



GEMEINDE IGLING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES IGLING

| | |
|----------------|----------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 08.09.2020 |
| Beginn: | 18:30 Uhr |
| Ende | 19:00 Uhr |
| Ort: | Dorfgemeinschaftshaus Holzhausen |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Först, Günter

Ausschussmitglieder

Gayer, Josef
Graf von Maldeghem, Dominique
Heiland, Peter
Schuster, Robert

Verwaltung

Piller, Patrik

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

Besichtigung neuer Turnpark (Regionalbudget)

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.08.20
2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
3. Antrag auf Vorbescheid: Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 235/2, Bahnhofstraße 38, Gemeinde Igling, Gemarkung Oberigling
Vorlage: GI/BA/169/2020
4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Rückbau des bestehenden Ladens zu einer Doppelgarage auf dem Flurstück 1034/10 und 1034/11, Oberiglinger Straße 10 a, Gemarkung Oberigling
Vorlage: GI/BA/170/2020
5. Beteiligung der Gemeinde Igling als Behörde und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - 1. Änderung Bebauungsplan "Kleinkitzighofen Ost" der Gemeinde Lamerdingen
Vorlage: GI/BA/168/2020
6. Bericht des Bürgermeisters
7. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Günter Först eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Igling, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Bauausschusses Igling fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Besichtigung neuer Turnpark (Regionalbudget)

Die Vorortbesichtigung entfällt.

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.08.20

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 06.08.2020 wurde den Gemeinderatsmitgliedern zusammen mit den Sitzungsunterlagen zugesandt.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 06.08.2020 wird vollinhaltlich genehmigt.

Einstimmig beschlossen
Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

2. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)

Im nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 06.08.20 wurden keine Beschlüsse gefasst, deren Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

3. Antrag auf Vorbescheid: Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 235/2, Bahnhofstraße 38, Gemeinde Igling, Gemarkung Oberigling

Sachverhalt:

Es wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in drei unterschiedlichen Varianten und Erschließungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 235/2, Bahnhofstraße 38, Gemeinde Igling, Gemarkung Oberigling, gestellt.

Der Bauantrag ist am Freitag, den 30.07.2020 in der Verwaltung eingegangen.

Zwei Werktage später wurden Anfragen an den bayerischen Gemeindetag sowie an die Rechtsanwaltskanzlei Messerschmidt, Dr. Niedermeier und Partner PartmbB, bezüglich der Widmungsproblematik für den Bergteilweg, gerichtet.



Abb. 1

Einfügegebot Bauvorhaben:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und wird nach den Vorgaben des § 34 BauGB, beurteilt.

Der Antragssteller hat in der Bauvoranfrage ein Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Varianten dargestellt. (Variante A+B = 4 WE, Variante C = 6 WE). In der Bauvoranfrage werden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten dargestellt. Variante A soll über den Bergteilweg erschlossen werden, bei Variante B+C soll die Erschließung über die Bahnhofstraße erfolgen.

Das Bauvorhaben selbst fügt sich nach jetzigem Planungsstand in die Eigenart der näheren Umgebung ein, § 34 Abs. 1 BauGB. Dies wird jedoch durch das Landratsamt ausführlich geprüft.

Erschließung:

Wie o.a. sieht Variante A die Zufahrt zum Grundstück über den nördlich verlaufenden Bergteilweg vor. Die Varianten B und C sehen eine Zufahrt über die südlich verlaufende Bahnhofstraße vor.

Die Verwaltung sieht in der nördlichen Zufahrtsvariante erhebliche Probleme. Hierzu wurde u.a. Herr RA Thum, Kanzlei Messerschmidt & Partner zur Widmungsproblematik befragt. Eine entsprechende Stellungnahme ist mit Schreiben vom 07.09.2020 eingegangen. (Die Stellungnahme ist Bestandteil des Protokolls.)

