

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Erlenweg	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umnutzung eines Wohngebäudes zu Ferienwohnungen

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: B

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Art der baulichen Nutzung

5. Sachbericht:

Der Bauantrag wurde bereits behandelt, aber abgelehnt. Aufgrund einer quantitativen Veränderung am Bauantrag wird das Vorhaben zur erneuten Entscheidung vorgelegt.

Der Antragsteller möchte sich eine bauliche Nutzungsänderung genehmigen lassen. Er beabsichtigt das Wohngebäude auf dem genannten Grundstück teilweise in ein Gebäude mit „Ferienwohnungen“ und „Monteurswohnungen“ umzunutzen. Dabei ist vorgesehen, die Hälfte der im Gebäude bestehenden Wohnungen in dieser Art zu nutzen. 3 Wohnungen werden fest vermietet und 3 Wohnungen sollen umgenutzt werden. Jede der „Ferien- bzw. Monteurswohnungen“ soll mit jeweils vier Schlafplätzen ausgestattet werden.

5 Stellplätze sind vorhanden und 3 weitere sollen errichtet werden. Folglich ist der Stellplatznachweis erbracht.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die beantragte Nutzung stellt kein Wohnen dar, da es an der – für die Wohnnutzung erforderlichen – dauerhaften Häuslichkeit fehlt. Mangels über die Überlassung der Räumlichkeiten hinausgehenden beherbergungstypischen Nebenleistungen liegt kein Betrieb eines Beherbergungsgewerbes vor.

Die beantragte Änderung zu einer Ferien- bzw. Monteurswohnnutzung kann formal unter die Ausnahmebebauung als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ gem. § 4 III Nr. 2 BauNVO gefasst werden.

Die bauliche Nutzung als „Ferien bzw. Monteurswohnung“, die nur die Überlassung der Räume vorsieht und keine beherbergungstypischen Nebenleistungen umfasst, gehört gem. § 13 a S. 1 BauNVO in der Regel zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“.

Es ist dem Begriff der „Ausnahmebebauung“ immanent, dass dem Vorhaben wirklich Ausnahmecharakter zukommt und diesen im Verhältnis zur Regelbebauung einnimmt.

Als Maßstab ist dabei nicht nur das gesamte Baugebiet heranzuziehen, sondern auch die Intensität der Ausnahmebebauung in unmittelbarer Nachbarschaft, damit es nicht zu einer sukzessiven Veränderung des Gebietscharakters kommen kann.

Als Korrektiv des weit fassbaren Begriffs der „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ gilt das ungeschriebene Merkmal der „Gebietsverträglichkeit“. Das Vorhaben muss „gebietsverträglich“ sein. Die Gebietsverträglichkeit beurteilt sich nach dem Gebietscharakter (hier: allgemeines Wohngebiet). Maßstab für die Ermittlung ist, ob das rein formal betrachtete zulässige Vorhaben aufgrund seiner typischen Nutzungsweise geeignet ist, die im jeweiligen Gebiet typischerweise vorherrschende Nutzungsart zu stören.

Die, mit der hälftigen Nutzung des Gebäudes als „Ferien bzw. Monteurswohnung“, einhergehenden Auswirkungen können den Gebietscharakter beeinträchtigen. Je nach Größe und Ausmaß können Ferien- bzw. Monteurswohnanlagen im allgemeinen Wohngebiet stören, indem sie die Ruhe, den Rückzugsort und die Beschaulichkeit nachhaltig durch ihre im Vergleich gesteigerte Geschäftigkeit und Fluktuation beeinträchtigen.

Im aktuell beantragten Umfang läge im vormaligen Wohngebäude nun eine hälftige Ferien- bzw. Monteurswohnnutzung vor. 3 der 6 Wohnungen sollen als „Ferien bzw. Monteurswohnungen“ genutzt werden. Durch die 4 Schlafplätze pro Ferienwohnung ist typischerweise mit einer Belegungsdichte von bis zu 12 erwachsenen nicht familiär verbundenen Gästen zu rechnen. In weiterer Konsequenz erfordert diese eine erhöhte Anzahl an Stellplätzen. Durch, die mit der Ferien- bzw. Monteurswohnnutzung einhergehenden kurzfristigen Aufenthaltsdauer kommt es zu einer stärkeren Verkehrsfrequentierung dieses Bereichs.

