradabstellplatz und der Platz für die Mülltonnen müsse daher sinnvoll nutzbar im vorderen Grundstücksbereich situiert werden.

Dies führt jedoch aus Sicht der Verwaltung insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes. Anlässlich eines Telefonats wurde hiergegen ergänzend vorgetragen, dass sowohl im weiteren Straßenverlauf nach Osten, aber auch nach Westen, ähnliche Straßenbilder bestünden. Auch hier seien bauliche Anlagen z. T. deutlich näher an der Wertachstraße errichtet worden. Dies nicht nur im „Altbestand“ (§ 34 BauGB), sondern auch z. B. im Bereich des Kindergartens (eingehauster Notausgang). Dies sei entsprechend zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtlich geschützte, nachbarliche Interessen sind vorliegend nicht betroffen. Insbesondere kommt den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hier keine nachbarschaftsschützende Funktion zu.

Die Verwaltung bittet daher um Beratung und Entscheidung, ob dem vorliegenden Antrag auf isolierte Abweichung nach § 23 Abs. 5 BauNVO stattgegeben werden soll.

Eine Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch scheidet aus Sicht der Verwaltung aus. Denn bei den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um einen Grundzug der Planung, welcher berührt wäre. Auch dürfte eine Befreiung nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer solchen Vielzahl gleich gelagerter und gleich zu behandelnder Fälle ausführen ließen, dass die Festsetzungen außer Kraft gesetzt würden.¹⁰ Dies steht einer Abweichung aufgrund des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO jedoch nicht entgegen. Vielmehr sind gerade auch die Ausnahmen nach § 23 BauNVO Bestandteil entsprechender Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen; soweit sich nicht abbedungen werden können/wurden.

Aus Sicht der Verwaltung verbleibt daher lediglich eine isolierte Abweichung aufgrund des § 23 Abs. 5 BauNVO. Hierbei hat die Stadt Bobingen, wie oben bereits ausgeführt, einen relativ weiten Ermessensspielraum.

Anm.: Unabhängig von der Entscheidung im konkreten Fall sollten – wie immer - auch die Konsequenzen des Beschlusses (Zustimmung, Ablehnung, Zustimmung mit Änderungen) und die hiervon ausgehenden Signalwirkungen bedacht werden. Im Fall einer Ablehnung wären aus Sicht der Verwaltung auch die bereits bestehenden, nicht genehmigten Anlagen, konsequent aufzugreifen. Es bedürfte insoweit dann letztlich auch einer Entscheidung, bis zu welcher Breite etc. die Garagenzufahrten bzw. die Zuwegungen zum Haus zugelassen werden.

Herr Schöler trägt den Sachverhalt vor.

¹⁰ VGH Mannheim, Urteil vom 16.05.2013 – 3 S 1643/12.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Schöler für die Zusammenfassung. Nachdem hier ein Ortstermin vorangegangen ist, hat man festgestellt, dass schon mehrere solcher Anlagen stehen. Wenn der Bauausschuss nun gegen das Vorhaben stimmt, müssten die anderen Anlagen auch aufgegriffen werden. Der Vorsitzende ist der Meinung, dass, wenn die Fahrradmobilität angetrieben werden soll, solche Bauten zugelassen werden müssen.

Beschluss:

Der beantragten Errichtung eines Mülltonnen- und Fahrradabstellplatzes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.3	Voranfrage zur Nutzungsänderung einer Einzimmerwohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 103/161 der Gem. Bobingen, Anicher Straße 11; Bebauungsplan Nr. 34, "In der Point I"
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bobingen hat sich in seiner letzten Sitzung am 02.07.2024 bereits mit der Voranfrage zur Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung im Objekt „Anicher Str. 11“ befasst. Die Entscheidung hierüber wurde zurückgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt auf die bisher gefassten Beschlüsse zu Ferienhäusern/-wohnungen im Bereich von Straßberg einzugehen.

frühere Anfragen/Beschlüsse im Bereich von Straßberg:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hatte sich zwischen 2015 und 2019 mehrfach mit der Frage der Zulässigkeit von Ferienhäusern/-wohnungen, damals im Bereich von Straßberg (Frieda-Forster-Str. 18, 30 und 41, Lindenweg 24,) befasst.

Soweit ersichtlich wurde erstmals 2012 eine Nutzungsänderung zum Einbau von zwei Ferienwohnungen in dem Objekt „Frieda-Forster-Straße 30“ verwaltungsseitig genehmigt. Diese Genehmigung erfolgte ohne zeitliche Befristung. Lt. Unterlagen ist das vordere Haus für vier Personen, das hintere für acht Personen konzipiert. Entgegen dem Antrag (je 1 Stellplatz je Wohnung [Ferienhaus]) wurden von der Stadt Bobingen und in der Folge auch vom Landratsamt Augsburg vier Stellplätze gefordert, welche entlang der westlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen wurden.

Da das Grundstück in der Folgezeit als Ferienhaus einschließlich Garten wohl als „Hochzeitslocation“ im Internet beworben und entsprechend genutzt wurde, kam es zu mehreren Anzeigen wegen Ruhestörung auch über die Polizei. Die Vorgänge, einschließlich einer Unterschriftenliste von rund 100 Nachbarn gegen Ferienhäuser oder „Partylocations“ in Straßberg, wurden mit der Bitte um bauaufsichtliches Einschreiten, an das Landratsamt Augsburg weitergeleitet. Denn aus Sicht der Stadt Bobingen sei die Nutzung, insbesondere des Gartens als „Hochzeitgarten“ bzw. des Objekts als Veranstaltungslocation nicht von der genehmigten Nutzungsänderung als Ferienwohnungen gedeckt.

Im Zuge dieser Ermittlungen stellte sich auch heraus, dass noch weitere Objekte als „Ferienwohnungen“ angeboten und genutzt wurden bzw. genutzt werden sollten (Frieda-Forster-Str. 41 und Lindenweg 24). Auch dies wurde entsprechend dem Landratsamt Augsburg gemeldet.

Ende 2014 wurden für die Objekte „Frieda-Forster-Straße 41“ und „Lindenweg 24“ Bauanträge zu Nutzungsänderungen in Ferienhäuser beantragt. Die Vorhaben wurden im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.01.2015 kontrovers diskutiert. Letztendlich wurde mit 6:5 Stimmen in beiden Fällen der folgende Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert. Das Landratsamt Augsburg soll durch ein Begleitschreiben gebeten werden zu prüfen, ob ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Antragstellerin und dem Freistaat Bayern geschlossen werden kann, in dem die Frage der Nutzungen (Ausschluss von Hochzeitsfeiern u. ä. Gesellschaften, Einhaltung der Ruhezeiten, Forderung nach zusätzlichen Stellplätzen etc.) verbindlich geregelt wird. In diesem Fall ist die Stadt bereit, nochmals über die Frage der Einteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.“

Mit Schreiben vom 08.10.2015 teilte das Landratsamt Augsburg mit, dass es keine Möglichkeit für einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sehe. Gleichzeitig bat es um nochmalige Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Nach Ansicht des Landratsamtes Augsburg sei das Vorhaben vorliegend als besondere Form eines

Beherbergungsbetriebes im hier anzunehmenden allgemeinen Wohngebiet zulässig (wurde näher ausgeführt). Das Landratsamt Augsburg erwäge daher ggf. auch das verweigerte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Der Bau-, Planungs- und Bauausschuss hat sich daraufhin in seiner Sitzung am 10.11.2015 erneut mit den Bauanträgen zur Nutzungsänderung der Wohnhäuser in Ferienhäuser befasst. Im Ergebnis wurde einstimmig (mit 11:0 Stimmen) folgender Beschluss gefasst:

Für die Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück Frieda-Forster-Straße 41 (Anm.: bzw. Lindenweg 24) bleibt es bei der Beschlussfassung vom 13.01.2015. Die Verweigerung des Einvernehmens stützt sich auf folgende Punkte:

- 1. Eine ausnahmsweise Genehmigung als Beherbergungsbetrieb nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO scheidet aus, da nach ständiger Rechtsprechung der Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte bei einem Ferienhaus kein Beherbergungsbetrieb vorliegt.*
- 2. In Frage käme allenfalls eine ausnahmsweise Genehmigung nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb.*
- 3. Ausnahmen nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO fallen unter den Bereich des gemeindlichen Einvernehmens.*
- 4. Die Stadt geht davon aus, dass bei der geschilderten Häufung von Ferienhäusern und -wohnungen in Straßberg nicht mehr von einem nicht störenden Gewerbebetrieb ausgegangen werden kann. Die Aussage des Landratsamtes, dass keine nachbarlichen Beschwerden vorliegen, hat sich als unbegründet herausgestellt, sagt aber nichts über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit oder Unzulässigkeit aus.*

Mit Schreiben vom 05.12.2017 erklärte das Landratsamt Augsburg erneut, das seines Erachtens das Vorhaben in der „Frieda-Forster-Str. 41“ in der beantragten Art und Weise zulässig sei (wird näher ausgeführt) und bat daher um eine erneute Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen. Bezüglich des Lindenwegs 24 endet die Dokumentation mit der Mitteilung des o. g. Beschlusses vom 10.11.2015 an das Landratsamt vom 19.11.2015; vermutlich wurde die Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben. In seinem Schreiben weist das Landratsamt Augsburg erneut darauf hin, dass auch erwogen werde das evtl. fehlende gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich daher in seiner Sitzung am 06.02.2018 erneut mit diesem Vorgang befasst. Im Ergebnis wurde der Beschluss vom 10.11.2015, dass das gemeindliche Einvernehmen verweigert wird, bestätigt. In der Diskussion wurde wiederum die vermehrte Zunahme an Anfragen bzw. (nicht genehmigten) Nutzungen als Problem gesehen.

In der gleichen Sitzung wurde auch ein weiterer Antrag auf Nutzungsänderung für das Wohnhaus „Frieda-Forster-Straße 18“ beraten. Die Antragstellerin gab hierbei an, das Gebäude bis zur Eigennutzung, längstens auf 5 Jahre befristet, als Ferienhaus nutzen zu wollen. Dem Antrag wurde mit 7:2 Stimmen zugestimmt. Die entsprechende Baugenehmigung wurde am 10.09.2018 erteilt. *Anm.:* Die Nutzungsaufgabe wurde der Stadt vorzeitig mit E-Mail vom 31.05.2022 zum 01.07.2022 angezeigt.

Die Eigentümerin des Anwesens „Frieda-Forster-Straße 41“ sprach dann, in anwaltschaftlicher Begleitung, erst am 09.04.2019 bei der Stadt Bobingen vor. In der Folge wurde mit Schreiben vom 09.04.2019, eingegangen bei der Stadt Bobingen am 10.04.2019, eine auf fünf Jahre befristete Nutzung des Objektes als Ferienhaus beantragt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss befasste sich daher erneut in seiner Sitzung am 07.05.2019 mit der Anfrage. Mit einem Abstimmungsergebnis von 5:5 Stimmen wurde der Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen für eine auf fünf Jahre befristete Genehmigung (ohne Verlängerungsmöglichkeit) zu erteilen, abgelehnt. Argument gegen die Genehmigung war u. a. auch, dass sich auch in Bobingen und seinen Stadtteilen die Wohnungsnot in letz-

ter Zeit deutlich verschärft habe. Durch eine Nutzung des Wohngebäudes als Ferienhaus würde das Wohnhaus einer „normalen“ Nutzung durch eine Familie entzogen. Evtl. (höhere) Gewinnerzielungsabsichten der Antragstellerin bei einer Vermietung als Ferienhaus seien nicht Inhalt oder Gegenstand baurechtlicher Vorschriften.

Eine (befristete) Genehmigung für das Objekt „Frieda-Forster-Str. 41“ liegt der Stadt Bobingen bis heute nicht vor. Nach aktueller Recherche wird das Objekt jedoch wohl auch weiterhin im Internet als Ferienhaus beworben.¹¹

zur Voranfrage in der Anicher Straße 11:

Die Eigentümerin einer in dem Objekt „Anicher Str. 11“ befindlichen Einzimmerwohnung (ca. 37 m² Wohnfläche) beabsichtigt die Umnutzung dieser Wohnung in eine Ferienwohnung. Wie auch bereits in der Sitzung am 02.07.2024 erörtert, liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 34, „In der Point“ der Stadt Bobingen. Es wäre daher bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.¹² Fraglich ist planungsrechtlich insoweit lediglich die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) fest.¹³ Nur ausnahmsweise zulässige Tankstellen oder Ställe für Kleintierhaltung wurden ausgeschlossen¹⁴; Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. nicht störende Gewerbebetriebe wurden nicht ausgeschlossen und können daher ausnahmsweise zugelassen werden.¹⁵

Die Einordnung von „Ferienwohnungen“ war lange Zeit umstritten¹⁶. In Folge der unterschiedlichen Auffassungen und der Rechtsprechung hierzu und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit wollte der Gesetz-/Verordnungsgeber mit dem neu eingefügten § 13 a BauNVO einerseits eine Klarstellung andererseits aber auch eine Auslegungshilfe mit faktischer Geltung für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 13 a (13.05.2017) bereits bestehenden „alten“ Bebauungspläne schaffen. Ob diese Ziele erreicht wurden, bleibt abzuwarten.¹⁷

Der „§ 13 a – Ferienwohnungen“ der aktuellen Baunutzungsverordnung gilt nicht rückwirkend und findet daher auch keine Anwendung auf den hier vorliegenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1981¹⁸. Er kann allenfalls als Auslegungshilfe dienen. Nach § 13 a BauNVO stellen Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) i. d. R. nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar. Abweichend hiervon können entsprechende Räume in den übrigen Fällen, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes z. B. nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören. Dies deckt sich insoweit auch weitestgehend mit den bisherigen Auffassungen der Stadt Bobingen und des Landratsamtes Augsburg (s. o.)

Sowohl als Betrieb des Beherbergungsgewerbes als auch als nicht störender Gewerbebetriebe könnte das Vorhaben jedoch nur ausnahmsweise im hier festgesetzten allgemeinen

¹¹ Abruf z. B. unter www.fewo-direkt.de (besucht am 23.08.2024).

¹² §§ 29, 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

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

¹⁵ § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO 1977.

¹⁶ vgl. hierzu Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 1 zu § 13 a BauNVO.

¹⁷ Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 10 ff. zu § 13 a BauNVO.

¹⁸ § 25 c BauNVO.

Wohngebiet zugelassen werden.¹⁹ Denn ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.²⁰ Es besteht insoweit kein Anspruch auf eine Ausnahme, sondern lediglich auf eine fehlerfreie Ermessensausübung.²¹

Hierbei ist insbesondere auch das Regel-Ausnahme-Verhältnis und der Gebietserhaltungsanspruch zu beachten. Umgekehrt bedarf es für die Ausnahme vorliegend keiner atypischen Situation oder besonderen Umständen.²² Maßgeblich sind insoweit die städtebaulichen Gründe und Planungen der Stadt Bobingen. Hierzu zählen auch das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum,²³ der Gebietserhaltungsanspruch, der Nachbarschaftsschutz und auch die Belange des § 15 BauNVO. Nach letzterem können bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Es liegt insoweit im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Bobingen über die ausnahmsweise Zulassung der beantragten Ferienwohnung zu entscheiden.