Es werden erhebliche Bedenken zur Wirksamkeit der straßenrechtlichen Widmung angestellt. Ohne Inanspruchnahme von Privatgrundstücken auf welche die Gemeinde derzeit keinerlei Zugriffsrechte hat, dürfte nach Rechtssprechung des BayVGH eine ungehinderte Benutzung des Weges durch Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge nicht möglich sein. Die Straßenbreiten des gemeindlichen Grundstücks FINr. 245, Gem. OI belaufen sich auf 4,30 bis 1,35 m.

Aus Sicht von Herrn RA Thum ergibt sich eine völlig unzureichende Erschließungssituation des Bergteilwegs. Für diesen bedarf es einer planerischen Gesamtlösung durch die Gemeinde.

Hier könnte möglicherweise ein Straßenbebauungsplan das geeignete Instrument für die Festsetzung der Straßenplanung (Umfang ausreichender Straßenbreite), wie auch der Sicherung der privaten Grünflächen sein. Die Gemeinde kann hier eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB aussprechen um zu verhindern, dass durch ein Bauvorhaben / baurechtlichen Antrag keine nicht mehr umkehrbaren und für diese Straßenplanung hinderlichen Begebenheiten entstehen.

Derzeit gibt es keine dingliche Absicherung zur erforderlichen Mindestwegbreite. Insoweit ist diese Option für die Entscheidung des gemeindlichen Einvernehmens ohne Belang.

Es wird durch die Verwaltung angemerkt, dass es zweifelhaft ist, ob durch die beabsichtigte dingliche Sicherung der östlichen Grundstücke (die nicht die gesamte Grundstücksbreite abdecken) eine ordnungsgemäße Zufahrt der westlichen Stellplätze und Garagen erreicht werden kann.

Desweiteren kann die Erschließung wegemäßig nicht gesichert sein, wenn die vorhandenen Straßen durch den vom Vorhaben zu erwartenden Verkehr (u.a. Baustellenverkehr, Anwohner-Besucherverkehr) so belastet würden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nur in Spitzenzeiten ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet wäre (BverwG Urt. V. 19.09.1986 – 4 C 15.84). Die vorhandene Straße muss den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen können (BverwG Beschl. V. 03.04.1996 – 4 B 253.95). Insbesondere muss die an dem Baugrundstück vorbeiführende Straße in technischer Sicht – also Breite und Ausbauzustand – dem von dem Vorhaben ausgehenden Verkehr gewachsen sein.

Das Grundstück 235/2, Gem. OI verfügt über eine planungsrechtliche wie auch bauordnungsrechtliche Erschließung über das Grundstück 1410/13, Gem. OI „Bahnhofstraße“. Für das Grundstück Fl.Nr. 245 Gem. OI, „Bergteilweg“ liegt nach Auffassung der Verwaltung keine ordnungsgemäße Erschließung gem. § 34 bzw. 35 BauGB vor. Für die Zufahrtsvariante A über diesen Weg zum geplanten Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses, kann daher kein Einvernehmen erteilt werden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB für die beabsichtigten Varianten B und C (jeweils Einfahrt von Süden zum Grundstück Fl.Nr. 235/2, Gem. OI). Eine Zufahrt über den Bergteilweg, Grundstück Fl.Nr. 245, Gem. OI ist aufgrund einer nicht ordnungsgemäß vorliegenden Erschließung gem. § 34 und 35 BauGB nicht möglich.

Hinweis: Die Stellungnahme der Kanzlei Messerschmidt – Dr. Niedermeier und Partner PartmbB, Rechtsanwalt Thum, vom 07.09.2020 ist Bestandteil des Beschlusses.