Der Bereich verzeichnet dadurch mehr fließenden und ruhenden Verkehr. Dies führt typischerweise zu einem generellen Immissionsanstieg. Auch zieht die geänderte Nutzung ein, im Vergleich zur umliegenden Wohnnutzung, anders gelagertes Verhalten nach sich, sodass sowohl morgens, als auch abends und in die Nacht hinein aufgrund erhöhter Aktivitäten eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten ist.

Im allgemeinen Wohngebiet, in dem typischerweise das langfristige Wohnen vorherrscht, ist es wochentags morgens und abends ruhig, weil sich das Leben weitgehend inhäusig abspielt, während tagsüber die dort lebenden Personen bei der Arbeit oder in der Schule sind.

Eine Befreiung ist städtebaulich nicht grundsätzlich unvertretbar. Ein Vorhaben wie das vorliegende, bei dem auf zwei Geschossen insgesamt 3 Ferienwohnungen untergebracht werden geht mit einer Belegungsdichte einher, die mehr Stellplätze erfordert und so Unterschiede zwischen den Nutzungen zu Tage treten lässt.

Als Entscheidungsgrundlage, ob das Vorhaben gebietsverträglich ist, kann nicht nur prognostisch bewertet werden, sondern – hier ausnahmsweise – bereits aufgrund der Rückmeldungen von Einwohnern, da wohl bereits seit 2017 eine solche Nutzung in gewissem Umfang vorlag.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen, da sich das Vorhaben am Rande der bauplanungsrechtlichen Verträglichkeit bewegt. Da es sich bei der Frage, des Vorliegens der Gebietsverträglichkeit weiterhin um eine Gesamtabwägung mit Spielräumen handelt, ist eine differierende Auffassung und Ablehnung des Vorhabens bei entsprechender Begründung vertretbar.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Memminger Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbringen einer Werbetafel

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Vergnügungstätten im Innenstadtbereich (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

In der letzten Sitzung wurde der Bauantrag zurückgestellt, um die rechtliche Aussagekraft der Regelung des § 5 Nr. 1 a) aus der Werbeanlagensatzung zu prüfen.

Diese besagt, Großflächenwerbetafeln und Werbeanlagen im historisch geprägten Altstadtkern und in Ensembles sind unzulässig, wenn sie eine Fläche von mehr als 2 m² haben.

Es stellte sich die Frage, nach der Art und Weise der Flächenbemessung. Wird jede Anlage einzeln betrachtet oder sind die Anlagen insgesamt zu beurteilen, muss also die Fläche aller beantragten Anlagen addiert werden?

Der Wortlaut lässt beide Interpretationen zu. Zwar sind mit „Großflächenwerbetafeln“ wohl einzelne zusammenhängende Tafeln gemeint, unter „Werbeanlagen“ kann jedoch auch eine Installation mehrerer räumlich unzusammenhängender Teile verstanden werden. Als gegenläufiges Indiz könnte man werten, dass nur von „Fläche“ die Rede ist und nicht von einer *Gesamtfläche*.

Die Systematik spricht m. E. dafür, dass hier jeweils nur die flächig zusammenhängende und inhaltlich unabhängige Werbeanlage gemeint ist. In § 3 II der Satzung ist von „mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude (...)“ die Rede. Der Satzungsgeber unterscheidet hier also zwischen einzelnen „Werbeanlagen“ und „mehreren Werbeanlagen“. Er geht davon aus, dass mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude installiert sein können. Folglich können auch mehrere Schilder an einer Hausfassade hängen und mehrere Werbeanlagen darstellen. Sollte er bei der flächenmäßigen Beurteilung der Werbeanlagen nach § 5 Nr. 2 a) der Satzung gewollt haben, dass die Flächen aller vorhandenen Werbeanlagen z.B. aller Schilder addiert werden, so hätte er auch hier von „mehreren Werbeanlagen“ gesprochen.

