



STADT ERLENBACH

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 04.05.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	in der Frankenhalle

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Berninger, Michael

### Ausschussmitglieder

Barth, Jörg  
Berninger, Frank  
Deckert, Sylvia  
Großmann, Eberhard, Dr.  
Hillerich, Werner  
Knüttel, Gerhard  
Kroth, Gerhard  
Kümpel, Peter  
Mück, Michael  
Raab-Wasse, Helga

### Integrationsbeauftragter

Tolaman, Mustafa

### Schriftführer

Franz, Karl

### Verwaltung

Fellhauer, Sabrina

### Gäste

Eilbacher / IB

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Umweltbeauftragter**

Arndt, Mario

**Verwaltung**

Ballweg, Reiner

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Radweg Erlenbach - Klingenberg;  
Vorstellung der Verfahrensschritte zum Planfeststellungsverfahren gem. §§  
73-78 VwVfG
- 3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept; Beratung und Beschlussfassung zum Unter-  
suchungsumfang
- 4 Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet; **2021/1392**  
Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Anschluss des "Gut  
Neuhof" an das städtische Trinkwassernetz
- 5 Maßnahmen zur Barrierefreiheit im Stadtgebiet; **2021/1385**  
Beschlussfassung über die Auftragserteilung zur Nachrüstung von Handläufen  
an öffentlichen Treppen am Stadtwald
- 6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 6.1 Antrag auf isolierte Befreiung Christian und Nicola Bein; **2021/1376**  
Errichtung eines Gartenhauses, Friedenstraße 20  
B-Plan "Friedenstraße"
- 6.2 Antrag auf isolierte Befreiung Werner und Elke Stratil; **2021/1383**  
Neubau Gartenhaus, Friedenstraße 16  
BPlan "Friedenstraße"
- 6.3 Bauantrag-Tektur Projekt Erlenbach GmbH; **2021/1377**  
Bau nutzungsänderung von einem Schwesternwohnheim in ein Apartmenthaus  
und Erstellung einer neuen Stellplatzanlage, Krankenhausstraße 48  
Innerortsbereich
- 6.4 Bauantrag Silvia Wöber, **2021/1378**  
Nutzungsänderung: Keller zu Friseursalon, Urbanusring 8b  
B-Plan "Hinterm See"
- 6.5 Bauantrag Serdar Türk; **2021/1379**  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Am Lerchenrain 1  
B-Plan "Hinterm See"
- 6.6 Bauantrag-Tektur Feyyaz Kelpetin; **2021/1380**  
Neubau eines Einfamilienhauses - Tektur, Bergweg 14  
Innerortsbereich
- 6.7 Bauvoranfrage Türkisch-Deutscher Freundschaftsverein e.V.; **2021/1381**  
Nutzungsänderung Werkstatt und Lagerhalle zu einem Vereinsgebäude, Hin-  
ter den Straßenäckern 12  
B-Plan "Hinter den Straßenäckern"
- 6.8 Bauvoranfrage Harun Karacavus; **2021/1384**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten, Erlenweg 27 und  
29  
Innerortsbereich
- 6.9 Bauantrag Johannes Foth; **2021/1386**  
Wohnhausneubau mit Doppelcarport, Monsignore-Happ-Straße 9  
B-Plan "Krötenhecken"

- 6.10** Bauantrag HS-Planung GmbH; **2021/1387**  
Nutzungsänderung Bürofläche 1. OG zu 2 Wohneinheiten, Eisenfelder Straße  
27  
B-Plan "Berliner Strasse-West - Bahnhofsbereich"
- 6.11** Bauantrag Hans Uwe Kloos; **2021/1388**  
Aufstockung für Wohnungs-Neubau 2. OG, Anbau Balkone, Bahnstraße 35  
B-Plan "Teilbebauungsplan Bahnstraße"
- 7** Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Michael Berninger eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bekanntgaben**

---

Der Bürgermeister gibt bekannt:

#### **Sachstandsbericht zur „Aufstellung von Ruhebänken“:**

Der jährliche Bericht zur „Aufstellung von Ruhebänken im Stadtgebiet zum aktuellen Stand der Umsetzung ist im System eingestellt.