Einstimmig beschlossen
Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Rückbau des bestehenden Ladens zu einer Doppelgarage auf dem Flurstück 1034/10 und 1034/11, Oberiglinger Straße 10 a, Gemarkung Oberigling

Sachverhalt:

Es wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Rückbau des bestehenden Ladens zu einer Doppelgarage auf dem Flurstück 1034/10 und 1034/11, Oberiglinger Straße 10 a, Gemarkung Oberigling, gestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Innerörtlichen Bebauungsplans „Oberigling“. Für das geplante Vorhaben werden Ausnahmen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie von der rechtskräftigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling, notwendig. Des Weiteren wird noch das Fehlen einer Nutzungsschablone sowie der fehlerhaften Darstellung der Wohneinheiten im nachfolgenden Sachverhalt weiter thematisiert.

Der Antragssteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie einer Gewerbeeinheit im Dachgeschoss (Gemischte Nutzung).

Bevor der Bauantrag bei der Gemeinde eingereicht wurde, hatte der Antragssteller bereits die mögliche Bebaubarkeit bei der Verwaltung und dem Landratsamt Landsberg am Lech (LRA LL) erfragt. In diesem Zusammenhang wurde damals festgestellt, dass für das Grundstück keine Nutzungsschablone vergeben wurde. Nach einem persönlichen Termin bei Frau Hausotter, der zuständigen Sachbearbeiterin im Landratsamt Landsberg am Lech, wurde mitgeteilt, dass für den Antragssteller, die in Abb. 1 dargestellte Nutzungsschablone anzuwenden ist.

Diese Aussage ist gerade im Hinblick auf Abstandsflächen, welche durch das LRA geprüft werden, wichtig.