Sachliches Abgrenzungskriterium, ob eine oder mehrere Werbeanlagen vorliegen, muss m. E. daher sein, dass über die räumliche Nähe ein inhaltlicher Zusammenhang in der Form besteht, dass die spezifische Aussage nur durch Betrachtung aller Anlagenteile schlüssig wird.

Die beantragten Werbeanlagen sind alle selbstständig und bzgl. ihrer Aussagekraft unabhängig. Das heißt sie stehen zwar thematisch und schematisch in Zusammenhang, nicht aber inhaltlich, sodass sie aus sich heraus verständlich sind.

Auch vom Sinn und Zweck der Regelung lässt sich eine einzelfallbezogene Betrachtung vertretbar begründen. Der Satzungsgeber hat als Beschränkung und zur Prävention von Missbrauch in § 3 I der Satzung das Tatbestandsmerkmal „nicht stören“ eingefügt, sodass für den Fall der grenzwertigen Ausnutzung des nach Satzung rechtlich formal Möglichen, sich die Werbeanlagen bzgl. der dort aufgeführten Eigenschaften einfügen müssen.

Die Verwaltung kommt im Ergebnis zu einer einzelfallbezogenen Bemessung der Fläche.

In diesem Zusammenhang wurde auch auf den nördlich angrenzenden Parkplatz eingegangen. Die Zustimmung zum Abriss des dort gestandenen Gebäudes sei mit einer Bauverpflichtung zu einem Neubau an der gleichen Stelle verknüpft gewesen. Warum sei dieser Verpflichtung bis heute nicht nachgegangen worden?

Aus dem Aktenvermerk vom 15.5.17 ergibt sich, dass das LRA Neu-Ulm mit Schreiben vom 4.04.2017 darauf hingewiesen habe, dass die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses erloschen sei, da man mit der Bauausführung nicht begonnen habe. Am 11.05.17 teilte das LRA auf Nachfrage mit, dass es im Rahmen der Baugenehmigung keine Möglichkeit gebe, eine entsprechende Bedingung oder Auflage für den Neubau des Gebäudes anzuordnen. Auch weil es keinen B-Plan gebe. Es wurde festgestellt, dass somit auch von Seiten der Stadt Weißenhorn wohl keine Handlungsgrundlage gegeben sei.

Zusammenfassender Sachbericht zum Vorhaben:

Der Antragsteller plant:

- Fassadenband „Premium“ 2,39 m²
- Wandschild 0,32 m²
- Sonderwerbeanlage „Motiv“ 2 m²
- Sonderwerbeanlage „Parkplatzschild“ 0,15 m²

Das Fassadenband ist gem. § 5 Nr. 2 a) der Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen (Satzung) unzulässig, da es die zulässige Fläche von 2 m² überschreitet. An der Hausfassade besteht eine bestandskräftige Anlage ähnlichen Ausmaßes. Die neue Anlage hat eine leicht massivere optische Wirkung. Die bestehende Anlage mit den Maßen 4,39 m x 0,70 m und einer Fläche von 3,07 m² ist an einer Aufhängung befestigt hat aber drei Partitionen zwischen denen die Hauswand zu sehen ist.

Man kann aufgrund der bestandskräftigen Genehmigung des alten Fassadenbands ein begründetes Vertrauen auf Seiten des Antragstellers annehmen, da diese im Zusammenhang mit seinem weiter betriebenen Gewerbe steht. Die neue Werbeanlage bleibt im Wesentlichen innerhalb der Variationsbreite des Bestands. Es findet voraussichtlich nur eine optische Veränderung der Werbeanlage statt und kein Eingriff in die Haussubstanz.

Eine Ablehnung des Fassadenbands „Premium“ mit 2,39 m erscheint bei enger Auslegung der Satzung zwar möglich, ist aber nur sehr schwer vertretbar.

Bzgl. der Folienbeklebung „Eisbach“ hat der Antragsteller schriftlich geäußert, er wolle die Genehmigung nicht weiter verfolgen.

Das Wandschild ist zulässig, da es die Anforderungen erfüllt.