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

Wie ebenfalls bereits in der Sitzung am 02.07.2024 angeführt, wäre neben der obenstehenden Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auch die Frage der erforderlichen Stellplätze zu klären.

Nach Auffassung der Verwaltung richtet sich der Stellplatzbedarf vorliegend nicht nach dem Bedarf für „Wochenend- und Ferienhäuser“ (1 Stellplatz je Wohnung), sondern nach dem Stellplatzschlüssel für „Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe“ (in Bobingen ein Stellplatz je zwei Betten).

Gem. § 10 Abs. 1 BauNVO können Sondergebiete für Erholungszwecke insbesondere z.B. als Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiete festgesetzt werden. Für Vorhaben innerhalb eines solchen festgesetzten Sondergebiets findet der Stellplatzschlüssel für „Wochenend- und Ferienhäuser“ Anwendung. Für die hier vorliegende „Ferienwohnung“ sollte der Stellplatzschlüssel für „Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe“ angewandt werden.

Exkurs:

Wie aus den oben geschilderten Vorgängen ersichtlich, bestehen letztlich wohl weiterhin unterschiedliche Auffassung über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen/-häusern. Sollte aus Sicht der Stadt Bobingen in bestimmten Bereichen ein konkreter Handlungsbedarf gesehen werden, wären hier ggf. bauplanungsrechtliche Maßnahmen zu überdenken. So könnten z.B. im Rahmen der Bauleitplanung aus städtebaulichen Gründen auch in allgemeinen Wohngebieten Beherbergungsbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Umgekehrt könnte bei Bedarf aber auch ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die Möglichkeit des Erlasses einer (befristeten) Zweckentfremdungssatzung nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz) besteht hingegen in Bobingen wohl (derzeit) nicht. Voraussetzung hierfür wäre, dass in einem Gebiet, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu ange-

¹⁹ § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

²⁰ § 4 Abs. 1 BauNVO.

²¹ Art. 40 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG).

²² Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 25 zu § 30.

²³ Art. 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

messenen Bedingungen besonders gefährdet ist (und dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden könnte). Eine Zweckentfremdung, z.B. eine Fremdenbeherbergung über insgesamt mehr als acht Wochen, bedürfte dann wiederum einer entsprechenden (zusätzlichen) Genehmigung.

Herr Schöler erläutert, dass dieser TOP bereits im letzten Bauausschuss beraten wurde. Letztendlich wurde dieser dann aber zurückgestellt, mit der Bitte der Mitglieder, dass die Verwaltung noch einmal die Ferienwohnungen im Bereich Straßberg aufarbeitet. Das wurde nun in der Sitzungsvorlage dargestellt. Nun wäre die Frage, ob der Bauausschuss im Bereich der Point der beantragten Einzimmerwohnung zur Umnutzung in eine Ferienwohnung zustimmen wolle. Und eine weitere Frage stellt sich bezüglich der Stellplätze. Aus Sicht der Verwaltung, wäre hier noch ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

StR Vogl bringt zum Ausdruck, dass das Wohnen auf Zeit ein prinzipiell, wie auch immer geartet, wachsendes Geschäftsfeld ist. Das hat seine kritischen Nebeneffekte, die sind unbestritten. Aber er ist der Auffassung, solche Vorhaben per se zu verweigern, ist schwierig. Seine Fraktion wird dem zustimmen.

Der Vorsitzende ist der Meinung, dass die Vermietung einer Einzimmerwohnung keine Vielzahl an Feriengästen auf den Plan ruft. Er geht davon aus, dass die Feriengäste mit einem Kfz anreisen. Er hat eine persönliche Sympathie dafür, diese Einzimmerwohnung als Ferienwohnung zu genehmigen.

StR Leiter führt aus, dass es aus touristischer Sicht durchaus wünschenswert ist, wenn hier mehr Angebote geschaffen werden. Er erinnert aber daran, welche gravierenden Schwierigkeiten inkl. mehrfacher Besuche der Polizei es damals bei den Ferienwohnungen in Straßberg gab. Die Feriengäste haben im Urlaub vielleicht auch ein anderes Lebensmuster. Die feiern vielleicht etwas mehr. Das führt zu Problemen mit der Nachbarschaft. Das muss man einfach mal zur Kenntnis nehmen, ob man das will oder nicht. Das kann natürlich jetzt optimal laufen, aber es kann auch sein, dass es wieder eskaliert. Was auch nicht vergessen werden darf: Ferienwohnungen entziehen Wohnraum für Familien. Auch wenn es auch nur eine Einzimmerwohnung ist, aus der man eine Studentenwohnung machen kann. Er gibt zu bedenken, wenn der Ausschuss jetzt zustimmt, dann müssen die Folgeanträge auch genehmigt werden. Somit stellt sich jetzt die Frage, ob der Ausschuss das will oder nicht.

StR Geirhos greift nochmals den Kommentar von StR Leiter auf und möchte wissen, wie die Verwaltung das rechtlich bewertet. Er weiß natürlich, dass das ein Präzedenzfall ist. Aber gibt es dann auch irgendwann eine Grenze, die der Stadtrat oder auch die Verwaltung ziehen können, um jetzt überbordender Ferienwohnungsnutzung Einhalt zu gebieten?

Herr Schöler betont, dass es das aus seiner Sicht schon gibt. Das war auch das Argument in Straßberg, dass man gesagt hat, die Fülle der Neuanträge nimmt überhand und das würde das Gebiet quasi verändern. Es gibt natürlich die Möglichkeit zu sagen, man hat bisher drei Ausnahmen erteilt, aber mit der vierten Ausnahme wäre es aus der Sicht der Verwaltung/des Stadtrates gebietschädlich, weil einfach diese Nutzungen überhand nehmen. Das wird aber natürlich immer schwieriger, da der Bürger das nicht verstehen wird, warum die drei vor ihm durften und er darf jetzt nicht. Insofern wird das zwangsweise dann irgendwann zu einem Problem werden können.

StR in Lautenbacher möchte wissen, ob die beiden Nutzungsänderungen wirklich vergleichbar sind (das in Straßberg und das in der Anicher Straße). Es leben ganz andere Nachbarn in beiden Gebieten.

Herr Schöler erwidert, dass das insoweit richtig ist. In Straßberg ging es um ein ganzes Haus, als Ferienhaus mit Gartenanteil. Hier handelt es sich nur um eine Wohnung. Die Probleme,

die StR Leiter aber geschildert hat, sieht er auch. Es kommt immer konkret auf das Nutzerverhalten an. Man kann natürlich auf die Hausordnung hinweisen. Ob sich aber jeder daran hält, ist fraglich.

Der Vorsitzende möchte wissen, ob diese Wohnung, so wie sie jetzt momentan genutzt wird, auch schon einen Stellplatz hat.

Herr Schöler bejaht dies. Zum damaligen Zeitpunkt musste mit Sicherheit ein Stellplatz für die Wohnung nachgewiesen werden. Das war der zweite Punkt, der vorhin angesprochen wurde. Mit einer gewerblichen Nutzung, die ähnlich wie ein Beherbergungsbetrieb anzusehen ist, müssten pro zwei Betten ein Stellplatz nachgewiesen werden. Der Bauherr spricht von drei bis vier Personen oder Betten. Insofern müssten dann zwei Stellplätze herzustellen und zu erhalten sein. Wenn man festlegt, Ferienwohnung ja, aber maximal zwei Betten mit einem Stellplatz, dann würde es sich reduzieren. Von einem Verzicht des Stellplatzes würde die Verwaltung definitiv abraten. Es bleibt dann noch die Frage, inwieweit der Bauausschuss dann einer Stellplatzablösung zustimmen würden. Wenn der Ausschuss auch einer Stellplatzablösung zustimmen würde, dann wäre dieses Problem gegebenenfalls behoben. Dann ist der Stellplatz rechtlich nachgewiesen.

Der Vorsitzende hält vier Betten für eine Einzimmerwohnung ein bisschen übertrieben. Es sei denn, es handelt sich um ein Kinder- oder ein Babybett.

Herr Schöler erklärt, dass in der Beschreibung ausgeführt wurde, dass die Vermietung für maximal zwei bis drei Personen erfolgen soll. Die Verwaltung muss dann von drei Personen ausgehen. Somit ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1,5. Dieser wird auf 2 aufgerundet.

Beschluss:

Der Voranfrage wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Es ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	6

Somit ist der Antrag abgelehnt.

TOP 3.4	Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 544/10 der Gem. Bobingen, Koloniestr. 16 (Zufahrt), Innenbereich
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

StR Gschwilm nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 02.07.2024 mit dem Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses befasst. Er hat hierzu das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der in den Plänen dargestellten Zufahrt über nahezu die gesamte Grundstücksbreite wurde jedoch nicht zugestimmt. Grund hierfür waren ein Stellplatz bzw. eine Bauminsel auf der Koloniestraße in diesem Bereich. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hatte daher gefordert, dass der Bauherr hinsichtlich der Zufahrt entsprechende Änderung vornimmt oder anderweitige Lösungsvorschläge unterbreitet. Es wurde folgender Beschluss gefasst:

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

Zwischen den Bauherren, dem Entwurfsverfasser und Vertretern der Stadt Bobingen fand am 08.08.2023 eine Ortseinsicht statt. Auf das beiliegende Protokoll des Entwurfsverfassers wird verwiesen.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, den Stellplatz auf Kosten der Bauherren zurückzubauen bzw. zurückbauen zu lassen. Für den entfallenden öffentlichen Stellplatz haben die Bauherren eine „Ablösesumme“ zu bezahlen. Vorgeschlagen wurde ein Betrag von 7.500,00 €, analog einer Stellplatzablösung i. S. d. Stellplatzsatzung. Der bestehende Baum bliebe erhalten. Die Verwaltung bittet daher um Beratung ob, insoweit auch abweichend vom o. g. Beschluss, Einverständnis mit dieser Lösung besteht.

Zudem wird um Entscheidung gebeten, ob der Verlagerung der offenen Stellplätze nach Süden, wie im beiliegenden Plan dargestellt, Einverständnis besteht. Hierfür können auf dem Grundstück dann zwei private „Besucherstellplätze“ nachgewiesen werden.

Anmerkung: Für das Vorhaben selbst sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen keine Besucherstellplätze erforderlich. Die dargestellten, hintereinander angeordneten Stellplätze könnten auch nicht anerkannt werden, da diese nicht selbständig anfahrbar und nutzbar sind. Soweit hiermit jedoch Seitens des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses Einverständnis besteht, könnten diese zumindest tatsächlich hergestellt und die erforderlichen Stellplätze (insgesamt vier Stellplätze) weiterhin nachgewiesen werden. Sollte allerdings künftig ein erhöhter Stellplatznachweis erbracht werden müssen, könnten die Besucherstellplätze voraussichtlich nicht angerechnet werden.

Herr Schöler erinnert daran, dass auch dieses Vorhaben in der letzten Bauschusssitzung beraten wurde. Im Endeffekt war damals die Auffassung, Stellplatz und Baum sollen stehen bleiben. Die Zufahrt zu den beabsichtigten Garagen ist entsprechend abzuändern. Es fand dann zwischenzeitlich eine Begehung vor Ort mit dem Bauherrn und dem Planer statt. Ergebnis wäre jetzt, dass der Baum stehen bleiben könnte. Eine andere Lösung, als dass man dann den Stellplatz entfernen würde, wurde vor Ort nicht gesehen. Es stellt sich daher die Frage, ob das für den Ausschuss ein gangbarer Kompromiss wäre. Es steht natürlich fest, dass letzten Endes der Bauherr die Kosten des Rückbaus des Stellplatzes zahlen muss. Es wurde auch darüber gesprochen, dass der Bauherr entsprechend den öffentlichen Stellplatz analog einem erforderlichen Stellplatz ablösen müsste. Sprich, eine entsprechende Abstandsanzahlung von 7.500 Euro leisten würde, zuzüglich den Rückbaukosten. Und dass das dann aber die Kompromisslösung wäre.

StR Abbenseth erinnert daran, als dieses Vorhaben zuletzt beraten wurde, dem Bauausschuss klar war, dass der Parkplatz vor der Tür zusammen mit dem Baum natürlich nicht wegfallen darf. Denn diese Konstruktion ist damals im Rahmen der Neuanlage Koloniestraße von allen Bewohnern in der Umlage bezahlt worden. Es wundert ihn, dass der Bauherr nicht einfach die Einfahrt so genommen hat, wie sie jetzt da ist. Dem Kompromiss kann er nur deswegen zustimmen, weil der Bauherr die Kosten tragen muss für die Verlegung des Stellplatzes. Der Baum jedoch muss stehen bleiben und die Ablöse muss auch bezahlt werden. Mit dem kann er gerade so leben. Der Stellplatz muss wieder neu erstellt werden.

Herr Thierbach führt aus, dass beim Ortstermin festgestellt wurde, dass es, ähnlich wie in der Koloniestraße, eigentlich keine Möglichkeiten/Stellen mehr gibt, an welchem Stellplätze entstehen könnten. Bei diesem Bauvorhaben war von Anfang an ein Hinderungsgrund, dass man, so wie es konzipiert war, nicht in die Garage zufahren kann. Der Auftrag in der Sitzung an die Verwaltung war dann, dass man mit dem Bauherrn eine Lösung finden soll, damit er sein Bauvorhaben realisieren kann.

StR Abbenseth betont den Sachverhalt so verstanden zu haben, dass der Bauherr einen Ersatzparkplatz herstellen muss.

Der Vorsitzende erwidert, dass dies stimmt, aber es war die Rede von irgendwo, jedoch nicht in dieser Straße.

StR Abbenseth erklärt, dass er das dann falsch verstanden habe.

StR Geirhos trägt vor, dass seine Fraktion dem Kompromissvorschlag zustimmen kann. Es sind ja per se eigentlich die Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Er ist auch der Meinung, dass die Koloniestraße eigentlich ein prädestinierter Ort für Carsharing wäre, um vielleicht auch das eine oder andere private Kfz abzugeben oder den Zweitwagen durch das Carsharing zu ersetzen. In dieser Straße ist eine relativ hohe Bevölkerungsdichte.

StR Vogl gibt zu verstehen, dass seine Fraktion der vorgeschlagenen Variante 1 auch zustimmen wird. Er denkt, auch wenn es keine offiziellen Stellplätze sind, können auf dem Grundstück sechs Autos untergebracht werden, also inklusive seiner eigenen Besucher. Demnach ist der eine entfallene öffentliche Stellplatz gegen Ablöse und an ganz anderer Stelle dann wieder zu errichten, eigentlich gut kompensiert.