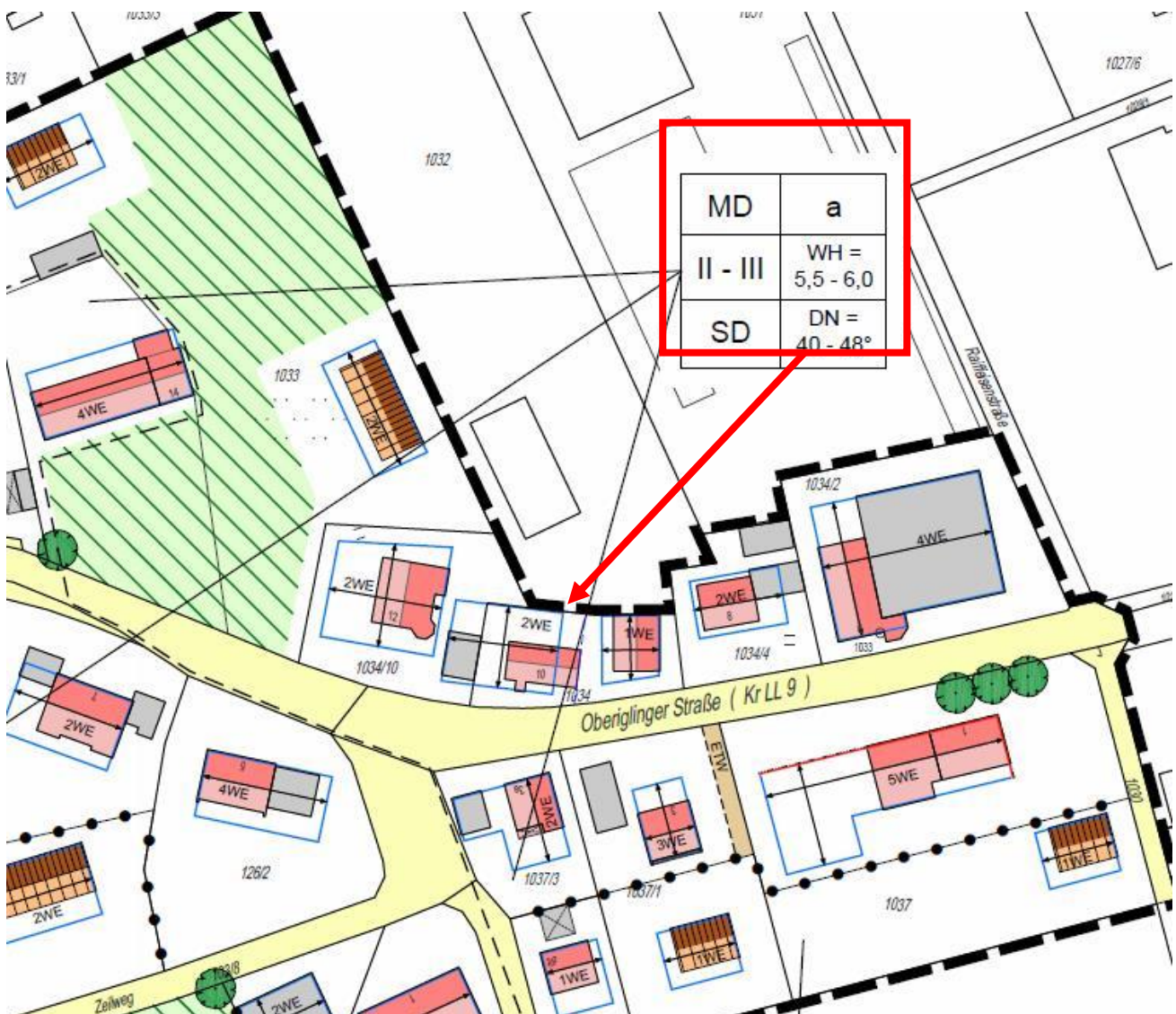


Abb. 1 – Fehlende Nutzungsschablone für die Bebauung Oberiglinger Straße 8-12

Bei der weiteren Prüfung ist jedoch noch ein weiterer Punkt ins Auge gefallen.

In der Legenden des rechtsverbindlichen innerörtlichen Bebauungsplan Oberigling wird ein Wohneinheitenschlüssel zur Berechnung der zulässigen max. Wohneinheiten auf den Grundstücken, dargestellt. Vgl. Abb. 2 und 3