Die Sonderwerbeanlage „Motiv“ ist zulässig, da es die Anforderungen erfüllt.

Die Sonderwerbeanlage „Parkplatzschild“ ist zulässig, da es die Anforderungen erfüllt. Aus dem Antrag wird jedoch nicht ersichtlich, wo das Schild platziert werden soll.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen wird bzgl. des Fassadenbands „Premium“ erteilt.
2. Das Einvernehmen wird bzgl. des Wandschildes erteilt.
3. Das Einvernehmen wird bzgl. der Sonderwerbeanlage „Motiv“ erteilt.
4. Das Einvernehmen wird bzgl. der Sonderwerbeanlage „Parkplatzschild“ erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Bruder-Klaus-Weg	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Stützmauer

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB) Nr./Bezeichnung: Am Marktsteig III
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Stützmauer

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich die Errichtung einer Stützmauer an der Nord- und Westseite des bezeichneten Grundstücks genehmigen lassen.

Die Stützmauer soll aus L-Steinen bestehen, die entlang der gesamten Nordgrenze und 10 m entlang der Ostgrenze verlaufen und so eine Begradigung des Geländes ermöglichen. An der höchsten Stelle wird die Stützmauer eine Höhe von etwa 1,55m über dem Terrain aufweisen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Dieser setzt in § 12 IV fest, dass gegenüber Nachbargrundstücken Geländeabweichungen stufenlos herzustellen und Stützmauern unzulässig sind.

Es kann befreit werden, wenn ...

- die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- nach *Nr. 2* die Abweichung *städtebaulich vertretbar* ist oder
- nach *Nr. 3* die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt, dass aufgrund der aktuellen Hanglage das Regenwasser/Sickerwasser momentan zum nördlich gelegenen Nachbarn abläuft. Durch die Ausführung der Stützmauer werde das Wasser abgefangen und durch eine evtl. notwendige Drainage, die ggf. eingebaut werde, eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet.

Das tieferliegende EFH des Nachbarn mache eine Abgrabung notwendig. Dies sei ebenfalls nötig, um die Terrasse auf der Südseite des Nachbarn zu ermöglichen. Außerdem werde durch die Stützmauer die Zufahrt der Garage sicher gewährleistet.

Der Nachbar des nördlich gelegenen Grundstücks stimme der Befreiung zu, und beteilige sich anteilig an den Kosten.

Bzgl. der „städtebaulichen Vertretbarkeit“ und der „Grundzüge der Planung“ verweise ich nach unten auf TOP Nr. 2.6. und 2.7. Bauanträge.

Aufgrund des starken Hanggefälles an dieser Stelle, kann eine Befreiung als städtebaulich vertretbar erachtet werden und berührt aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung nicht. Die nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange sind gewahrt.

Dennoch entsteht aufgrund der optischen Sichtbarkeit eine Vorbildwirkung, die die Durchsetzbarkeit der Festsetzung im weiteren Geltungsbereich schwächt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Wallenhausen	Straße Oberdorfstraße/ Außenbereich	Hausnr.
--------	----------------------------------	---	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Abbruch eines Unterstandes, Neubau einer Futterhalle mit Tier – Unterstand. Fahrsiloüberdachung

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans – FNP Weißenhorn

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte einen bestehenden Unterstand abbrechen und sich den Neubau einer Futterhalle mit Tier-Unterstand auf Teilen einer bestehenden Fahrsiloplatte, sowie eine Fahrsiloüberdachung genehmigen lassen.

Der Abbruch freistehender Gebäude der Gebäudeklasse 1 (= land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt maximal 400 m²) ist verfahrensfrei. Das heißt sie dürfen ohne Anzeige-, Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren beseitigt werden.

Bei einer Grundstücksfläche von 4460 m² wird das Vorhaben mit einer Grundfläche von 600 m² in 30 m Länge und 20 m Breite errichtet. Das Satteldach misst am Trauf 6,29 m und an den Seitenwänden 4,53 m. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt 3,89 m. Folgende Nutzungen sollen untergebracht werden: Futterlager, Unterstand (Halle), Unterstand (Vordach).