Der Vorsitzende erläutert, dass es zwar korrekt ist, dass die Besucher des Bauherrn auf dessen Grundstück parken können, aber ein anderer Besucher hat diese Möglichkeit nicht.

StR Dr. Bergmann sieht die Parkplatzsituation in diesem Gebiet als sehr schwierig an. Und wenn jetzt ein weiterer Stellplatz wegfällt, wird es nicht leichter. Er stellt an Herr Thierbach die Frage, ob es gar keine Möglichkeit gibt, in der Koloniestraße an anderer Stelle den Parkplatz unterzubringen. Er könnte mit der Lösung theoretisch schon mitgehen, aber es geht ihm ähnlich wie dem Kollegen Abbenseth. Es wäre schön, wenn der Parkplatz nicht irgendwo entstünde, sondern schon in der Nähe der Koloniestraße.

Herr Schöler wirft ein, dass das Problem dann natürlich auch immer verschoben wird. Vorausgesetzt man könnte den Stellplatz tatsächlich um 10 Meter nach links oder rechts verschieben, wird das Problem beim nächsten Vorhaben des rechten oder linken Grundstücks wieder auftauchen. Der nächste Bauherr möchte dann das gleiche Recht. Somit ist dies nur eine kurz- bis mittelfristige Lösung.

Herr Thierbach ergänzt, dass der Neubau der Koloniestraße damals u.a. vom Tiefbauamt geplant und überprüft wurde. Wenn jetzt wieder umgeplant werden sollte, dann müsste ein Planungsbüro die Planung und Überprüfung übernehmen. Natürlich kann man versuchen, irgendwo einen Stellplatz abzumarkieren. Als im letzten Bauausschuss über das Vorhaben beraten wurde, hat man nur über die baurechtliche Seite gesprochen. Der Aspekt des Baumes und des Stellplatzes wurde nicht in diese Beratung mitaufgenommen.

Herr Schöler erklärt ergänzend, es wurde zuletzt schon beraten. Die Problematik ist jedoch, beim gemeindlichen Einvernehmen spielen die Stellplätze keine Rolle. Das eine ist bauplanungsrechtlich, da interessieren die Stellplätze nicht, da diese eine Forderung aus der Bayerischen Bauordnung sind. Deshalb kann das gemeindliche Einvernehmen nicht versagt werden. Da ging es nur ums „einfügen“. Aus seiner Sicht ist das Vorhaben dann aber nicht genehmigungsfähig, wenn nicht die ausreichende Anzahl an Stellplätzen sinnvoll nachgewiesen werden können. Man muss immer differenzieren, was ist bauplanungsrechtlich. Das Einvernehmen umfasst nicht die Stellplatzprüfung, weil das der bauordnungsrechtliche Teil ist.

StR Leiter trägt vor, dass er jetzt nicht die große Diskussion nochmals eröffnen will. Er gibt dem Kollegen Bergmann hier vollkommen recht. Er hat ebenso ein Problem damit, wenn von den wenigen Parkplätzen jetzt noch einer wegfällt, auch wenn es eine Ablöse dafür gibt. Er hat auch noch eine theoretische Frage: Könnte man das Problem lösen, wenn man auf den Baum, der neben dem Parkplatz platziert ist, verzichtet? Und den Bauherrn gleichzeitig zu einer irgendwie adäquaten ökologischen Aufwertung auf seinem Grundstück verpflichten würde.

Herr Schöler erwidert, dass am Ende des Tages die Stadträte entscheiden, welche Möglichkeiten es gibt. Dies ist natürlich eine Option. Er wurde gerade gefragt, ob man den Baum nicht verschieben könnte und der Stellplatz nach vorne wandern kann. Es fehlt hier jedoch eine Schleppkurve, mit welcher man in einem Zug in die Garage reinfahren kann. Im schlimmsten Fall muss man mehrfach rangieren und das dann auf dem Gehweg. Und das ist aus seiner Sicht die Problematik. Man kann nicht in einem Zug in die Garage reinfahren. Der Gehweg ist nicht dafür ausgelegt. Zum einen von der Nutzung her und zum anderen auch vom Unterbau. Natürlich kann man auch den Baum verschieben. Dann hat man weniger Rangierarbeit. Aber ob das dann die gewünschte Lösung ist, das müssen die Stadträte entscheiden. Das ist keine klassisch-rechtliche Entscheidung.

Herr Thierbach gibt zu verstehen, dass beim Ortstermin dem Planer und dem Bauherrn nichts versprochen wurde. Er hat auf die nun entstandene Diskussion hingewiesen. Es ist keinem vor Ort eine einfache Lösung eingefallen. Man könnte dem Planer und dem Bauherrn schon mitteilen, dass sie sich eine andere/bessere Lösung einfallen lassen müssen (z.B. Lageänderung der Garage). Wenn die Stadträte sich nun einig sind, dass dies für Sie keine Lösung ist, dann muss sich der Planer etwas anderes überlegen.

StR Dr. Bergmann verweist auf die sehr gut nachvollziehbare Argumentation von Herrn Schöler. Er persönlich kann mit keiner Lösung mitgehen, bei der ein öffentlicher Stellplatz wegfällt, auch wenn der abgelöst wird. Er findet, den Stellplatz jetzt leichtfertig herzugeben, ist keine Linie, auf der dauerhaft gefahren werden sollte. Wenn man sich die Koloniestraße ansieht, wird das auch nicht das letzte Grundstück sein, in welchem Bauvorhaben realisiert werden. Deswegen schafft sich die Stadt eine ganze Reihe an Problemen, wenn der Stellplatz jetzt wegfällt. Er würde nur die Hand heben, wenn der Stellplatz, der wegfallen würde, auch in der Koloniestraße wiederhergestellt wird.

Herr Thierbach hinterfragt nochmals, ob jetzt auch, neben dem Stellplatz auch der Baum infrage gestellt wird. Denn der Planer muss wissen, in welche Richtung er planen muss.

StR Dr. Bergmann bringt nochmals zum Ausdruck, dass Stellplatz und Baum so bleiben sollen, wie hergestellt.

Herr Thierbach schlägt noch die Möglichkeit vor, dass man das Grundstück über einen Weg erschließt und die Stellplätze im Garten schafft.

Der Vorsitzende führt aus, dass man sich damals entschieden hat, die Koloniestraße so, wie sie ist, mit Bäumen und öffentlichen Stellplätzen auszubauen. Und dabei bleibt es schlicht und ergreifend.

StR Bürger entgegnet, dass er mit dem Wegfall des Stellplatzes leben kann, da er der Meinung ist, dass die Stadt Straßen baut, damit die Autos fahren können und nicht als Parkplätze. Wenn man irgendwo hinfährt, muss man in Kauf nehmen, dass man weiter weg parken muss. Man kann doch nicht erwarten, dass man überall vor der Tür einen Parkplatz bekommt. Deswegen ist es nicht als zwingende Aufgabe der Stadt anzusehen, dass Stellflächen zur Verfügung gestellt werden. Natürlich war es damals in der Planung anders angedacht. Aber er kann die Notwendigkeit vom Bauherrn erkennen, wenn die Stadt Stellplatzvorgaben macht, dann muss er irgendwie die Stellplätze anfahren können. Er kann mit einer Einzelfallentscheidung zum Wegfall des Stellplatzes leben.

Der Vorsitzende widerspricht seinem Vorredner, denn dann hätte der Antragsteller jetzt das Glück, dass er der Erste ist. Und sollten weitere Bauherren kommen, würde die Stadt weitere Stellplätze leichtfertig aufgeben. Ist er dann der Zweite oder der Dritte, dann sagen die Stadträte auch leichtfertig, ja der Stellplatz, auf den kann die Stadt verzichten, weil die Straße ist zum Fahren da und nicht zum Parken. Das hält er für eine schwierige Argumentation. Er ist der Meinung, dass der Bauherr und sein Planer eine andere Lösung finden müssen. Der Stellplatz darf nicht aufgegeben werden.

StR Vogl schließt sich den Ausführungen des StR Bürger an. Er geht nicht davon aus, dass die Wahrscheinlichkeit besonders hoch ist, dass jeder Bauwerber in der Koloniestraße zukünftig seine Einfahrt so planen will, dass der eine Stellplatz oder ein weiterer Stellplatz wegfallen muss. Was für ihn aber nicht zur Debatte steht, ist der Wegfall des Baums. Im Hinblick auf das Thema Klimaanpassungsmaßnahmen hat der Baum auch eine Funktion. Dieser beschattet den Fußweg und nicht die Autos. Der Baum ist demnach für ihn keine Debatte, aber der Stellplatz ist für ihn verzichtbar, da dieser durch viele Stellplätze auf dem Grundstück eigentlich mehr als kompensiert wird.

StR Abbenseth fragt Herrn Schöler, ob es vielleicht nicht doch denkbar wäre, dass man mit dem Bauherrn zusammen nochmal überlegt, ob man nicht in der Koloniestraße einen weiteren Parkplatz anstelle dieses erschaffen kann. Natürlich dann auf Kosten des Bauherrn. Dann könnte dieser Stellplatz gestrichen werden und es gibt den anderen Stellplatz an anderer Stelle, aber in der Koloniestraße.

Herr Schöler bejaht dies. Er führt aus, dass er bei den damaligen Diskussionen, als es um den Umbau der Koloniestraße ging, noch nicht bei der Stadt Bobingen gearbeitet hat. Er ist jetzt nur von der Greifstraße ausgegangen. Da hatte man auch alle möglichen Stellplatzoptionen durchgeprüft und gesagt, es gehen nicht mehr. Jetzt geht er davon aus, dass die Diskussion nicht ganz neu war, sondern dass man ähnliche Diskussionen bei der Koloniestraße geführt hat. Er geht davon aus, dass alle Möglichkeiten ausgereizt sind und waren, wo Stellplätze untergebracht werden können. Natürlich kann man den Planer nochmals einen Auftrag geben, dass dieser zusammen mit unserem Tiefbauamt prüft, ob noch ein Standort umgesetzt werden kann. Das weiß er nicht, geht aber tendenziell davon aus, dass nicht.

StR Geirhos ist der Meinung, dass das der einzige Stellplatz sein wird, der wegfallen würde. Wenn man sich die Grundstücke anschaut, wie sie gelegen sind, dann fällt ihm kein anderes Grundstück mehr ein, wo es sinnvoll wäre, dass ein weiterer Stellplatz wegfällt. In der Um-

gebung sind nur noch Blockhäuser nebenan, die schon bestehen. Deswegen hält er den Fall für höchst hypothetisch, dass in der Koloniestraße noch weitere wegfallen. Es kann passieren, aber er hält das für sehr unwahrscheinlich.

Herr Schöler entgegnet, dass es ihm nicht allein um die geht, die jetzt wegfallen, sondern um den, den die Stadt dann an anderer Stelle nachweist. Dieser wird zwangsläufig vielleicht wieder in ähnlicher Position mittig in irgendeinem Grundstück stehen und dann stellen wir dieselbe Diskussionsfrage in drei, vier, fünf Jahren wieder. Und dann kommt man irgendwann wieder zu dem Beschluss, dies nicht zuzulassen. Das fände er über die Zeit gesehen immer ein bisschen schwierig. Der eine Bauherr bekommt es, weil er der Erste war und beim anderen Bauherrn funktioniert es nicht. Aber diese Entscheidung muss der Bauausschuss treffen.

StR Leiter merkt nochmals an, dass er sich voll und ganz den Ausführungen des StR Bergmann anschließt. Es wurde damals lang und breit diskutiert. Und die Koloniestraße ist eine der jüngsten Straßen, die hergestellt/saniert wurde. Damals wurden auf wirklich viele Stellplätze verzichtet und die Anwohner haben viel in Kauf nehmen müssen. Dass man jetzt sagt, dass ein Stellplatz gestrichen wird und alles ist gut. Das ist die ähnliche Situation, wenn ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wurde und innerhalb kürzester Zeit sämtliche Befreiungen zugelassen werden. Für ihn gilt, die Anzahl der ohnehin wenigen Stellplätze soll erhalten bleiben. Und er empfindet, es gehört in Bobingen auch zur Lebensqualität dazu, dass man eben schon, wenn man jemanden besucht, auch in relativer Nähe parken kann. Und deswegen sollte man mit diesem Stellplatz nicht leichtfertig umgehen. Beim Thema Baum ist er etwas flexibler. Er könnte auf den Baum verzichten, wenn er wirklich adäquat kompensiert und an anderer Stelle ökologisch aufgewertet werden kann. Ob das ein Umpflanzen an der Koloniestraße ist oder ob man dann dem jeweiligen Eigentümer irgendetwas auferlegt (einen besonderen Baum pflanzen etc.). Der Baum soll auf jeden Fall nicht einfach ersatzlos wegfallen.

Herr Thierbach gibt zu bedenken, dass es von Anfang an bei dieser Planung Probleme gab. Was er aber ausdrücklich erwähnen möchte ist, dass das Tiefbauamt keinerlei Ressourcen hat, sich um private Bauvorhaben zu kümmern. Da hätte er auch gerne die Rückendeckung der Stadträte. Für die Umplanung ist einzig und allein der Bauherr mit seinem Planer verantwortlich. Der Bauherr hätte noch die Möglichkeit, im hinteren Bereich seines Grundstücks die drei Stellplätze unterzubringen. Das ist ökologisch zwar nicht sauber, wäre aber eine Lösung.

StR Dr. Bergmann bringt nochmals zum Ausdruck, dass es konsequent wäre, auf die Stellplätze zu beharren. Er möchte sich dem aber nicht in den Weg stellen. Wenn es an anderer Stelle möglich ist, den weggefallenen Stellplatz zu ersetzen, stimmt er dafür.

Herr Thierbach hakt nochmals nach und stellt fest, dass die Lösung auch sein kann, dass der Bauherr seine Stellplätze im hinteren Bereich seines Grundstücks herstellt. Das muss nun der Bauherr entscheiden, was er machen will. Die Aufgabe/der Ball liegt daher momentan beim Planer und beim Bauherrn.

1. Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag auf Ablösung und Entfernung des Stellplatzes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	6

2. Beschluss:

Der Antragsteller hat auf seine Kosten eine Alternativplanung im Bereich der Koloniestraße vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3

3. Beschluss:

Der Errichtung eines Stellplatzes oder der notwendigen Stellplätze im südlichen Bereich des Grundstücks wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	5

Der Antrag ist somit abgelehnt

TOP 3.5	Voranfrage zur Errichtung eines Anbaus (Gastraum) an das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 3498 der Gem. Bobingen, Point (Kiosk der Minigolfanlage im Singoldpark)
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Die Pächter der Minigolfanlage im Singoldpark (städt. Grundstücks Fl. Nr. 3498 der Gem. Bobingen, Point) haben u. a. im Bauamt der Stadtverwaltung vorgesprochen und um die Genehmigung eines Anbaus an das bestehende Gebäude (Kiosk) gebeten. Hierzu wurden die beiliegenden Zeichnungen vorgelegt. Der (Holz-)Anbau soll eine Fläche von 5,50 m auf 8,0 m haben und sich hinsichtlich der Höhe am Bestand orientieren. Er soll als Gastraum, auch bei schlechteren Witterungsbedingungen, dienen.

