



N I E D E R S C H R I F T
über die 32. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.11.2011,
im großen Sitzungssaal im Rathaus Piding
öffentlicher Teil

Anwesend:

Herr Argstatter	Gemeinderat
Herr Dießbacher	Gemeinderat
Herr Geigl	Gemeinderat
Herr Grimm	Gemeinderat
Herr Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
Herr Rotter	Gemeinderat
Frau Schöndorfer	Gemeinderätin
Frau Scholze	Gemeinderätin
Herr Steinbrecher	Gemeinderat
Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

Entschuldigt/Grund: 1. BM Holzner wg. Fortbildung
Herr Bender wg. Arbeit (Stellvertr. Herr Steinbrecher)
Herr Utz wg. Arbeit
Herr Grimm kommt später ab TOP 5 (Stellvertr. Frau Scholze)

Unentschuldigt: ---

Verwaltung:

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

Gäste / Zusätzlich: ---

Beginn: 19.05 Uhr

Ende: 19.35 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil:

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 27.10.2011 sowie der Tagesordnung
03. Bauantrag Johann Hogger zum Anbau von zwei Fertiggaragen an den Anwesen Blumengasse 2 und 4 (Fl.Nrn. 696/13 und 696/14)
04. Bauantrag Tobias Soyter zur Errichtung von Werbetafeln am Anwesen Reichenhaller Straße 23 (Fl.Nr. 821/1)
05. Verschiedenes
06. Anfragen und Anträge

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit:

2. BM Pfannerstill begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Ebenso stellt er die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 27.10.2011 sowie der Tagesordnung:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 27.10.2011 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

03. Bauantrag Johann Hogger zum Anbau von zwei Fertiggaragen an den Anwesen Blumengasse 2 und 4 (Fl.Nrn. 696/13 und 696/14):

Frau Hirsch erläutert ausführlich den Sachverhalt. So reichte Herr Hogger im April 2011 einen Bauantrag im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Doppelhauses ohne Garagen ein. Herrn Hogger wurde hier auch mitgeteilt, dass die vorgelegte Planung die max. zulässige Grundflächenzahl fast ausgereizt, die nachträgliche Errichtung eines Carports oder einer Garage nur dann noch möglich ist, wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl) eingehalten werden.

Herr Hogger reichte nun bei der Verwaltung Eingabepläne zur verfahrensfreien Aufstellung von jeweils zwei Fertiggaragen mit Dach ein. Die Überprüfung ergab, dass die Garagen nicht errichtet werden können, da die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl überschritten wird. Die Garagen wurden, trotz Mitteilung der dadurch entstehenden Konsequenzen, errichtet. Seitens des Landratsamtes wurde Herr Hogger nun aufgefordert nachprüfbare Berechnungen der Grundflächenzahl vorzulegen.

Daraufhin reichte er für die beiden Doppelgaragen einen Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung ein.

Nach den von ihm vorgelegten Unterlagen beträgt die Grundflächenzahl für das Anwesen

- Blumengasse 2: 0,42
- Blumengasse 4: 0,42.

Hierbei wurde die Fläche der Zugänge zum Haus nicht berücksichtigt.

Im Bebauungsplan Nr. 43 „Blumengasse“ wurde eine Grundflächenzahl von 0,25 festgelegt (vgl. § 1 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen). Diese Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen um max. 50 % überschritten werden, so dass eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,375 max. zulässig

ist. Durch die geplanten Garagen wird die zulässige Grundflächenzahl überschritten.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen nicht vor, da die Festlegung der max. zulässigen Grundflächenzahl einen Grundzug der Planung darstellt, so dass grundsätzlich eine Befreiung nicht möglich ist. Zudem liegen keine Gründe des Wohls der Allgemeinheit vor, welche die beantragte Befreiung erfordern. Es ist allein der Wunsch von Herrn Hogger, zwei Garagen pro Haushälfte zu errichten. Die Abweichung ist städtebaulich nicht zu vertreten. Der Bebauungsplan sieht für das gesamte Baugebiet Blumengasse ohnehin schon eine sehr dichte und enge Bebauung vor. Die Durchführung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer offenbar beabsichtigten Härte. Die Errichtung einer Garage ist ohne weiteres möglich. Aufgrund der bereits erfolgten Planung für das Wohnhaus, wurde die Grundflächenzahl bereits annähernd ausgeschöpft, so dass kein Raum für eine zweite Garage mehr existiert.

Weiters zeigt **Frau Hirsch** die bisher genehmigten und abgelehnten Abweichungen im Baugebiet Blumengasse auf.