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhaben ist zulässig, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Vorhaben nach § 35 I Nr. 1 privilegiert ist.

Das Vorhaben dient dem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Das Bauvorhaben muss eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen und seinerseits nach Lage, Ausstattung und Gestaltung eine entsprechende funktionale Prägung aufweisen. Es genügt nicht, dass es dem Betrieb nur förderlich ist, also etwa die Bewirtschaftung erleichtert; andererseits muss es nicht unentbehrlich sein.

Innerhalb des damit gegebenen Rahmens muss für das Merkmal des „Dienens“ nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darauf abgestellt werden, ob ein vernünftiger Landwirt, der die Entscheidung des Gesetzgebers, dass im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden soll, so weit wie möglich respektiert, das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb erstellen würde. Das Erfordernis des „Dienens“ kann damit sowohl darüber entscheiden, ob ein Vorhaben überhaupt gebaut werden darf, als auch für seinen Standort, seinen Umfang und seine Ausgestaltung von Bedeutung sein.

Die für die ordnungsgemäße Führung des konkreten landwirtschaftlichen Betriebs bestimmten baulichen Anlagen erfüllen in der Regel die vorstehenden Anforderungen. Das Vorhaben erscheint im

konkreten Fall üblich und angemessen und ist auch äußerlich erkennbar durch die Zuordnung zum Betrieb geprägt.

Das Vorhaben nimmt in Relation nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Es wird eine bisher als Fahrsiloplatte genutzte versiegelte Fläche einbezogen und wird somit in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise ausgeführt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Günzburger Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Umbau und Umnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheims der Kreisspitalstiftung Weißenhorn, 3. Tektur, Umbau von 3 Appartements, 1 OG West

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller reicht eine dritte Tektur zum genehmigten Bauantrag vom 22.09.2011 für das ehemalige Schwesternwohnheim der Kreisspitalstiftung Weißenhorn ein und möchte drei Räume zu Appartements umbauen und umnutzen.

Die im 1. OG nord-westlich gelegenen Räumlichkeiten des Gebäudes sollen auf einer Fläche von 95,34 m² umgebaut werden und als Appartements genutzt werden.

Das Vorhaben liegt auf dem Gelände der Stiftungsklinik Weißenhorn. Es ist noch dem Innenbereich zuzurechnen. Dem Gelände kommt eine besondere funktionale Prägung zu, da sich dort das Krankenhaus mit Freiflächen zur Potentialentwicklung befindet. Es liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor, da trotz vorhandener Baulücken der Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt wird, der Bebauung nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht zukommt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Folglich beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Neben medizinischen Einrichtungen sind innerhalb des Gebäudes im süd-westlichen Teil des 1. OG bereits bestehende Appartements vorhanden. Im Norden Richtung Hegelhofen grenzt nachfolgend auf einen Parkplatz weitere Wohnbebauung an. Gegenüber befindet sich das Clarentiner-Missionskolleg und die Schule mit Kindergarten.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Am Hochgericht	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Erstellung Einfriedung

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Einfriedungen

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte einen Stabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m errichten. Dieser soll an der Nord-Seite zur Straße hin ab der Mitte bis zur westlichen Grundstücksgrenze, auf der ganzen Länge der westlichen Grenze und auf der östlichen Grenze ab der Garage aufgestellt werden. Die Süd-Seite zum Feld raus bleibt frei.

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben bedarf einer gesonderten Befreiung, da es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen widerspricht. Konkret regelt der B-Plan „A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt“ in Nr. 9, dass Einfriedungen, einschließlich des Sockels maximal 1,30 m hoch, bezogen auf das Gelände bzw. die Gehweghinterkante, errichtet werden dürfen.

Es kann befreit werden, wenn ...

- a) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- b) nach *Nr. 2* die Abweichung *städtebaulich vertretbar* ist oder
- c) nach *Nr. 3* die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten *Härte* führen würde und wenn
- d) die Abweichung auch unter Würdigung *nachbarlicher Interessen* mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die „Grundzüge der Planung“ sind das planerische Leitbild der Gemeinde, das durch die Festsetzungen gezeichnet wird. Hiernach soll ein Gebiet geschaffen werden, in dem Wohnen in einer offenen Bauweise mit Licht- und Luftkorridoren ermöglicht wird. Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen auf 1,30 m fördert die Offenheit des Baugebiets. Das Leben soll nicht in versteckter Anonymität stattfinden, sondern in nachbarschaftlich verbundener Art.