Stellungnahme:

Das Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zuzuordnen. Eine Bebauung könnte daher nur im Rahmen des § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Eine Privilegierung oder Begünstigung des Vorhabens wurde weder vorgetragen noch ist eine solche ersichtlich. Als sog. sonstiges Vorhaben könnte der Anbau im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.²⁴ Eine nicht abschließende Aufzählung öffentlicher Belange enthält § 35 Abs. 3 BauGB. Hiernach dürfte das Vorhaben z. B. den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen.²⁵ Der Flächennutzungsplan stellt die maßgeblichen Flächen jedoch als „Landschafts- und ortsbildprägende Grünfläche“ dar. Die Errichtung des geplanten Anbaus widerspräche dieser Darstellung. Das Vorhaben beeinträchtigt insoweit öffentliche Belange und kann daher aus Sicht der Verwaltung nicht zugelassen werden.

Herr Schöler erläutert dem Gremium, dass der Bauherr letzte Woche neue Pläne eingereicht und Wert darauf gelegt hat, dass es nun kein Anbau, sondern nur noch eine Überdachung sein soll. Er geht aber davon aus, dass die meisten Ausschussmitglieder die Situation vor Ort kennen. Es wurde vor der Sitzung in der Verwaltung nochmals kontrovers darüber diskutiert. Es geht ihm in erster Linie darum, dass aus seiner Sicht das bisher als Kiosk für den Minigolf, also sprich Schlägerausgabe und kleine Snacks wohl genehmigt war. Das jetzige Vorhaben würde aus seiner Sicht aber eine neue Qualität bekommen, wenn es ein Biergarten wäre, der er tatsächlich schon ist. Wenn aber das Gremium der Meinung ist, dass der Biergarten toll ist und der soll erhalten bleiben, gibt es aus seiner Sicht zwei Lösungen. Entweder man macht es richtig und beantragt eben das, was insgesamt notwendig ist, um hier eine entsprechende Gastronomie betreiben zu können. Mit der Problematik, dass es aus seiner Sicht im Außenbereich liegt. Aber das wiederum ist die Entscheidung des Bauausschusses. Wenn dieser entscheidet, dass man dieses Vorhaben so will, dann kann man schauen, dass man es natürlich auf möglichst schlankem Wege zurande bekommt, sprich ohne jegliche Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung oder ähnliches. Erfordert dann entsprechend aber natürlich das Mitwirken auch des Landratsamtes. Oder wenn das Gremium dagegen ist, dann wäre die Aussage, wie in der Sitzungsvorlage steht, dass es als Außenbereichsgrundstück zu zählen ist und dort der Darstellung des Flächennutzungsplans widerspräche. Das ist seine grundsätzlich rechtlich favorisierte Lösung. Das andere ist eher ein Hilfskonstrukt. Seines Erachtens ist der Betrieb einer Gaststätte mit Biergarten deutlich mehr und nicht derselbe Betrieb, als der Betrieb der Minigolfanlage.

StR`in König betont, dass sie die Minigolfanlage schon seit Jahrzehnten kennt und sie freut sich darüber, was der jetzige Pächter aus der Anlage gemacht hat. Sie findet, dass die Bewirtung auch dazugehöre. Sie ist dafür, dass man der Überdachung zustimmen soll. Auch

²⁴ § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

²⁵ § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

wenn man nur Minigolf spielt, eine Bewirtung gehört dazu. Sie regt jedoch an, irgendwann mal die Sanitäranlagen zu erneuern.

StR Vogl gibt zu verstehen, dass seine Fraktion das ähnlich sieht und sie werden es auf jeden Fall befürworten, da es eine gute Attraktion ist.

Herr Schöler gibt noch zu bedenken, dass dann auch eine entsprechende Änderung des Pachtvertrages notwendig wird.

Der Vorsitzende bedankt sich für den Hinweis.

Beschluss:

Dem Antrag der Voranfrage wird zugestimmt, das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.6	Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses, Teilabbruch eines Stadels und Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 13 der Gem. Bobingen, Badstr. 1; Innenbereich
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Doppel- bzw. Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 13 der Gem. Bobingen, Badstraße 1. Das vorhandene Wohngebäude und Teile des bestehenden Stadels sollen hierfür abgebrochen werden.

Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von 20,99 m auf 10,65 m. Im Osten ist ein zum Teil ummauerter, überdachter Stellplatz sowie eine teilweise ummauerte, überdachte Terrasse vorgesehen, im Westen eine offene Terrasse und ein Balkon. Das Gebäude hat eine Wandhöhe von ca. 6,36 m (Nordseite zur Badstraße hin) und eine Firsthöhe von ca. 9,95 m zum bestehenden Gelände (II+D, Firstrichtung Ost-West, Satteldach mit 34° Dachneigung). Der Stellplatz und die Terrasse im Osten werden mit einem erdgeschossigen Flachdach (Höhe 3,12 m) überdacht.

Fazit:

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Die Stellplätze 1 und 2 sind anderweitig auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Bebauungsplan. Seine Zulässigkeit richtete sich daher nach §§ 29, 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die 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 der eines Dorfgebiets i. S. d. § 5 Baunutzungsverordnung. Die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung beurteilt sich daher allein danach, ob es nach der BauNVO in diesem Gebiet allgemein zulässig wäre.²⁶ In einem Dorfgebiet sind u. a. (sonstige) Wohngebäude allgemein zulässig.²⁷ Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben daher in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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. Daraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, zu Grunde zu legen sind. Es müssen sich nicht nur die einzelnen dieser Merkmale des Vorhabens i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sondern auch in ihrem Zusammenwirken. Dadurch wird verhindert, dass durch eine Kombination der in der maßstabsbildenden 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.

²⁶ § 34 Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz Baugesetzbuch (BauGB).

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

Mit der geplanten Grundfläche von ca. 21 auf 10,65 m fügt sich das Gebäude hinsichtlich der Grundfläche in die vorhandene Bebauung ein. So hat z.B. das Wohnhaus „Poststraße 16“ eine Grundfläche von ca. 30 m auf 13 m.

Das bestehende, zum Abbruch vorgesehene Wohnhaus ist ein I+D-Gebäude. In der näheren Umgebung finden sich jedoch (überwiegend) II+ D Gebäude. So beispielsweise auch das Gebäude „Poststraße 16“. Auch hinsichtlich der Geschossigkeit fügt sich das Vorhaben daher ein. Gleiches gilt letztlich auch hinsichtlich der Höhe.

Bauweise

Es herrscht die offene Bauweise. D. h., dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Bezüglich des erforderlichen Abstands wird insoweit in der Literatur auf die landesrechtlichen Abstandsvorschriften verwiesen (s. u.). Insoweit fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

gesunde 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.

Fazit:

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen ist daher zu erteilen.

bauordnungsrechtliche Hinweise:

Abstandsflächen:

Lt. Plan werden die Abstandsflächen nur z. T. eingehalten. Zwischen dem verbleibenden Stadel und dem Neubau überdecken sich die Abstandsflächen. In wie weit hierfür eine Abweichung erteilt werden kann, obliegt der Entscheidung des Landratsamtes Augsburg.

Stellplätze:

Für das Doppelhaus sind insgesamt vier PKW- und sechs Fahrradstellplätze nachzuweisen. Lt. Plan werden fünf PKW-Stellplätze nachgewiesen. Hierzu ist festzustellen, dass aus Sicht der Verwaltung den dargestellten PKW-Stellplätzen 1 und 2 nicht zugestimmt werden sollte. Denn diese sind nicht direkt anfahrbar. Vielmehr müsste quer über die bestehende Grünfläche des städt. Grundstücks zugefahren werden. Die Stellplätze sind daher an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Fahrradabstellplätze werden im Plan nicht dargestellt. Textlich sind sie jedoch Teil des Stellplatznachweises und es bestehen auf dem Grundstück auch tatsächlich Möglichkeiten diese unterzubringen. Insoweit bestehen daher keine durchgreifenden Bedenken.

Herr Schöler führt aus, dass sich der Bauausschuss in der Vergangenheit öfters mit dem Grundstück befasst hat. Es ging um die Frage eines Grundstückstauschs, der aber so in der Form nicht stattgefunden hat. Deswegen hat jetzt der Bauherr seinen Antrag entsprechend eingereicht. Das Vorhaben musste aufgrund der Geschäftsordnung im Bauausschuss be-

handelt werden, da sich die Baukosten auf über 750.000 Euro belaufen, ansonsten wäre es durch die Verwaltung entschieden worden. Gegen das Gebäude an sich spricht nichts. Die Problematik liegt an der Anfahrbarkeit gewisser Stellplätze. Hierüber wurde im Vorfeld bei der Verwaltung gesprochen. Die Verwaltung sieht ein Problem über die Anfahrbarkeit der Stellplätze 1 und 2. Momentan gibt es eine Zufahrt, die über das städtische Grundstück verläuft. Das sollte seines Erachtens vertraglich geregelt werden, da in der Vergangenheit einem Grundstückstausch nicht zugestimmt wurde. Das ist aber kein baurechtliches Thema, sondern eher eine Angelegenheit der Liegenschaften, was man eventuell mit diesem Grundstück machen will. Momentan ist das Grundstück eine brachliegende Grünfläche, die laut Aussage der Bauherren von ihnen gepflegt wurde. Wenn der Ausschuss aber der Auffassung ist, dass die Stellplätze so in Ordnung sind, müsste man einen entsprechenden Pachtvertrag für die Nutzung als Zufahrtsflächen abschließen.

StR Geirhos fragt, was mit dieser Fläche jetzt passiert?

Herr Schöler erwidert, dass die Fläche dann an den Bauherrn verpachtet wird. Momentan ist es eine Grünfläche der Stadt. Dann sollte es aber entweder eine Nutzungsvereinbarung geben, dass der Bauherr das Grundstück überfahren darf, oder sonstige Regelungen, die ihm momentan nicht einfallen.

Beschluss:

Dem Vorhaben wird zugestimmt, ohne Einschränkungen, also auch die Stellplätze sind in Ordnung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

TOP 3.7	Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung sowie eines Gartengeräteschuppens, Sichtschutzelementen und einer auf Schienen geführten Markise auf dem Grundstück Fl. Nr. 3350/65 der Gem. Bobingen, Adolph-Kolping-Str. 7 u. 7 a
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bauherr beabsichtigt den Anbau eines Wintergartens, einer Terrassenüberdachung, eines Geräteschuppens, von Sichtschutzelementen sowie einer auf Schienen geführten Markise auf dem o. g. Grundstück.

Hinsichtlich der hierfür benötigten Befreiungen und deren Begründung wird auf das beiliegende Schreiben verwiesen.

Stellungnahme:

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 45, „Point III“. Planungsrechtlich wären sie daher zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.²⁸ Letzteres ist gegeben. Vorliegend ist daher zu prüfen in wie weit die erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen oder sonstigen Abweichungen erteilt werden könnten.

Ausnahmen müssten ²⁹im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sein. Befreiungen sind hingegen nur in den Fällen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. Voraussetzung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Befreiungen dürfen daher nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge Planung berührt würden. Befreiungen dürfen jedoch auch nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer solchen Vielzahl gleich gelagerter und gleich zu behandelnder Fälle anführen ließen, dass die Festsetzung außer Kraft gesetzt würde. In diesen Fällen wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus enthält auch die Baunutzungsverordnung gewisse Abweichungsmöglichkeiten, die im Einzelfall zu prüfen sind.

zu „Befreiung 1“ – Einheitliche Gestaltung von Nebengebäuden

Bei der Festsetzung handelt es sich aus Sicht der Verwaltung nicht um einen Grundzug der Planung. Auch wäre die Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Gründe für die beantragte Befreiung sind jedoch sehr allgemein, so dass letztlich zu befürchten ist, dass durch eine Befreiung hier sukzessive die Festsetzung des Bebauungsplans ausgehöhlt und damit die Festsetzung letztlich außer Kraft gesetzt werden würde. Die Verwaltung sieht eine Befreiung insoweit kritisch.

Nachbarliche Belange sind, was die Abweichung von der Gestaltungsvorgabe anbelangt, nicht betroffen.

Die mit der Errichtung des Nebengebäudes einhergehende Frage des Abstandsflächenrechts (Grenzanbau über 9 m) fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Augsburg und bedarf insoweit keiner Entscheidung durch die Stadt Bobingen.

zu „Befreiung 2“ – Gestaltung der Gebäude (hier: Dachneigung)

²⁸ §§ 29, 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

²⁹ § 31 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält für evtl. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen keine expliziten Festsetzungen. Diese unterfallen insoweit den Gestaltungsanforderungen des Hauptgebäudes. Man kann unterschiedlicher Auffassung darüber sein, ob eine Befreiung für Wintergärten und Terrassenüberdachungen dann insoweit Grundzüge der Planung berühren. Zuletzt hatte die Stadt jedoch überwiegend die Auffassung vertreten, dass dies nicht der Fall sei und daher Befreiungen erteilt. Auch hier bestehen, was die sukzessive Außerkraftsetzung der Festsetzungen betrifft, gewisse Vorbehalte seitens der Verwaltung. Der Ausschuss wird daher um entsprechende Beratung gebeten.

zu „Befreiung 3“ - Gestaltung der Gebäude (hier: Außenwände)
hier gilt das zur Befreiung 2 geschriebene.

zu „Befreiung 4“ – Zaunhöhe an der Ostgrenze (zu Fl. Nr. 3350/132)

Die Höhe des Zauns stellt keinen Grundzug der Planung dar. Auch wären anderweitige Festsetzungen städtebaulich vertretbar. Hinsichtlich der Problematik der sukzessiven Aushöhung der Bebauungsplanfestsetzungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Auch insoweit hatte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Vergangenheit jedoch Befreiungen zugelassen. Der Ausschuss wird daher um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Anm.:

Die angrenzenden Nachbarn haben sich mit beiliegendem Schreiben gegen die geplanten Sichtschutzelemente zu ihnen hin ausgesprochen. Auch wenn vorliegend die Festsetzungen zur Einfriedung keine nachbarschaftsschützende Funktion haben, wird um entsprechende Kenntnisnahme gebeten.

zu „Befreiung 5“ – Zaunhöhe und Gestaltung zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen stellen keinen Grundzug der Planung dar. Auch wären anderweitige Festsetzungen grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Vorliegend würden jedoch zumindest die Sichtschutzelemente mit einer Höhe von 1,80 m auch im Widerspruch mit der z. T. „hilfsweise“ herangezogenen allgemeinen Einfriedungssatzung der Stadt widersprechen. Auch hiernach sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur offene Einfriedungen bis max. 1,50 m zulässig. Aus Sicht der Verwaltung sollten daher die beantragten Sichtschutzelemente im Nordwesten (zur Straße hin) nicht zugelassen werden.

zu „Befreiung 6“ – Markise z. T. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Markise überschreitet z. T. die überbaubaren Grundstücksflächen zur Adolph-Kolping-Straße hin. Gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung kann ein Vortreten von Gebäude (bzw. Anlagenteilen) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Hinsichtlich der Geringfügigkeit wird in der Literatur beispielsweise auf die nach jeweiligem Landesrecht bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht bleibenden baulichen Anlagen³⁰ verwiesen. Hiernach könnte daher die Markise vorliegend auch z.T. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

zusätzlich notwendige Befreiung aus Sicht der Bauverwaltung

Nach den Berechnungen der Planerin beträgt die Grundflächenzahl einschließlich der Nebenanlagen etc. 0,602. Diese Berechnung ist nachvollziehbar. In die Berechnung sind alle Flächen einzubeziehen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden.³¹ Hiernach ergibt sich nach überschlägiger Berechnung der Stadt eine Grundflächenzahl von 0,66. Einer Befreiung könnte vorliegend nicht zustimmt werden, da es sich beim Maß der baulichen Nutzung (ein Teil hiervon ist die zulässige Grundfläche) um einen Grundzug der Planung handelt. Doch selbst wenn man davon ausgehen sollte, dass es sich vorliegend nicht um einen Grundzug der Planung handelt, widerspräche die zusätzliche Überbauung öffentlichen Belangen (Bo-

³⁰ vgl. Art. 6 Abs. 6 Bayerische Bauordnung

³¹ vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO.

denschutzklausel, natürliche Funktion des Bodens, ...). Ergänzend wäre auch hier eine sukzessive Aushöhlung der Festsetzung zu befürchten.