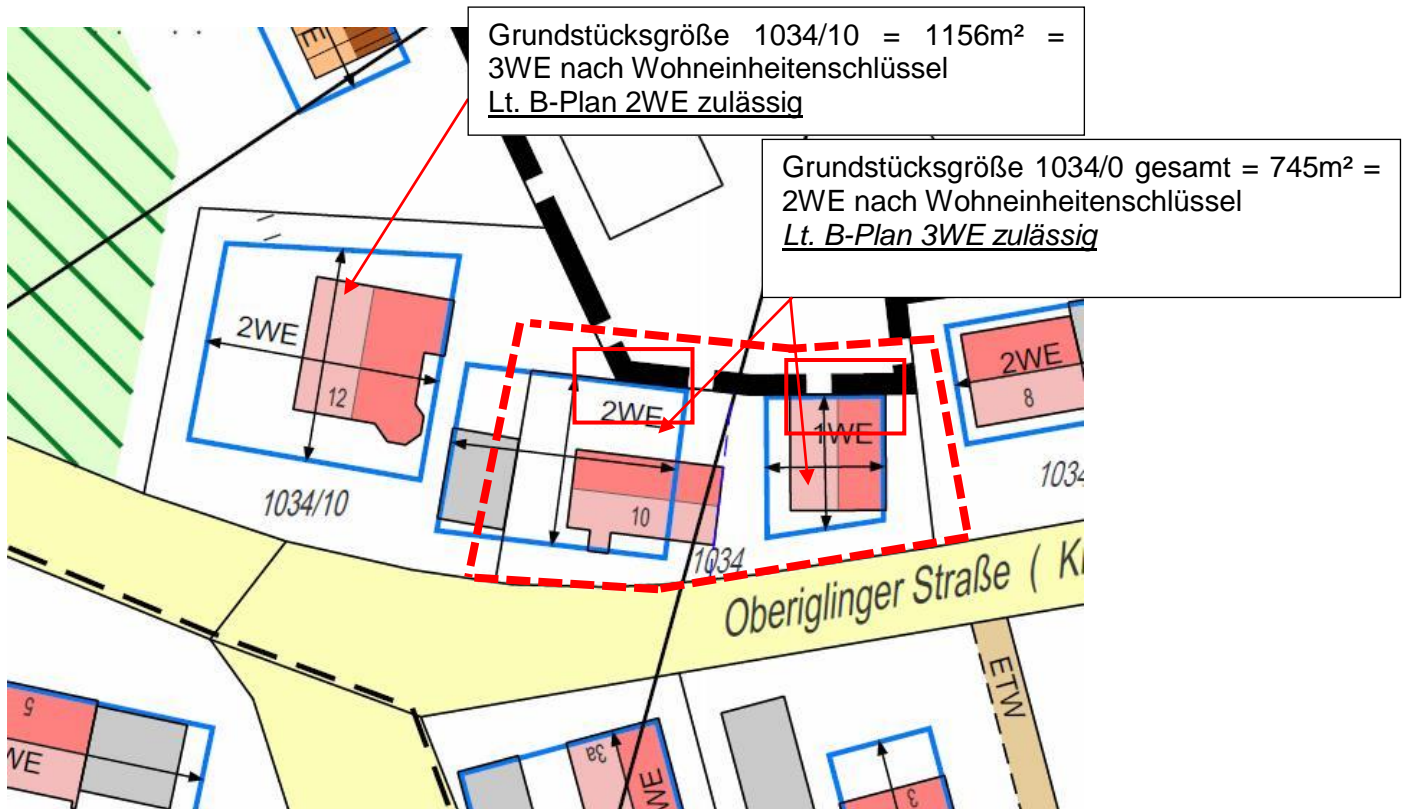


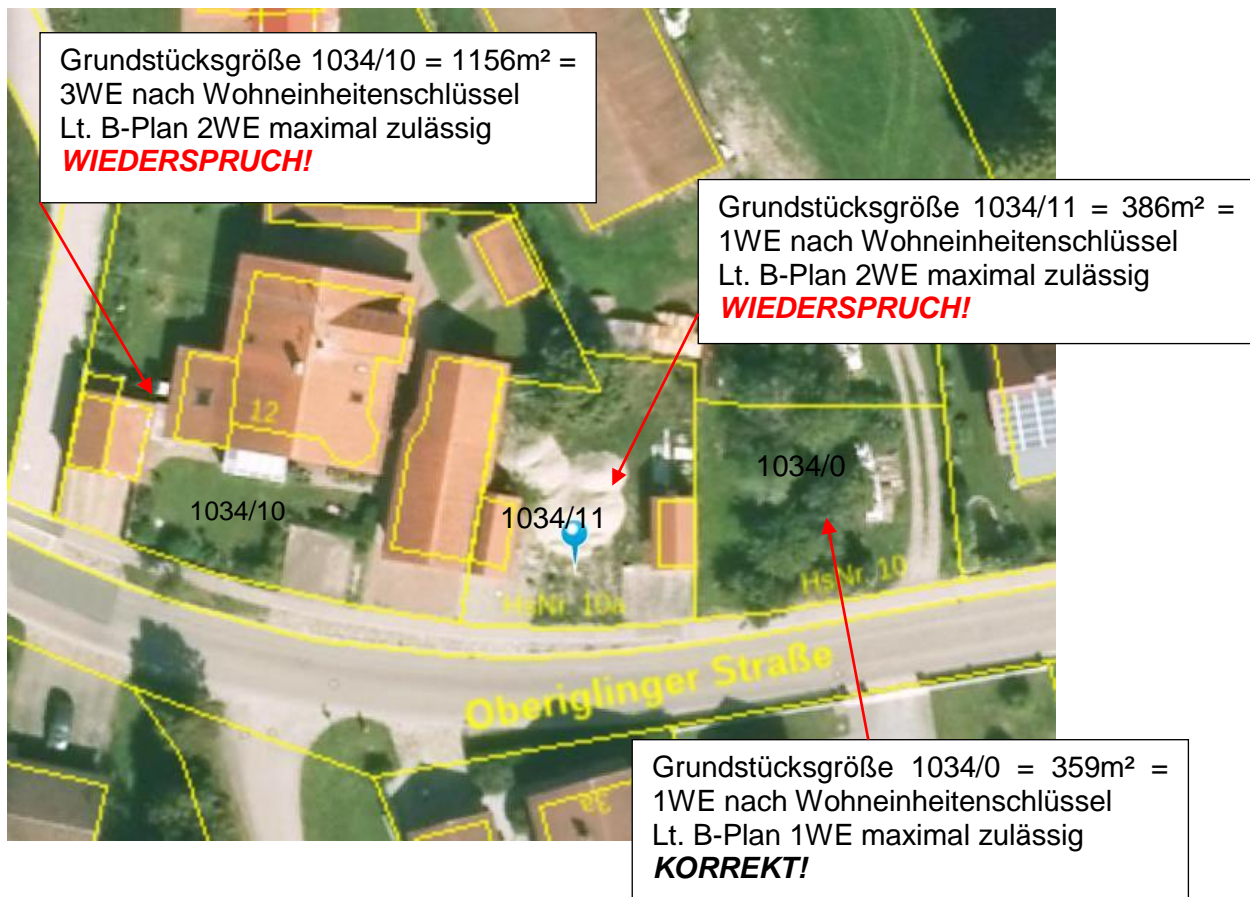
Abb. 2

2 WE max. zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude

2 WE WE : Anzahl auf Grund des Bestandes

Wohneinheitenschlüssel

| Grundstücksgröße | Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten |
|---------------------|--|
| 350 - 700 qm | 1 WE |
| bis 1100 qm | 2 WE |
| bis 1700 qm | 3 WE |
| bis 2500 qm | 4 WE |
| bis 3500 qm | 5 WE |
| je weitere + 1500qm | +1 WE |



Für das Flurstück 1034/10 mit einer Größe von 1156m² sind nur 2WE festgesetzt, obwohl nach dem Wohneinheitenschlüssel 3 WE zulässig wären. Für das Grundstück 1034 (heute 1034/0+1034/11) sind insgesamt 3 WE festgesetzt worden, wobei nur 2 WE nach dem Wohneinheitenschlüssel zulässig gewesen wären.

Die Verwaltung hat aufgrund dieser Problematik Herrn Munz vom Büro Lars Consult kontaktiert. Herr Munz war damals federführend bei der Ausarbeitung des rechtsverbindlichen Innerörtlichen Bebauungsplan Ober- und Unterigling, beteiligt.

Herr Munz schilderte den Sachverhalt wie folgt. In dem damaligen Verfahren wurde, warum kann Herr Munz heute leider auch nicht mehr ganz nachvollziehen, dem Grundstück 1034/10 eine Wohneinheit entzogen und dem Grundstück 1034/0 (heute geteilt in 1034/11 und 1034/0) zugeschlagen.

Dieses „Tauschgeschäft“ war auch dem damaligen Gremium bekannt. Die Aufteilungen der Wohneinheiten, wie diese im aktuellen Bebauungsplan zu finden sind, wurden bewusst so gewählt.

Die Verwaltung kann diesen Schritt heute nicht mehr nachvollziehen. Durch dieses Verfahren werden ungleiche Bedingung für die Baugrundstücke geschaffen.

Die Verwaltung empfiehlt, entgegen des Wohneinheitenschlüssel, 2 WE auf dem Baugrundstück mit der Flur-Nr.: 1034/11, zuzulassen.

In der weiteren Durchsicht der Bauantragsunterlagen wurde noch festgestellt das von der nachfolgenden Festsetzung des innerörtlichen Bebauungsplans Oberigling ein Ausnahmeantrag gestellt werden muss.