Dieser in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille stellt die Grundzüge der Planung dar. Eine Befreiung von der Einfriedungsfestsetzung hat eine Vorbildfunktion zur Folge, da dies zur Nachahmung einlädt.

Die Befreiung ist „städtebaulich vertretbar“, wenn das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist regelmäßig nicht gegeben, wenn die Gründe, die für ihre Befreiung streiten, für (nahezu) jedes andere Vorhaben im Plangebiet in gleicher Weise gegeben sind. Der Antragsteller begründet seinen Antrag mit Sicht- und Randschutz. Es ist

nicht dargelegt, warum ein 1,30 m hoher Zaun die Randschutzfunktion nicht in ähnlicher Weise erfüllen kann. In Bezug auf den Sichtschutz steht hier der ursprüngliche Wille der Plangeber entgegen, den Sichtschutz zugunsten eines offenen freundlichen lichten Baugebiets auf 1,30 m zu beschränken. Einzelfallbezogene Gründe, die in diesem Fall aufgrund einer Atypik eine andere Einschätzung vertretbar machen sind nicht dargelegt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißern	Straße Am Hochgericht	Hausnr.
--------	-----------------------------	---------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenzaunes
--

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB) Nr./Bezeichnung: A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Einfriedungen

5. Sachbericht:

Die Antragsteller möchten eine Gartenzaunanlage mit einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,80 m errichten.

Diese grundsätzlich verfahrensfreie Anlage bedarf einer gesonderten Befreiung, da es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen widerspricht. Konkret regelt der B-Plan „A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt“ in Nr. 9, dass Einfriedungen einschließlich des Sockels maximal 1,30 m hoch, bezogen auf das Gelände bzw. die Gehweghinterkante, errichtet werden dürfen.

Es kann befreit werden, wenn ...

- e) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- f) nach *Nr. 2* die Abweichung *städtebaulich vertretbar* ist oder
- g) nach *Nr. 3* die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn
- h) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In Bezug auf die „Grundzüge der Planung“ verweise ich auf die obigen Ausführungen.

Der in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille stellt die Grundzüge der Planung dar.

In Bezug auf die „städtebauliche Vertretbarkeit“ verweise ich auf die obigen Ausführungen unter TOP 2.6..

In der Begründung wird angeführt, ein sinnvoller Sichtschutz zum freien Feld sei nur möglich, durch einen Gartenzaun mit einer Höhe von 1,80 m an der Südseite. Auf den anderen Grundstückseiten werden diese 1,80 m bis auf 1,20 m abgestuft heruntersetzt. Außerdem gebe es im nördlichen Bereich zur Straße praktisch keinen Zaun mehr, womit tatsächlich gemeint ist, dass der Zaun an der nord-östlichen Seite zur Straße hin noch 1,20 m und auf der anderen Seite 1,40 m beträgt.

Auch hier ist gilt in der Regel, dass, sollten die Gründe, die für die Befreiung streiten, für (nahezu) jedes andere Vorhaben im Plangebiet in gleicher Weise gegeben sind eine Vertretbarkeit abzulehnen ist.

In Bezug auf den Sichtschutz steht hier der ursprüngliche Wille der Plangeber entgegen, den Sichtschutz zugunsten eines offenen freundlichen lichten Baugebiets auf 1,30 m zu beschränken.

Da nach hinten die Baugebietsgrenze verläuft kann eventuell eine Atypik angenommen werden. Der auf 1,80 m erhöhte Sichtschutz nach hinten zum freien Feld hinaus wirkt sich vermindert auf den Charakter des Baugebiets aus. Im Wesentlichen widerspräche eine Befreiung von der Festsetzung auf dieser Seite nicht dem innewohnenden Plangedanken. Bzgl. des seitlich nach vorne abgestuften Gartenzauns ist dies kritischer zu betrachten. Hier wird der Plangedanke deutlich mehr beeinträchtigt. Allerdings stellt dies noch ein schlüssiges fließendes Konzept dar und verhindert eine abrupten Übergang der Zaunhöhen.