Einer entsprechenden Überbauung über das zulässige Maß von 0,6 sollte daher nicht zugestimmt werden. Die Planung ist entsprechend anzupassen, ggf. auch durch Rückbau vorhandener Überbauungen.

Die Verwaltung bittet daher um Beratung und Beschlussfassung zu den erforderlichen Befreiungen bzw. zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Herr Schöler bringt zum Ausdruck, dass hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen GRZ Bedenken bestehen. Derzeit werden auch Gespräche mit dem Landratsamt geführt, da dieses eine andere Berechnung sieht, als die Verwaltung. Aus Sicht der Verwaltung verbietet es sich eigentlich, eine Berechnungsvorschrift der Stadt München herzunehmen, da die Berechnung eine bundesrechtliche Regelung ist. Diese kann auch die Stadt München nicht aushebeln. Die Beschlussempfehlung der Verwaltung wäre, dem Vorhaben wird, mit Ausnahme der Sichtschutzelemente im Bereich der Adolf-Kolping-Straße unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die zulässige GRZ nicht überschritten wird.

In der Vergangenheit haben die Stadträte der Verwaltung signalisiert, dass hilfsweise auch die Einfriedungssatzung herangezogen werden kann. Aber auch die Einfriedungssatzung lässt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin keine geschlossenen Einfriedungen über einer Höhe von 1,50 Meter zu. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben diesbezüglich nicht genehmigungsfähig. Das soll aber nicht das gesamte Vorhaben aufhalten. Deswegen, vorbehaltlich dieser Ausnahme, kann dem zugestimmt werden, solange die zulässige GRZ eingehalten wird. Die Überschreitung der Markise wäre aus seiner Sicht in Ordnung. Der Sichtschutzaun wäre jedoch nach dem Bebauungsplan nicht in Ordnung. Nach der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen könnte man es zulassen. Es gibt zwar Nachbarschaftsproblematiken, die geschildert wurden, aber letzten Endes ist es nicht nachbarschaftsschützend.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben wird, mit Ausnahme der Sichtschutzwände zur Adolf-Kolping-Straße erteilt, unter der Voraussetzung, dass die zulässige Geschossfläche von 0,6 eingehalten wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 4	Antrag auf Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl. Nr. 51/1 und 51/2 der Gem. Bobingen, Römerstr. 45 a und Nähe Römerstraße
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 07.11.2023 mit dem Antrag auf Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl. Nr. 51/1 und 51/2 der Gem. Bobingen, Römerstraße 45 a und Nähe Römerstraße befasst. Mehrheitlich wurde damals die Auffassung vertreten, dass man sich hier eine Bebauung durchaus vorstellen könne. Zunächst solle aber das Landratsamt Augsburg, wegen der bauplanungsrechtlichen Einstufung der Grundstücke, befragt werden. Dann wolle man nochmals über den Antrag beraten. Hintergrund hierfür war wohl die z.T. vertretene Auffassung, dass es sich bei den Grundstücksflächen nicht - wie von der Verwaltung vertreten - um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich handle, sondern um Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung hätte somit nicht nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu erfolgen, sondern nach § 34 BauGB.

Mit E-Mail vom 09.07.2024 hat sich das Landratsamt Augsburg zur bauplanungsrechtlichen Einstufung der Grundstücke geäußert (s. beiliegender Aktenvermerk des Kreisbaumeisters vom 08.07.2024). Auch nach Auffassung des Landratsamtes Augsburg handelt es sich bei den Grundstücksflächen um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Diese seien insoweit derzeit grundsätzlich nicht bebaubar. Insbesondere sogenannte sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB würden öffentliche Belange beeinträchtigen. Denn diese würden den Darstellungen des Flächennutzungsplans, welcher die Flächen als „Landschafts- und Ortsbildprägende Grünflächen“ darstellt, widersprechen. Eine Bebauung könne somit im Rahmen des § 35 BauGB nicht zugelassen werden.

Sollte eine Bebauung seitens der Stadt Bobingen gewünscht sein, sei dies, zumindest für Teile des Grundstücks, z.B. durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung, grundsätzlich wohl möglich. Der vorhandene, prägende und auch im Flächennutzungsplan dargestellte Baumbestand sei jedoch zu sichern und es müsse ein ausreichender Abstand zur Singold eingehalten werden.

Die Verwaltung bittet daher um Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich des Antrags auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl. Nr. 51/1 und 51/2 der Gem. Bobingen, Römerstraße 45 a und Nähe Römerstraße.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Fl. Nr. 52 der Gem. Bobingen, Römerstraße 47a bisher nicht Gegenstand des Antrags war. Dieses wurde aber ebenfalls durch das Landratsamt Augsburg betrachtet. Aus Sicht der Verwaltung sollten auch dessen Teilflächen, insbesondere bei evtl. Bau- oder Verkaufsabsichten des Eigentümers, bereits heute mitberücksichtigt und mitberaten werden.

Sollte der Erlass einer Einbeziehungssatzung oder der Erlass eines Bebauungsplans (abhängig von den konkret beabsichtigten Festsetzungen; vereinfacht: je höher die Regeldichte, desto mehr spricht für einen Bebauungsplan) Mehrheitlich gewünscht sein, sollte hinsichtlich der Kostentragung bzw. der Beauftragung eines Planers ein entsprechender Vertrag zwischen allen Beteiligten abgeschlossen werden. Auch sollte geklärt werden, welche Art von Bebauung sich der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, unter Berücksichtigung der unterschiedlichsten Belange, Mehrheitlich vorstellt/vorstellen kann.

Herr Schöler erläutert, dass sich der Bauausschuss bereits öfters mit dieser Angelegenheit befasst hat. Es geht darum, dass die Bauherren im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gebäude errichten möchten. Er hatte die Auffassung vertreten, dass es sich um planungs-

rechtlichen Außenbereich handelt. Der Ausschuss wollte aber einem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegenstehen und hat der Verwaltung den Auftrag gegeben, dass das Landratsamt hier bitte prüfen soll, ob das tatsächlich Außenbereich ist oder ob man das nicht noch als Innenbereich zählen könnte. Die Stellungnahme des Kreisbaumeisters war der Sitzungsvorlage beigelegt. Der Kreisbaumeister/das Landratsamt vertritt dieselbe Auffassung wie die Verwaltung. Es handelt sich hier, mit Abschluss der letzten Bebauung darüberhinausgehenden Flächen um Außenbereich, sodass hier eine Bebauung, weil auch der Flächennutzungsplan hier keine Bauflächen vorsieht, nicht möglich ist. Es gibt mehrere Möglichkeiten, Baurecht zu schaffen. Südlich der Grundstücke hat man es über eine sogenannte Einbeziehungssatzung gelöst. Salopp gesagt, ist das eine abgespeckte Bebauungsplanvariante. Die Verwaltung bzw. die Bauherren bitten um Abstimmung, ob hier die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Einbeziehungssatzung erfolgen soll. Und aus Sicht der Verwaltung natürlich trotzdem immer mit dem Hinweis, mit welcher Priorität diese(r) aufgestellt werden soll, da die Verwaltung noch weitere Bebauungspläne aufstellen muss. Aus Sicht der Verwaltung hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes/einer Einbeziehungssatzung eines privaten Bauherrn weniger Priorität. Die Priorität setzt allerdings der Bauausschuss fest.

StR Geirhos stellt zunächst die Frage, ob es, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden würde, dann bei der Beurteilung eines Bauantrags nach § 30 BauGB geht? Er stellt fest, dass die Festsetzungen bei einem Bebauungsplan viel genauer wären. Und wie wäre die Beurteilung dann bei einer Einbeziehungssatzung; geht es dann nach § 34 BauGB?

Herr Schöler erwidert, dass StR Geirhos richtig festgestellt hat, dass die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan viel umfangreicher sind. Bei einer Einbeziehungssatzung ist der Umfang der Festsetzungen gesetzlich eingeschränkt. Das bedeutet, die Verwaltung hat kein so starkes Reglementarium. Und alles, was nicht in der Einbeziehungssatzung festgesetzt werden würde, würde dann letzten Endes nach der Umgebungsbebauung gehen

StR Vogl stellt fest, dass es für den schon hinterbauten Bereich eine Einbeziehungssatzung gibt. Wenn man sich an dieser anlehnt oder diese Regularien übernehmen würde, geht das dann nicht relativ zügig oder wie muss man sich das dann im zeitlichen Ablauf vorstellen?

Herr Schöler legt dem Bauausschuss nahe, jetzt nicht was komplett anderes festzusetzen. Es muss nochmals geprüft werden, ob das, was dort festgesetzt wurde, auch so festsetzbar ist. Das hat die Verwaltung jetzt nicht überprüft. Nichtsdestotrotz muss dann trotzdem das öffentliche Verfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, da ist immer ein gewisser Zeitablauf von Gesetzes wegen her vorgeschrieben (öffentliche Auslegung, Trägerbeteiligung usw.). Es gibt zwar Vereinfachungen für gewisse Bebauungspläne oder Einbeziehungssatzungen. Diese müssen aber trotzdem geplant werden oder von einem Planungsbüro erstellt werden. Es muss auch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in welchem z.B. geregelt ist, wer das Vorhaben plant. Aber gewisse Punkte muss die Verwaltung trotzdem selber machen wie z.B. die Abwägung. Auch wenn die Planung extern vergeben wird, hat die Verwaltung trotzdem einen Arbeitsaufwand. Die Priorität setzt der Bauausschuss fest. Zuletzt hat sich die Verwaltung sehr zeitintensiv mit der Windkraft befasst. Momentan befasst sich die Verwaltung u.a. mit dem Bebauungsplan 62. Hier hat die Verwaltung zunächst den Bereich südlich aufgestellt, jetzt ist der Wunsch, dass dort nördlich auch ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Das hätte aus Sicht der Verwaltung Priorität, da der Eigentümer bereits seit sieben Jahren auf die Aufstellung des Bebauungsplans wartet. Im weiteren Verlauf dieser Sitzung wird auch ein gewerbliches Vorhaben im Bereich Aldi in Bobingen-Süd behandelt. Das ist natürlich auch ein Wunsch aus der Bevölkerung, einen zusätzlichen Drogeriemarkt ansiedeln zu lassen. Der Ausschuss muss der Verwaltung vorgeben, in welcher Reihenfolge die Bebauungspläne/Einbeziehungssatzungen aufzustellen sind, ansonsten priorisiert diese nach eigenen Vorstellungen.

StR Vogl spricht sich dafür aus, hier Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen, wobei es ihn interessieren würde, was in der bestehenden Einbeziehungssatzung drinsteht.

Er ist der Auffassung, dass hier schon bestimmte Festsetzungen vorgenommen werden sollten, wie z.B. dass baumschonend gebaut werden muss und auch der Abstand zur Singold eingehalten wird. Er spricht sich auch für eine maximal externe Unterstützung aus.

Herr Schöler stellt fest, dass die mehrheitliche Meinung des Ausschusses für die Aufstellung ist. Er schlägt daher vor, dass auch der Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks mit einbezogen wird, falls er dies wünscht. Nicht das die Verwaltung dann in einem, zwei oder drei Jahren wieder damit beginnen muss, eine weitere Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Der Vorsitzende befürwortet diesen Vorschlag.

Herr Thierbach erläutert, dass die Verwaltung diese Vorgehensweise auch schon in Reinhartshausen gemacht hat.

Der Vorsitzende wirft ein, dass die Priorisierung in einer der nächsten Sitzung festgelegt wird, da bei der Haushaltsaufstellung ja grundsätzlich eine Prioritätenliste festgelegt werden muss. Er würde die Priorisierung jetzt nicht auf die nächste Sitzung legen, sondern im Zusammenhang dann bei der Prioritätenfestsetzung für den Haushalt 2025.

Herr Schöler begrüßt dies und führt aus, dass er bis dahin dann „die großen Punkte“, die bei der Verwaltung auf der To-do-Liste stehen, auflisten wird.

Beschluss:

Dem Antrag wird nähergetreten. Die Stadt beabsichtigt hier über eine Einbeziehungssatzung/Bebauungsplan Baurecht zu schaffen. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Schritte einzuleiten. Über die Priorität wird in der nächsten Sitzung entschieden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 5	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58, "Gewerbegebiet zwischen Lindauer Straße und Max-Fischer-Straße" zur Errichtung eines Drogeriemarktes
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wurde in seiner Sitzung am 19.09.2023 darüber informiert, dass der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 376/0 der Gem. Bobingen, Lindauer Straße 41 die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Norden des Grundstücks beabsichtigt. Hierfür wäre eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ erforderlich. Die mögliche Ansiedlung des Drogeriemarktes wurde mehrheitlich positiv gesehen. In der Folge fanden daher weitere Gespräche mit dem Eigentümer statt.

Im Vorfeld der für das Vorhaben notwendigen Bebauungsplanänderung fand, über die Wirtschaftsförderung des Landkreises Augsburg und die Wirtschaftsförderung der Stadt Bobingen, auch ein erstes Abstimmungsgespräch mit den Fachstellen des Landratsamtes Augsburg statt. Hierbei wurde aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein schalltechnisches Gutachten angeregt, mit welchem betrachtet und beurteilt werden soll, ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und Immissionswerte, auch bei hinzukommen des Drogeriemarktes, eingehalten werden können.