Festsetzung 2.1.2 – „In gemischt genutzten Gebäuden sind Wohnungen nur in den über dem Erdgeschoss liegenden Geschossen zulässig...“ „Ausnahmsweise können Wohnungen auch im Erdgeschoss bzw. im zur Straße abgewandten Gebäudeteil untergebracht werden...“

Der Antragssteller hat für diese Festsetzung die Ausnahme beantragt.

Es sind keine Belange zu erkennen die der Ausnahme im Wege stehen würden. Gerade im Hinblick auf eine Barrierefreiheit wäre die Erdgeschosswohnung hier am besten geeignet.

In der Bauausschusssitzung am 06.08.2020 wurde besprochen, dass der Bauantrag erst nach Verschmelzung der Grundstücke behandelt werden soll.

Zwischenzeitlich ist eine entsprechende Verschmelzung der Grundstücke beim Vermessungsamt beantragt und eine notarielle Überlassung für die besagten Grundstücke beurkundet. Die Überlassung liegt der Gemeinde in Auszügen vor.

Durch die Überlassung werden nun die benötigten Stellplätze auf dem zu bebauenden Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Bauantrag Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Rückbau des bestehenden Ladens zu einer Doppelgarage auf dem Flurstück 1034/10 und 1034/11, Oberiglinger Straße 10 a, Gemarkung Oberigling, wird erteilt.

Der rechtskräftige Innerörtliche Bebauungsplan Oberigling lässt für dieses Bauvorhaben zwei Wohneinheiten + Gewerbeeinheit zu, die im Dachgeschoss geplante Gewerbeeinheit kann nicht zu einem späteren Zeitpunkt in eine Wohneinheit umgewandelt werden.

Der Ausnahme von der Festsetzung 2.1.2 des innerörtlichen Bebauungsplan Oberigling, wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

Ja 4 Nein 0 Anwesend 5 Persönlich beteiligt 1

Gremiumsmitglied Josef Gayer ist aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgenommen.

5. Beteiligung der Gemeinde Igling als Behörde und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - 1. Änderung Bebauungsplan "Kleinkitzighofen Ost" der Gemeinde Lamerdingen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lamerdingen hat in seiner Sitzung vom 04.04.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinkitzighofen Ost“ beschlossen. In der Sitzung vom 27.07.2020 wurde der Entwurf in der Fassung vom 27.07.2020 gebilligt.

Mit der Beteiligung gem. Art. 4 Abs. 2 BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zum oben genannten Verfahren gegeben.

Die Frist für die Stellungnahme läuft bis zum 09.10.2020.

Damit die Planung eines Einzel- und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/1 (TF) verwirklicht werden kann, muss der ursprüngliche Bebauungsplan geändert werden, da die Bebauung mit einem Doppelhaus nicht dessen Grundzügen der Planung entspricht und daher nicht genehmigungsfähig ist.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.660 m² liegt am östlichen Ortsrand von Kleinkitzighofen und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 159/1 (TF), 160 (TF) sowie 159 (TF), die derzeit intensiv

landwirtschaftlich genutzt werden. Unmittelbar nördlich grenzt die Dorfstraße an, dahinter liegt ein Autohaus mit Ausstellungsfläche und Werkstatt, südlich grenzen die Gewerberäume eines Kranverleihs an, westlich liegen zweigeschossige Einzelgebäude, östlich grenzen landwirtschaftliche Grünflächen an.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Igling nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinkitzighofen Ost“. Seitens der Gemeinde Igling werden keine Anmerkungen oder Hinweise vorgebracht.

Einstimmig beschlossen
Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

6. Bericht des Bürgermeisters

Kein Bericht in der Bauausschusssitzung, Bürgermeister Först verweist auf den Bericht in der anschließenden Gemeinderatssitzung.

7. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Herr Josef Gayer teilt mit, dass das Dach am Radparkplatz Richtung Hurlach defekt sei. Der Bauhof ist darüber bereits informiert.

Um 19:00 Uhr schließt Erster Bürgermeister Günter Först die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Igling.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.


Günter Först
Erster Bürgermeister


Patrik Piller
Schriftführung