Aus Sicht der Verwaltung kann daher der beantragten Erteilung einer isolierten Befreiung nicht zugestimmt werden. Die Errichtung einer Garage pro Haushälfte ist möglich. Sofern keine Umplanung von Herrn Hogger erfolgt, ist ein Ablehnungsbescheid zu erlassen. Sobald der Ablehnungsbescheid rechtskräftig ist, wird das Landratsamt gebeten, die Beseitigung der jeweils zweiten Garage zu veranlassen und zu prüfen, ob ein Bußgeldverfahren eingeleitet werden kann.

In einer kurzen Aussprache kommt man mehrheitlich zu dem Entschluss, an dem bestehenden Bebauungsplan festzuhalten und keine Abweichung zu genehmigen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Antrag von Johann Hogger zur Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“ bezüglich der Errichtung von zwei Doppelgaragen auf den Grundstücken Blumengasse 2 und 4 (Fl.Nrn. 696/13 und 696/14) wird nicht zugestimmt. Der Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“ wird abgelehnt.

**Abstimmung: JA-Stimmen: 8
NEIN-Stimmen: 1**

04. Bauantrag Tobias Soyter zur Errichtung von Werbetafeln am Anwesen Reichenhaller Straße 23 (Fl.Nr. 821/1):

Frau Hirsch teilt mit, dass Herr Soyter an der Nordseite seiner Werkstatt zwei unbeleuchtete Werbetafeln errichten möchte. Die Werbetafeln sind aufgrund ihrer Größe (10m x 1,5m und 4m x 1,5m) genehmigungspflichtig.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit richtet sich daher nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach kann ein sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Aus Sicht der Verwaltung liegt keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor. Die Werbetafeln werden an der Betriebsstätte angebracht. Eine Verunstaltung des Ortsbildes liegt nicht vor.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag von Tobias Soyter zur Errichtung von Werbetafeln am Anwesen Reichenhaller Straße 23 (Fl.Nr. 821/1) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: JA-Stimmen: 9
NEIN-Stimmen: 0

05. Verschiedenes:

GR Grimm kommt um 19.22 Uhr zur Sitzung. Somit nimmt seine Stellvertreterin Frau Scholze als Gast an der Sitzung teil. Es sind daher 9 Mitglieder des Bauausschusses, inkl. 2. Bürgermeister, anwesend und stimmberechtigt.

Frau Hirsch informiert nochmals kurz über den Bauantrag von Dirk Hollmann zum Neubau eines 5-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Bahnhofstraße 33, welcher in der BA-Sitzung vom 22.09.11 abgelehnt wurde.

Frau Hirsch liest diesbezüglich die Stellungnahme des Landratsamtes vor. Aus Sicht des Landratsamtes ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig, da die Tiefgaragenabfahrt geändert wurde und ein „Umkippen“ des Mischgebietes nicht gegeben ist.

Desweiteren weist **Frau Hirsch** darauf hin, dass über das weitere Vorgehen in der nächsten BA-Sitzung beraten und abgestimmt werden muss, da der Bauausschuss heute nicht vollzählig ist und der Bauantrag somit nicht nachträglich auf die Tagesordnung gesetzt werden kann.

In einer kurzen Aussprache wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine „billige“ Bauweise handelt und die Gemeinde nichts dagegen unternehmen kann. Es wird die Frage aufgeworfen, ob es nicht sinnvoll erscheint, künftig über bestimmte Gebiete Bebauungspläne zu legen.

06. Anfragen und Anträge:

- a) **GR Dießbacher** teilt mit, dass die neuen Garagen in der Trattbergstraße mit einem Flachdach erbaut wurden und bittet um Auskunft ob dies so bleibt. **Frau Hirsch** wird dies prüfen.
- b) Auf Nachfrage von **3. BM Dr. Zimmer** teilt **Frau Hirsch** mit, dass seitens des Landratsamtes ein Verfahren gegen die Hightech Energiebau bzgl. des Bauvorhabens Watzmannstraße läuft.
- c) **3. BM Dr. Zimmer** weist darauf hin, dass Herr Kiening am Anwesen Neubichl 4 immer noch weiterbaut. **Frau Hirsch** weist daraufhin, dass hier das Landratsamt zuständig ist.

Zweiter Bürgermeister Pfannerstill beendet die öffentliche Sitzung um 19.35 Uhr.

Walter Pfannerstill
Zweiter Bürgermeister

Stefanie Aschauer
Schriftführerin