Mit E-Mail vom 29.02.2024 wurde dem Landratsamt Augsburg und der Stadt Bobingen eine schalltechnische Untersuchung zur Kenntnis gegeben. Hiernach würden, unter Beachtung der mit dem Betreiber abgestimmten Schallschutzmaßnahmen (Einsatz lärmarmer Einkaufswagen anstatt Standard-Einkaufswagen) die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA-Lärm sowie die maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile gemäß Bebauungsplan bzw. gemäß Maßgabe des Landratsamtes Augsburg an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden (vgl. Seite 47 der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung). Der Eigentümer bittet daher, dass der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über den ursprünglichen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes berät.

Die Entscheidung über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans obliegt dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss. Eine Planungspflicht oder ein Anspruch auf die Änderung des Bebauungsplans besteht insoweit nicht.

Mit der Errichtung eines Drogeriemarktes könnte vorliegend jedoch auch einem entsprechenden Wunsch der Bürger (vgl. z. B. ISEK-Befragungen) nachgekommen werden.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen bereits bestehenden „Nahversorgungsstandort“ (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Bobingen vom 15.05.2012, Seite 114 - Standortkonzept des Einzelhandels). Eine Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes innerhalb des „zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ wäre wünschenswert, lässt sich jedoch wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit und auch aufgrund der Standortpolitik des Betreibers derzeit nicht realisieren. Letzterer sieht gerade auch in der Nähe zum vorhandenen Aldi-Markt Synergieeffekte und in den vorhandenen bzw. künftigen Parkmöglichkeiten eine gute Erreichbarkeit für die Kundinnen und Kunden.

Die Verwaltung bittet daher um Beratung und Beschlussfassung bezüglich des Antrags auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“.

Hinsichtlich der Übernahme/Tragung der Kosten für die Änderung des Bebauungsplans durch den Antragsteller, sollte eine entsprechende Vereinbarung geschlossen werden.

Herr Schöler verweist auf die bisherigen Berichte. Es gab dann dankenswerterweise über die Wirtschaftsförderung des Landkreises und der Wirtschaftsförderung der Stadt Bobingen ein gemeinsames Treffen im Landratsamt mit den jeweiligen Fachstellen. Kurz zusammengefasst standen dem ganzen Vorhaben grundsätzlich alle auch positiv gegenüber. Es gab keine unüberbrückbaren Hindernisse. Der Immissionsschutz hatte aber gefordert, dass hier im Vorfeld am besten ein Schallschutzgutachten zu erstellen ist. Dieses Gutachten musste klären, ob durch den zusätzlichen Drogeriemarkt die Lärmwerte trotzdem eingehalten werden können. Das wäre nach dem Gutachten nun der Fall, unter der Voraussetzung, dass die angesprochenen Lärminderungsmaßnahmen, die sich im Wesentlichen auf leise Einkaufskörbe beschränken, eingehalten werden würden. Es geht nun um die Frage, ob der Bauausschuss hier einen Bebauungsplan aufstellen will oder nicht. Zum damaligen Zeitpunkt stand der Ausschuss dem ganzen Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, zumindest mehrheitlich.

Beschluss:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 58, „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ wird dem Grunde nach stattgegeben.

Die Stadt Bobingen beschließt die Änderung des o. g. Bebauungsplans. Ziel ist insbesondere die Festsetzungen zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m² im Norden des Grundstücks. Sollte die Ausweisung eines Sondergebiets notwendig sein, umfasst die Änderung auch die Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Abweichend von der bestehenden Stellplatzsatzung soll der Stellplatzbedarf für das vorliegende Baugebiet individuell geregelt werden.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans hat, soweit diese umgelegt werden können, der Antragsteller zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 6**Überarbeitung der Einfriedungssatzung der Stadt Bobingen**Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde durch Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses in den zurückliegenden Monaten immer wieder auf unzulässige Einfriedungen im gesamten Stadtgebiet hingewiesen und gebeten, hiergegen einzuschreiten. Wie bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 07.02.2023 berichtet, sind die Handlungsmöglichkeiten der Bauverwaltung jedoch begrenzt. Die Verwaltung könnte u.U. lediglich ein Bußgeld verhängen³². Den Rückbau einer Einfriedung kann die Stadt Bobingen nicht selbst verfügen. Zuständig hierfür ist das Landratsamt Augsburg als untere Bauaufsichtsbehörde.³³

Bevor allerdings die unzulässigen Einfriedungen erfasst, die Eigentümer der Grundstücke angeschrieben, Bußgelder verhängt oder das Landratsamt Augsburg gebeten wird, bauaufsichtlich tätig zu werden, sollte in einem ersten Schritt zunächst eine evtl. Überarbeitung der Einfriedungssatzung sowie evtl. Festsetzungen in Bebauungsplänen diskutiert werden. Hierdurch könnten evtl. bisher unzulässige Einfriedungen, die jedoch nach heutiger Ansicht des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses unkritisch sind, „nachträglich legalisiert“ werden.

Die Verwaltung hatte insoweit bereits in der o.g. Sitzung die Fraktionen um Stellungnahme zu evtl. gewünschten Änderungen der Einfriedungssatzung gebeten. Bis heute gingen jedoch, trotz z.T. bekundetem Änderungsbedarf, keine konkreten Rückmeldungen mit Änderungsvorschlägen ein.

Die Verwaltung erlaubt sich daher die Historie, die derzeitige rechtliche Situation, eigene Änderungsvorschläge/Diskussionspunkte und das evtl. weitere Vorgehen kurz zu skizzieren. Dies soll zunächst lediglich als Diskussionsgrundlage dienen.

Historie:³⁴

Bereits nach der Verordnung, die Bauordnung betreffend, vom 17.02.1901 waren Einfriedungen, wenn sie an öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen lagen und nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienten, genehmigungspflichtig. Wegen der baulichen Einheit einer Einfriedung waren dadurch auch die an einer seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze liegenden Einfriedungsteile genehmigungspflichtig.

Nach Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung 1962 bedurften Einfriedungen, wenn sie von öffentlichen Verkehrsanlagen aus nicht sichtbar waren, keiner Baugenehmigung. In den übrigen Fällen war jedoch eine Baugenehmigung erforderlich.

Ab dem 01.10.1969 waren Mauern und Einfriedungen im Planungs- und Innenbereich dann genehmigungsfrei, wenn örtliche Bauvorschriften über sie bestanden und die Mauern und Einfriedungen diesen entsprachen.

Mit Ausnahme evtl. Bebauungsplanfestsetzungen gab es seinerzeit noch keine entsprechende örtliche Bauvorschrift in Bobingen. Daher waren Mauern und Einfriedungen grundsätzlich genehmigungspflichtig. Im Außenbereich waren nur bestimmte, im Wesentlichen landwirtschaftlichen Zwecken dienende Einfriedungen evtl. genehmigungsfrei.

Von 1974 bis 1982 galt dann folgende Regelung:

Mauern und Einfriedungen waren genehmigungsfrei

– innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und innerhalb zu-

³² z. B. nach § 7 der Einfriedungssatzung vom 31.03.2015.

³³ Art. 76 Satz 1 Bayerische Bauordnung.

³⁴ siehe hierzu *Lechner/Busse* in *Busse/Kraus*, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2024, Rd. Nr. 228 zu Art. 57.

- o sammenhängend bebauter Gebiete (Planungs- und Innenbereich)
 - o an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1 m Höhe
 - o nicht an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,3 m Höhe
- außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der zusammenhängenden bebauten Gebiete (Außenbereich)
 - o offene, sockellose Einfriedungen, soweit sie der Hofffläche eines landwirtschaftlichen Haupt-, Neben- oder Zuerwerbsbetriebes, der Weidewirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen dienen

Allerdings mussten auch damals – wie heute - genehmigungsfreie Einfriedungen die sonstigen Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an sie gestellt wurden, einhalten. Insoweit gingen z. B. Festsetzungen in Bebauungsplänen vor.

Zwischen 1982 und 1994 waren Mauern und Einfriedungen, ausgenommen im Außenbereich verfahrensfrei, soweit sie den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer örtlichen Bauvorschrift über Einfriedungen entsprachen und außerhalb des Geltungsbereichs solcher Vorschriften, mit einer Höhe bis zu 1,50 m. Die Regelungen im Außenbereich blieben im Wesentlichen unverändert.

Mit der Bayerischen Bauordnung 1994 wurde dann im Planungs- und Innenbereich hinsichtlich der Höhe wieder zwischen Einfriedungen im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich (1,00 m) und übrigen Einfriedungen (1,50 m) differenziert.

Mit der Bayerischen Bauordnung 1998 wurde die Höhe, für die „nicht im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich liegenden Einfriedungen“ von bisher 1,50 m auf 1,80 m erhöht.

Die Bayerische Bauordnung 2008 hat zuletzt Mauern, Einfriedungen und Stützmauern (außer im Außenbereich) allgemein bis zu einer Höhe von 2,00 m für verfahrensfrei erklärt.

Auch diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch, wie auch schon in den früheren Fassungen der Bayerischen Bauordnung, nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden³⁵; oder kurz gesagt: verfahrensfrei heißt nicht gleich zulässig.

Die Stadt Bobingen hat in diversen Bebauungsplänen Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Diese mögen aus heutiger Sicht z. T. restriktiv wirken. So lässt beispielsweise der Bebauungsplan Nr. 45, „Point III“ aus dem Jahr 1992, zu den Verkehrsflächen lediglich senkrechte Lattenzäune oder Jägerzäune mit einer Höhe zwischen 0,90 m und 1,10 m zu.

Die entsprechenden Festsetzungen lauten:

§ 7 – Einfriedungen

- 1) Die Grundstückseinfriedungen sind ohne Abtreppung dem Geländeverlauf anzupassen. Die Zäune müssen 0,90 m – 1,10 m hoch sein, wovon höchstens 0,20 m als Sockel ausgebildet werden dürfen.*
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstiger gefährlicher Materialien ist im Planbereich unzulässig.*
- 3) Zu den Verkehrsflächen sind die Grundstücke mit senkrechten Lattenzäunen oder mit Jägerzäunen einzufrieden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorsieht (Grundstücksteile ohne Einfriedung nach Nr. 2.7.4. der zeichnerischen Festsetzungen).*

³⁵ Art. 55 Abs. 2 BayBO.

Im Jahr 2009 erließ die Stadt Bobingen dann erstmals eine allgemeine Einfriedungssatzung für Grundstücke im Stadtgebiet, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Auslöser hierfür war lt. den vorliegenden Unterlagen die Änderung der Bayerischen Bauordnung 2008, wonach Einfriedungen nunmehr bis zu einer Höhe von 2,00 m verfahrensfrei wurden (s. o.). Soweit ein Bebauungsplan vorlag, galten dessen abweichende Festsetzungen jedoch unverändert fort.³⁶

Im Jahr 2015 wurde die Einfriedungssatzung aus dem Jahr 2009 überarbeitet bzw. die Einfriedungssatzung insgesamt neu erlassen. Die Einfriedungssatzung aus dem Jahr 2009 wurde aufgehoben. Die Einfriedungssatzung aus dem Jahr 2015 wurde seitdem nicht mehr geändert. Auch nach dieser Einfriedungssatzung gelten abweichende Festsetzungen von Bebauungsplänen unverändert fort.³⁷

Rechtsgrundlage:

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Einfriedungssatzung ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung. Hiernach können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Satzung erlassen. Dies kann mittels Festsetzungen z. B. in Bebauungsplänen erfolgen oder aber als eigenständige Satzung.

Aus dieser Rechtsgrundlage ergibt sich zunächst Inhalt und Umfang möglicher Regelungen. Bei den jeweiligen Regelungen ist dann aber auch immer der Zweck der Ermächtigung (insbesondere aus Gründen der Baugestaltung wie des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes und aus Gründen der Sicherheit und Ordnung und hier insbesondere der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) zu berücksichtigen. Da mit einer Einfriedungssatzung auch in das Eigentumsgrundrecht (z. B. Art. 14 Grundgesetz) eingegriffen wird, sind diesbezüglich Abwägungen vorzunehmen. Örtliche Bauvorschriften im o. g. Sinne gehören jedoch zu den grundsätzlich möglichen Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz.

Änderungs-/Diskussionsvorschläge seitens der Verwaltung
zu § 1 - Geltungsbereich
zu Abs. 1)

Abweichend von den bisherigen Satzungen sollte der Anwendungsbereich der Satzung auch auf den Außenbereich und somit auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt werden. Hierdurch entfallen dann nicht nur Abgrenzungsfragen. Auch bestehen nach Ansicht der Verwaltung keine sachlichen Gründe, Vorhaben im Außenbereich besser zu stellen als Vorhaben im beplanten bzw. nicht beplanten Innenbereich. Sollten aus berechtigten Interessen von der Satzung abweichende Regelungen z. B. für ein landwirtschaftliches Anwesen im Außenbereich notwendig sein, bestünde die Möglichkeit Abweichungen zu erteilen³⁸.

zu Abs. 2)

Die bisherige Regelung sollte inhaltlich um Satzungen nach dem Baugesetzbuch und der Bayerischen Bauordnung erweitert werden. Hierunter fallen dann z. B. auch Einbeziehungssatzungen oder Gestaltungssatzungen, die Festsetzungen über Einfriedungen enthalten (z.B. Einbeziehungssatzung „Römerstraße“, Gestaltungssatzung „Römer-/Brunnenstraße“).

zu § 2 – Begriffsbestimmungen (neu)

Die Bayerische Bauordnung selbst definiert den Begriff „Einfriedung“ nicht. Eine Einfriedung im bauordnungsrechtlichen Sinn sind allgemein Anlagen mit dem Zweck (Funktion) ein – unbebautes oder bebautes – Grundstück oder Grundstücksteile nach außen zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen, unerwünschte Einsicht (Sicht) oder gegen Witte-

³⁶ § 1 Abs. 2 Einfriedungssatzung 2009.

³⁷ § 1 Abs. 2 Einfriedungssatzung 2015.

³⁸ vgl. z. B. den bisherigen § 6 der Einfriedungssatzung 2015.

rungs- oder Immissionseinflüsse (z.B. Lärm oder Wind, Straßenschmutz) abzuschließen oder von Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken abzugrenzen. Es sind dies Vorrichtungen, die ein Grundstück oder Teile gegenüber der Außenwelt schützen oder die verhindern, dass von außen her der „Frieden“ des Grundstücks gestört wird, oder dass die Nutzung beeinträchtigt wird. Unter den Begriff fallen auch Teileinfriedungen, da der Begriff der Einfriedung nicht voraussetzt, dass die Einfriedung gleichmäßig an allen Grundstücksgrenzen und zu dem Zweck errichtet wird, Einwirkungen vom gesamten Grundstück abzuwehren. Um von einer Einfriedung in diesem Sinn sprechen zu können, muss der Zaun auch nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sondern kann auch abgerückt von ihr verlaufen. Deshalb fallen auch sog. Innenzäune darunter, für die grundsätzlich die gleichen Vorschriften gelten wie für die auf der Grenze errichteten Einfriedungen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher zur Klarstellung des Begriffs „Einfriedung“ eine Definition in der Satzung mit aufgenommen werden. In der Praxis häufige Rückfragen, was denn wäre, wenn man die geplante Einfriedung hinter der Grenze errichten würde, könnten dann entfallen.