In Bezug auf die Vorderseite stellt die Erhöhung der Einfriedung auf 1,40 m eine unwesentliche Erhöhung, die optisch kaum wahrnehmbar ist.

Dennoch muss sich klar gemacht werden, dass eine Befreiung zumindest an der Baugebietsgrenze zum freien Feld hin aufgrund der Sichtbarkeit eine Vorbildwirkung hat, sodass eine Aufrechterhaltung der ursprünglichen Festsetzung in diesen Fällen erschwert wird. Die Vorbildwirkung wird noch verstärkt, dadurch, dass es sich hier um eines der ersten gebauten Häuser in der Straße handelt. Dauerhaft dürfte die Einhaltung der 1,30 m bei Befreiung somit nicht durchsetzbar sein.

Im Ergebnis ist daher aus Sicht der Verwaltung trotz schlüssiger Lösung, das Vorhaben nicht mit dem planerischen Leitgedanken in Einklang zu bringen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Str.	Hausnr.
--------	-----------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit Garage, hier: Lage des Gebäudes

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Die Antragsteller wollen ein Wohnhaus mit Garage neu errichten.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte der Bauherr die Fragen klären, ob die Lage des Vorhabens zulässig ist.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich, der durch die Roth topografisch abgeschlossen wird. Das Vorhaben kann gemäß § 34 I BauGB der Lage nach als bauplanungsrechtlich zulässig erachtet werden. Ein Einfügen des Vorhabens nach Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung kann vertretbar angenommen werden.

Südlich und nördlich in der näheren Umgebung des Vorhabens existieren einzelne Anlagen, die näher an der Roth errichtet sind. Im Süden steht eine Art Schuppen. In welchem Abstand das geplante Vorhaben tatsächlich von der Roth entfernt liegt, ist nicht exakt aus dem Plan ersichtlich.

Die Festlegung als private Grünfläche des Flächennutzungsplans (FNP) steht nicht entgegen, da dieser in Bezug auf § 34 BauGB kein Kriterium darstellt.

Die Verwaltung schlägt vor, bzgl. der Lage des Vorhabens das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Hauptstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umnutzung des Erdgeschosses von einem Verkaufsraum zu einer Büronutzung mit drei getrennten Büros

Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Vergnügungsstätten im Innenbereich (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)			<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller begehrt Genehmigung einer Nutzungsänderung von ehemals Verkaufsräumen zu einer Büronutzung mit drei Büros.

Im Rahmen der Nutzungsänderung sollen Oberflächen aufgewertet und nicht tragende Bauteile mit Bauteilen in Leichtbauweise (Glastrennwände als Raumtrenner, Möbel sowie Trockenbauwände) ausgetauscht werden. Weitergehende Umbaumaßnahmen erfolgen nicht. Die Büronutzung umfasst drei Büroplätze und einen Platz am Empfang.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzgl. Art der baulichen Nutzung. Im Mischgebiet sind Bürogebäude als Regelbebauung zulässig.

Das Vorhaben befindet sich im Ensembleschutz. Der erforderliche Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Die für die 111,17 m² Nutzfläche erforderlichen 3 Stellplätze sind nachgewiesen. Aufgrund einer Flächenreduzierung im Verhältnis zur Verkaufsfläche liegen insoweit 5 Stellplätze vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Herzog-Georg-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung: Lagerfläche zur Bürofläche
--

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) <input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller beantragt die Genehmigung einer Nutzungsänderung von einer Lagerfläche zu einer Bürofläche.

Von 108,11 m² Lagerfläche werden nun 67,45 m² als Bürofläche genutzt. Sie liegt im nord-östlichen hinteren Teil des Gebäudes im 1. OG. Es sind 32 Stellplätze vorhanden.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, der ein Mischgebiet festsetzt. Die Nutzung als Bürogebäude ist regelmäßig zulässig.

Im Übrigen fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.