Es könnte sich dann allerdings die Frage stellen, bis zu welchem Bereich Einfriedungen von der Satzung erfasst werden sollen. Soll die Einfriedungssatzung auch für „Innenzäune“ und Einfriedungen die z. B. 1 m oder 2 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt errichtet werden gelten? Was geschieht dann aber mit den Einfriedungen hinter der Definitionsgrenze der Stadt? Dürfte dann z. B. eine 2 m hohe Mauer 2 m von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche aus errichtet werden? Welche Anlagen möchte die Stadt somit, auch unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Begriffs der Einfriedung, mit der Satzung erfassen? Sollen Terrassentrennwände als Unterfall von Einfriedungen mit geregelt werden?

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen die Definition weiterhin allein nach der Funktion vorzunehmen. Eine Abgrenzung in der Form „bis x m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze“ führt zu den üblichen Abgrenzungsproblemen (nach x m geht es nicht aber nach x m + 0,01 m würde es gehen; wo genau verläuft vor Ort die Grenze, ...).

Warum wäre aber z. B. das Straßenbild pauschal nach x Meter nicht mehr betroffen? In der Regel kann man zwar davon ausgehen, dass die Beeinträchtigung des Straßenbildes mit zunehmender Entfernung der Einfriedung von der öffentlichen Verkehrsfläche abnimmt. Eine pauschale Regelung mag insoweit auch grundsätzlich zunächst praktikabel erscheinen, doch sollten entsprechende Fälle einer konkreten Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben. Hierdurch ergibt sich zwar im Vergleich der Varianten ein Mehraufwand, sowohl für die Bürger wie auch für die Verwaltung, doch kann dem Sinn und Zweck der Einfriedungssatzung (s. o.) damit besser Rechnung getragen werden. Da diese Handlungsweise auch der bisherigen Verwaltungspraxis entspricht, wäre hiermit kein zusätzlicher Mehraufwand verbunden.

zu Abs. 2)

öffentliche Verkehrsflächen

Der in der Satzung mehrfach verwendete Begriff der öffentlichen Verkehrsflächen sollte zur Klarstellung definiert werden. Mit erfasst werden sollten neben den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen auch die sog. tatsächlich öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Zwecke der Einfriedungssatzung sollten diese den gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen gleichgestellt werden.

Bei den tatsächlich öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich um Flächen, die der Allgemeinheit zu Verkehrszwecken offenstehen. Erforderlich ist lediglich, dass sie mit Zustimmung des Berechtigten ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse dem Gemeingebrauch überlassen wurden. Das ist anzunehmen, wenn eine ausdrückliche oder stillschweigende Freigabe durch den Berechtigten zur allgemeinen Verkehrsnutzung vorliegt, wobei es nicht auf den inneren Willen des Berechtigten, sondern auf die für die Verkehrsteilnehmer erkennbaren äußeren Umstände ankommt.³⁹

³⁹ Vgl. zum Begriff der tatsächlich öffentlichen Verkehrsfläche z. B. VGH München, Beschluss vom

§ 3 - Einfriedungen an und zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sollten aus dem Anwendungsbereich des neuen § 3 gestrichen werden. Die bisherige Regelung umfasste auch privaten Verkehrsflächen. Hierzu gehören insbesondere Zufahrten und Zugänge. Zuletzt hatte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hiervon jedoch Abweichungen zugelassen und dies damit begründet, dass die Aufnahme von privaten Verkehrsflächen nicht einzelne private Zufahrten erfassen sollte. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Abgrenzung für welche privaten Verkehrsflächen die Regelung dann aber noch gelten soll bzw. nicht gelten soll nicht mehr sinnvoll möglich. Die Verwaltung spricht sich daher für eine klare Regelung, beispielsweise durch die Herausnahme von privaten Verkehrsflächen, aus.

Art und Gestaltung der Einfriedung

Die Bestimmung der Art und Gestaltung der Einfriedung gibt im Einzelnen vielerlei Möglichkeiten für Ge- und Verbote. So können z. B. nur offene, keine geschlossenen Einfriedungen für zulässig erklärt werden. Auch die Wahl des Materials ist letztlich frei bestimmbar. Ebenso ob z. B. Zaunsäulen den Zaun unterbrechen dürfen u. ä.

Bisher hatte die Stadt für Einfriedungen an öffentlichen (und privaten) Verkehrsflächen nur offene Holz-, Draht oder Metallzäune sowie lebende Hecken aus bodenständigen Gewächsen zugelassen. Insbesondere auch im Hinblick auf die zulässigen Höhen von max. 1,50 m bzw. stellenweise sogar nur 1,00 m führte dies besonders bei Hecken teilweise zu Unverständnis. Die Verwaltung regt daher an, die Art und Gestaltung von Einfriedungen nochmals zu diskutieren und insbesondere auch die Sinnhaftigkeit der Regelung/Begrenzung von Hecken zu überdenken.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen in denen die Stadt Bobingen ggf. auch durch Hecken eine konkrete Verkehrsgefährdung als gegeben sieht, ein Einschreiten z.B. nach Art. 29 Abs. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz weiterhin grundsätzlich möglich wäre.

Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich sollte konkretisiert oder aber gestrichen werden. Den Bürgern (und der Verwaltung) ist nicht klar, ab wann die Durchlässigkeit noch bzw. schon gewährleistet ist (Bsp.: Höhe eines evtl. Sockels? Notwendiger Abstand zwischen Latten oder Stäben untereinander bzw. zum Boden? Größe der Maschen bei Maschendrahtzäunen oder der Raster bei Gitterzäunen?).

Hinsichtlich des Verunstaltungsgebots sollte das Straßenbild mit aufgenommen und die Aufzählung sollte zur Klarstellung alternativ statt kumulativ („oder“ statt „und“) erfolgen.

§ 3 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen

Hier wird auf die Änderungs-/Diskussionsvorschläge zu § 3 verwiesen. Auch hier sollten Art, Gestaltung und Höhe diskutiert werden.

§ 4 - Terrassentrennwände

Soweit Terrassentrennwände nicht unter die Einfriedungssatzung fallen sollen, könnte der bisherige § 4 gestrichen werden. Andernfalls sollten auch hier die Festsetzungen überdacht werden. Warum ist es, wenn das Material der Terrassentrennwand frei wählbar ist, untersagt die Terrassentrennwand zu bespannen oder zu verkleiden? Hinsichtlich des Verunstaltungsverbots sollte das Straßenbild aufgenommen und eine alternative Aufzählung („oder“ statt „und“) erfolgen.

§ 5 – Bestandsschutz

Hier wird seitens der Verwaltung aktuell kein inhaltlicher Änderungs-/Diskussionsbedarf gesehen.

§ 6 – Abweichungen

Mit dem Gesetz zur Änderung des Baukammergesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 07. Juli 2023 (GVBl. S 327) wurde aus der bisherigen Kann-Vorschrift des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 1. Halbsatz eine Sollvorschrift. In wie weit dies evtl. auch Auswirkung auf die bisherige Abweichungsregelung hat, wäre noch zu klären.

§ 7 - Ordnungswidrigkeiten

Hier wird aktuell seitens der Verwaltung kein inhaltlicher Änderungs-/Diskussionsbedarf gesehen.

§ 8 – Inkrafttreten

Das Inkrafttreten bzw. Außerkrafttreten der jeweiligen Satzungen wäre entsprechend zu regeln. Als Zeitpunkt des Inkrafttretens sollte jedoch die Wochenfrist des Art. 26 Abs. 1 Gemeindeordnung grundsätzlich beachtet werden.

weiteres Vorgehen

Nach Diskussion und ggf. Änderung der Einfriedungssatzung werden insbesondere die bisher gemeldeten Fälle anhand der neuen Rechtslage (erneut) geprüft. Sollte sich herausstellen, dass die Einfriedung nunmehr zulässig ist, ist Seitens der Verwaltung nichts weiter veranlasst. Sollte sich herausstellen, dass die Einfriedung auch nach der dann neuen Einfriedungssatzung (weiterhin) nicht zulässig ist, würde die Verwaltung zunächst den/die Eigentümer des Grundstücks anschreiben und diesen hierüber informieren. Es bestehen dann grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

1. Die Einfriedung wird innerhalb einer mit dem Eigentümer zu vereinbarenden Frist von diesem freiwillig zurückgebaut; hier wäre dann weiter nichts zu veranlassen (bester Fall; wohl eher selten)
2. Der Eigentümer ist nicht bereit, die Einfriedung freiwillig zurück zu bauen. Letztlich wäre dann vom Eigentümer die Einreichung eines Antrags auf isolierte Abweichung oder ggf. die Einreichung eines Bauantrags zu fordern. Über diesen wäre dann konkret zunächst durch die Stadt Bobingen zu entscheiden. Denn erst wenn dem Landratsamt Augsburg ein ablehnender Bescheid der Stadt Bobingen vorliegt oder aber die Einreichung entsprechender Unterlagen erst- und dauerhaft verweigert wird, würde das Landratsamt Augsburg in eine eigene Prüfung bezüglich des bauaufsichtlichen Einschreitens eintreten. Lt. Aussagen des Landratsamtes Augsburg ist es jedoch regelmäßig, aufgrund beschränkter Ressourcen, nicht möglich, allen Verstößen gegen örtliche Satzungen (zeitnah) nachzugehen. Die Stadt Bobingen hat insoweit auch keinen Anspruch auf eine konkrete Handlung seitens des Landratsamtes Augsburg. Ein Anspruch besteht lediglich auf fehlerfreie Ermessensausübung. Auch muss dem Landratsamt Augsburg insoweit eine sachliche Priorisierung der „Schwarzbauten“ im Landkreis zugestanden werden.

Es bestehen daher nach Ansicht der Verwaltung theoretisch folgende Möglichkeiten

- Das Landratsamt Augsburg schreitet nicht ein.
- Das Landratsamt Augsburg ordnet, ggf. unter Androhung eines Zwangsgeldes, die Einreichung eines entsprechenden (Bau-)Antrags ein über den es dann in Abstimmung mit der Stadt Bobingen entscheidet
 - o sollte dem (Bau-)Antrag stattgegeben werden, hätte sich der Vorgang erledigt
 - o sollte dem (Bau-)antrag nicht stattgegeben werden, bestünden wiederum mehrerer Möglichkeiten
 - Das Landratsamt Augsburg ordnet den Rückbau der Einfriedung

- an und dieser Anordnung wird nachgekommen
- Das Landratsamt Augsburg ordnet den Rückbau der Einfriedung an und dieser Anordnung wird nicht nachgekommen
 - Der Eigentümer klagt gegen die Anordnung (schlechtester Fall). Es ist dann eine gerichtliche Entscheidung herbeizuführen bzw. abzuwarten. Diesbezüglich wird es insbesondere auf die Begründungen des Antragstellers, der Stadt Bobingen und des Landratsamtes Augsburg ankommen.
 - Durchsetzung der Beseitigungsanordnung im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung (Zwangsgeld, Ersatzvornahme, ...)

Die Prüfung, ob eine Einfriedung zulässig ist oder ggf. war, ist letztlich immer eine Einzelfallprüfung. Hierbei spielen viele Dinge eine Rolle. So kommt es insbesondere darauf an, wann die entsprechende Einfriedung errichtet wurde. Welches Recht galt damals bzw. war die Errichtung evtl. später verfahrensfrei zulässig? Genießt die Anlage insoweit evtl. Bestandsschutz oder wurde sie zwischenzeitlich „erneuert“ mit der Folge, dass dann für diesen Zeitpunkt eine neue rechtliche Betrachtung zu erfolgen hat? Im weiteren Verfahren wäre dann z. B. zu prüfen ob ggf. anderweitige, weniger einschränkende Möglichkeiten bestehen die Rechtmäßigkeit wiederherzustellen?

Im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung wird es auch eine Rolle spielen, wie die Stadt Bobingen in vergleichbaren Fällen vorgegangen ist bzw. künftig vorgehen wird. Insoweit ist eine systematische Aufarbeitung aller Fälle notwendig (Sanierungskonzept). Dies wird entsprechende Kapazitäten bei der Stadt Bobingen, aber auch dem Landratsamt Augsburg binden. Insoweit sollte das weitere Vorgehen im Vorfeld auch dringend mit dem Landratsamt Augsburg abgestimmt werden; denn es wird letztlich zu Rechtsstreitigkeiten kommen. Anlässlich eines Erfahrungsaustausches wurde vom Landratsamt Augsburg auch bereits darauf hingewiesen, dass seitens der Landratsämter ein Vorschlag zur Änderung der Zuständigkeiten beim Bauministerium vorgebracht wurde. Ziel sei es, die Zuständigkeiten für den Vollzug der örtlichen Satzungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben vollumfänglich den Kommunen zu übertragen. In einem solchen Fall wäre die Stadt Bobingen dann selbst hierfür verantwortlich und dann auch Beklagte im Falle eines Rechtsstreits.

Es muss dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bzw. dem Stadtrat insoweit auch klar sein, dass es auch zu evtl. für den Laien nicht nachvollziehbaren Entscheidungen kommen kann. So kann z. B. auf dem einen Grundstück die Errichtung einer 2 m hohen Mauer an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sein, während auf dem Nachbargrundstück an der gleichen Grundstücksgrenze die Mauer nicht zulässig ist (z. B. bei Randbereichen von Bebauungsplänen). Insoweit rät die Verwaltung dringend an, auch die Regelungen von Einfriedungen in Bebauungsplänen zu überdenken und hier ggf. den aktuellen Vorstellungen anzupassen. Auch dies wird Kapazitäten binden, doch kann es evtl. zu „besseren“ Lösungen beitragen. Insbesondere müssten dann auch nicht – wie bisher – einzelne Abweichungen vom Bürger beantragt und seitens der Stadt im Einzelfall genehmigt werden. Auch in diesen Fällen könnten durch die Änderung bestehende Anlagen „nachträglich legalisiert“ werden.

Es sollte daher allen Entscheidungsträgern klar sein, dass ein entsprechendes „Projekt“ auch mittel- bis langfristige Auswirkungen haben wird. Insoweit ist ein klares politisches Bekenntnis und ein konsequenter (Mehrheits-)Willen das Projekt, auch bei Widerständen aus der Bürgerschaft, durchzuführen, aus Sicht der Verwaltung unabdingbar. In diesem Sinne bittet die Verwaltung daher um Beratung und ggf. Beschlussfassung. In einem ersten Schritt würde die Verwaltung insoweit empfehlen die Einfriedungssatzung und dann die Festsetzungen von Bebauungsplänen zu überprüfen.

StR Vogl entschuldigt sich, dass seitens seiner Fraktion versäumt wurde, Vorschläge zu erbringen. Sie würden aber gerne den finalen Entscheid nochmals überlegen. Prinzipiell ist

es klar, was die Fraktion will. Die Änderungen sind alle in Ordnung. Aber die inhaltlichen Überarbeitungen würde sie gerne noch einmal überdenken und Vorschläge machen wollen. Heute könnte doch nur über die grundsätzliche Änderung der Satzung beschlossen und den Fraktionen noch die Möglichkeit gegeben werden, über die Gestaltungselemente nachzudenken.

Herr Schöler befürwortet dies. Die Sitzungsvorlage war quasi als freundliche Erinnerung mit einigen Vorschlägen angedacht. Hintergrund war, dass vermehrt Einfriedungen gemeldet worden sind, die so nicht sein sollten. Auch aus den Reihen des Bauausschusses. Es wurde auch schon in früheren Sitzungen erwähnt, dass die Ahndung nicht ganz so einfach ist. Das ist durchaus ein größerer Aufwand. Nicht, dass die Verwaltung den Aufwand scheue. Aber der Ausschuss muss sich dessen bewusst sein, dass das für die Verwaltung ein großes Projekt ist, was letzten Endes auch nicht von der Verwaltung allein gestemmt werden kann. Da muss auch das Landratsamt mitspielen. Bevor man aber Einfriedungen beanstandet, die Eigentümer anschreibt oder sonstiges macht, wäre eine dringende Bitte, dass man tatsächlich über die Einfriedungssatzung an sich noch einmal diskutiert. Bevor die Verwaltung irgendwelche Maßnahmen angeht, möchte sie sicher sein, dass die jetzige Einfriedungssatzung zumindest dem aktuell bis mittelfristigen Willen des Bauausschusses entspricht. Es macht jetzt keinen Sinn, eine Einfriedung zu beanstanden, die dann mit der nächsten Änderung auf einmal zulässig wäre. Die Vorschläge der Verwaltung waren nur als Diskussionsgrundlage gemeint.

Die damalige Intension der Einfriedungssatzung war wohl eine Gabionenwand mit zwei Meter Höhe über 20 Meter Länge gewesen, die dann so gebaut worden ist. Deswegen die Bitte der Verwaltung, dass die Stadträte mitteilen, was in der Einfriedungssatzung geregelt werden soll (z.B. Straßenbild, Ortsbild, Sicherheit, Leichtigkeit des Verkehrs). Es geht auch um die Frage der Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Verwaltung wird dann die Vorschläge sammeln. Die Schnittmengen sind eher unproblematisch und vereinzelte Wünsche müssen dann vermutlich diskutiert werden.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Schöler. Er möchte, aufgrund der Tatsache, dass die Fraktionen nochmals die Möglichkeit bekommen haben, ihre Wünsche/Vorstellungen an die Verwaltung zu geben, nicht über jeden einzelnen Paragraphen abzustimmen bzw. zu diskutieren. Er fragt in die Runde, ob es grundsätzliche Verständnisfragen dazu gibt. Dann sollte das jetzt erfolgen.

StR Dr. Bergmann gibt zu verstehen, dass er mit den inhaltlichen Änderungen d'accord geht. Das grundlegende Problem in der Vergangenheit war, dass die Satzung nicht konsequent exekutiert wurde. Er stellt fest, dass bisher immer nur auf Artikel 79 der Bayerischen Bauordnung verwiesen wurde. Nun steht in der Vorlage, dass, wenn man dagegen verstößt, eine Geldbuße bis zu 500.000 Euro zu erwarten sei. Wenn die Stadt von jedem Bürger, der dagegen verstößt 500.000 Euro bekommen würde, dann wäre das für den Haupt- und Finanzausschuss ganz schön. Dann könnte die Stadt auch wieder ein Hallenbad bauen. Er fragt sich jetzt aber, ob es nicht genügt, auf den Artikel 79 zu verweisen oder ob die Zahl 500.000 Euro in der Satzung stehen muss. Er würde es nicht unbedingt favorisieren, wenn dies drinsteht.

Der Vorsitzende spricht sich dafür aus. Nicht, dass dann an den Stammtischen „habt ihr es schon gelesen?“, was die wieder beschlossen haben?“ zu hören ist.

Herr Schöler erwidert schmunzelnd, dass dies natürlich provokant ist, einfach mal den Gesetzestext abzuschreiben. Es wird nie ein Ordnungsgeld über 500.000 Euro wegen eines Zauns geben. Die Verwaltung hat nur mal die Maximalvariante genommen und den Text der Bayerischen Bauordnung im Wesentlichen abgeschrieben. Realistisch ist diese Summe keinesfalls. Ein Ordnungsgeld sorgt natürlich nicht dafür, dass der Zaun stehen bleiben darf.

D.h. es regelt nicht, dass der Zaun nach Bezahlung des Ordnungsgeldes stehen bleiben darf. Deswegen bringt auch das Ordnungsgeld insoweit verhältnismäßig wenig.

StR Abbenseth hat bezüglich „§ 2 Einfriedungen“ eine Verständnisfrage: „Eine Einfriedung ist eine bauliche Anlage.....“ und im § 3 „die Einfriedungen sind offen herzustellen. Sie dürfen nicht als geschlossene Bretterwände, Sichtschutzzäune ausgeführt und nicht verkleidet oder bespannt werden“. Ihm ist es nicht klar, wie man gegen unerwünschte Einsicht vorgehen kann, ohne gegen § 3 zu verstoßen.

Herr Schöler bringt zum Ausdruck, dass im § 2 die Einfriedung nur ganz allgemein definiert ist. Diese Voraussetzungen müssen nicht alle zusammen vorliegen, sondern entweder ist es gegen unerwünschte Einsicht gedacht, dann bringt eine offene Einfriedung nichts. Das ist genau das, worüber der Ausschuss diskutieren soll, ob die Stadträte wünschen, dass sich jeder einmauert. Dann hat der Eigentümer mehr Privatsphäre, aber ein Negativbeispiel wäre: Man nehme eine Reihenhauszeile mit vier, fünf Häusern und jeder errichtet in seinem Garten eine komplette Einfriedung mit zwei Meter Mauer oder Holzschutzwand. Und daher stellt sich die Frage, ob die Stadträte bzw. die Stadt das wollen, dass sich jeder einhaust und die Nachbarn nicht mehr miteinander reden. Zur Frage: es muss nicht immer jeder Zweck erfüllt sein.

StR Abbenseth stellt fest, dass, wenn die Stadträte nun sagen, die Einfriedungen sind offen herzustellen, jeder aber sagen kann, er will gegen unerwünschte Einsicht aber einen Sichtschutz.

Herr Schöler stimmt dem zu. Deswegen muss die Einfriedung definiert werden. In der aktuellen Satzung wurde auch die Möglichkeit gegeben, zur öffentlichen Verkehrsfläche andere Regelungen als zu anderen Flächen festzulegen. Deswegen besteht auch jetzt bei der Änderung die Möglichkeit, Abschirmungen zuzulassen, aber nicht blickdicht. Hier bleibt dann nach dem Entwurf der Verwaltung nur die Hecke zu pflanzen.

Herr Thierbach wirft ein, dass die Bepflanzung mit einer Hecke noch klarer geregelt werden müsste. Städtebaulich ist eine Hecke vertretbar. Das bedeutet, dass Hecken nicht verboten werden sollten. Er sieht jedoch einen Widerspruch bei den Gabionen. Zwischen den Privatgrundstücken sind Holzwände und Mauern zugelassen, aber keine Gabionen. Damals wurde die Einfriedungssatzung ins Leben gerufen wegen einer großen Gabionenwand an der Max-Fischer-Straße. Die war nach der damals geltenden Bauordnung zulässig, deswegen ist sie auch errichtet worden. Die damalige Stadträtin Wellnhofer war entsetzt über diese Wand. Das war der Auslöser, als man sagte, dass man an städtebaulich wichtigen Stellen solche Wände vermeiden möchte. Das sieht man auch heute in der Landshuter Allee, wo ein Sichtschutz steht, der das Ortsbild beeinträchtigt. Auf so etwas sollte sich der Fokus legen. Bevor die Verwaltung also gegen solche Einfriedungen vorgeht, braucht diese erstmal eine klare Grundlage. Wenn diese dann vorliegt, braucht die Verwaltung aber dann auch die Rücken- deckung der Stadträte.

StR Vogl denkt, dass nicht zu viele Einschränkungen festgelegt werden sollen.

Herr Schöler betont, dass er Hecken nicht mehr als Einfriedung ansieht und somit zum Gegenstand der Einfriedungssatzung macht. Die einzige Möglichkeit, die man gegen Einblicke hat, ist eine Hecke. Eine Hecke fällt normalerweise auch nicht unter das Baurecht. Im Geltungsbereich der Bayerischen Bauordnung fallen alle aus Bauprodukten hergestellten baulichen Anlagen. Bauprodukt heißt irgendwas künstliches. Eine Hecke ist nichts künstliches. Sie wird gepflanzt und wächst. Mit der Einfriedungssatzung kann aber eine Hecke auch geregelt werden. Sein Vorschlag wäre es auch noch, die Einfriedungssatzung im Allgemeinen zu überarbeiten, aber auch in den Bebauungsplänen, die teilweise noch weitergehende einschränkende Festsetzungen enthalten, diese ersatzlos zu streichen auf Hinweis auf die Einfriedungssatzung. Aus seiner Sicht wird es schwierig zu erklären, warum man jetzt, wenn

man das Thema Einfriedungen angeht, die Einfriedungssatzung ändert, aber die weitergehenden einschränkenden Festsetzungen jetzt im Bebauungsplan nicht angeht.

StR Geirhos führt aus, dass er es bezüglich des Ordnungsgeldes gut fände, wenn es in der Satzung drinsteht, weil das macht es besser verständlich. Wie viele der Bürger haben sonst die Konsequenzen im Auge und schauen wirklich dann nochmal diesen Paragraphen nach. Er glaubt, es geht darum, alle Satzungen, die die Stadt macht, auch leicht verständlich zu formulieren und damit ist die Konsequenz sehr klar, die Potenzielle. Er fragt weiterhin, ob eine Ordnungswidrigkeit auch mehrfach ausgesprochen werden kann?

Herr Schöler erwidert, dass StR Geirhos ihn jetzt auf dem falschen Fuß erwischt. Gefühlsmäßig würde er es verneinen. Der Grundbesitzer erhält einmal eine Strafe für den Schwarzbau. Im strafrechtlichen Sinn gibt es keine Doppelbestrafung. Er denkt, das ist auch im Ordnungswidrigkeitenrecht, so.

StR Geirhos würde dies jedoch begrüßen. Das wäre ein spannendes Mittel. Denn eine wiederkehrende Ordnungswidrigkeit ist dann irgendwann ein wirtschaftlicher Druck, sich auch an die Satzungen zu halten. Sonst hat die Stadt das Problem, dass es zwar eine Satzung gibt, aber das Landratsamt diese nicht durchsetzt, mit der Begründung, Wichtigeres zu tun zu haben.

Herr Schöler erwidert, dass das, was StR Geirhos anspricht, eher in Richtung Vollstreckung des Bescheides zum Rückbau geht. In diesem Fall kann die entsprechende Behörde, aus seiner Sicht das Landratsamt, anordnen, Rückbau bis zum soundsovielten, wenn das nicht geschieht, dann gibt es ein sogenanntes Zwangsgeld. Und dieses Zwangsgeld kann man theoretisch so oft wiederholen, wie es erfolgsversprechend ist. Das kann auch immer erhöht werden.

StR Vogl fragt nach, auf welcher Rechtsgrundlage es zurückfallen würde, wenn man die Einfriedungssatzung ganz weglässt? Ist das dann in der Bayerischen Bauordnung geregelt?

Herr Schöler stimmt dem zu. Im hypothetischen Fall, dass der Bauausschuss gar keine Einfriedungssatzung mehr möchte, würde primär die Festsetzung des Bebauungsplans gelten. Diese bleiben weiterhin bestehen, diese sind auch weiterhin bestehendes Recht. Dort wo keine Bebauungspläne gelten, die eine Festsetzung haben, gilt dann die Bayerische Bauordnung. Wenn der Ausschuss keine Einfriedungssatzung mehr erlässt, bleiben noch die Regelungen im Bebauungsplan und ansonsten wird die Verwaltung Schwierigkeiten haben, Einfriedungen in Form von 2-Meter-Mauern zu verhindern.

Der Vorsitzende bedankt sich und erinnert daran, Stellungnahmen gegenüber der Verwaltung abzugeben.

Herr Schöler bittet darum, die Frist für die Stellungnahmen zeitlich festzusetzen.

Der Vorsitzende fragt in die Runde, ob der 30.10.2024 in Ordnung geht. Das Gremium bejaht dies.

Anmerkung Schriftführerin: Es wurde den Fraktionen nochmals die Möglichkeit gegeben, der Verwaltung Vorschläge zur Änderung der Einfriedungssatzung bis 30.10.2024 zuzusenden, deshalb gibt es keinen Beschluss.

TOP 7	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 46. Sitzung vom 02.07.2024
--------------	----------------------------------------------------------------------------------

Das öffentliche Protokoll der 46. Sitzung vom 02.07.2024 wurde im Intranet zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Gegen die öffentliche Niederschrift der 46. Sitzung vom 02.07.2024 werden keine Einwände erhoben. Die öffentliche Niederschrift ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 8	Wünsche und Anfragen
--------------	-----------------------------

StR Gschwilm bezieht sich auf den Antrag vom 28.02., der am 02.07. im Bauausschuss behandelt wurde bezüglich der Schulwegsicherheit. Es wurde vereinbart, dass man in Bezug auf den Antrag in Bobingen-Siedlung noch weitere Maßnahmen und einen Vororttermin stattfinden lässt. Seine Frage ist, ob dies zwischenzeitlich geschehen ist und welche Maßnahmen sich daraus ableiten.

Der Vorsitzende erwidert, dass dies noch nicht geschehen ist. Grund hierfür sind die sechs Wochen Sommerferien. Deswegen hat er weder einen Elternbeirat, der auch noch konstituiert ist, geschweige denn mit der Schulleitung gesprochen. Das wird aber natürlich zeitnah nachgeholt.

StR Gschwilm fragt, ob man zwischenzeitlich Schulweghelfer für die Siedlung gefunden hat?

Der Vorsitzende erklärt, dass dies eine gute Frage sei. Die Stelle wurde mehrfach ausgeschrieben. Es wurden viele Vorstellungsgespräche geführt, aber da war Mensa und Mittagsbetreuung und alles dabei. Das weiß er jetzt ehrlich gesagt nicht, reicht das aber nach.

Der Vorsitzende beendet die öffentliche Sitzung um 20.05 Uhr

Es unterzeichnen:

.....
Klaus Förster
Vorsitzende/r

.....
Sabine Baltes
Schriftführer/in