### **2 Radweg Erlenbach - Klingenberg; Vorstellung der Verfahrensschritte zum Planfeststellungsverfahren gem. §§ 73-78 VwVfG**

---

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Eilbacher führt in der Sitzung durch die als **Anlage 1** beigefügte Präsentation und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Dabei wies er u.a. darauf hin, dass im Verfahren immer mehrere Trassenvarianten zu untersuchen sind und mit den Behörden vorbesprochen werden müssen.

### **3 Verkehrs- und Mobilitätskonzept; Beratung und Beschlussfassung zum Untersuchungsumfang**

---

#### **Diskussionsverlauf:**

BGM Berninger führt anhand der als **Anlage 2** beigefügten Präsentation durch die bisher bereits diskutierten, beantragten und aufgenommenen Themenblöcke.

Aus der Diskussion heraus werden weitere Themen wie „Innenstadtparkausweis“ (Anwohnerparken); die Parksituation in der Pestalozzistraße oder offene Themen aus der letztmaligen Behandlung in 2016/2017 wie z.B. das Parkraumkonzept von Herrn Tropp, die Bushaltestellen oder die Öffnung der Bahnstraße angesprochen.

In der weiteren Vorgehensweise schlägt BGM Berninger vor, die gesamten Themen an das Büro zur jeweiligen Untersuchung zu geben. Die Verwaltung wird im nächsten Schritt den Kontakt zu in Frage kommenden Büros aufnehmen und die eingegangenen Honorarangebote dem Gremium zur Beschlussfassung vorlegen.

Hierüber besteht generelles Einvernehmen.

#### **4 Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet; Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Anschluss des "Gut NeuhoF" an das städtische Trinkwassernetz**

Mit Schreiben vom 23.11.2020 stellt Herr Reinhold Hock den Antrag auf Anschluss des „Gut NeuhoF“, Gemarkung Rück, (Flur-Nr. 5020) an die Trinkwasserversorgung des ST Streit. Begründet wird der Antrag u.a. mit der techn. Schwierigkeit eines möglichen Anschlusses von Elsenfeld am Kloster Himmeltal oder an die Marktgemeinde Eschau aufgrund der großen Distanz sowie der topografischen Höhenunterschiede. Beides wurde untersucht und in Gesprächen mit den jeweiligen Kommunen abgeklärt.

Der denkmalgeschützte AussiedlerhoF verfügt derzeit über einen eigenen 100 Jahre alten Tiefbrunnen (T= 80,0m), welcher mit Genehmigung nur bis 27.02.2023 betrieben werden kann und nicht weiter ausbaufähig sei. Dieser soll ggf. als Pufferbehälter für landwirtschaftliche Zwecke (Mutterkuhhaltung) weitergenutzt und die Genehmigung hierzu verlängert werden.

Zudem laufen derzeit Gespräche mit der Marktgemeinde Elsenfeld bezügl. einer geplanten Nutzungsänderung zukünftig als Café mit Eventlocation und Wohnungen. Hierfür reiche die aktuelle Eigengewinnungsanlage nicht aus; demnach wird o.g. Antrag zur Sicherstellung der künftigen Wasserversorgung gestellt.

Nach Rücksprache mit der Marktgemeinde Elsenfeld werden sowohl positive Gespräche als auch die Unterstützung der geplanten Nutzungsänderung seitens der Marktgemeinde bestätigt. Auch wurde dort bereits dem Antrag zur Befreiung vom „Anschluss und Benutzungszwang“ gem. § 6 Abs. 1 der Wasserabgabegesetz zugestimmt.

Ergänzend erfolgte die Rücksprache mit dem Wassermeister des AMME zur technischen Machbarkeit und der möglichen Abrechnungsmodalitäten.

Lt. schriftlicher Auskunft von Herrn Markmann sei es technisch grundsätzlich möglich, den AussiedlerhoF über einen montierten Zäblerschacht am Ortsausgang von Streit und einer ca. 1,5 km langen Förderleitung (PEx DA= 40 mm) und entsprechendem Hausanschluss anzubinden. Die Löschwasserversorgung sei allerdings darüber nicht zu gewährleisten. Die Abrechnung der abgelesenen Verbrauchsmenge (angenommen etwa 1.500 m<sup>3</sup>/a) könne über einen zu schließenden Trinkwasser-Bezugsvertrag zwischen Antragssteller und der Stadt geregelt werden.

Die bauliche Maßnahme, beginnend mit dem Setzen des Übergabe- und Zäblerschachtes, dem Einpfügen der TW-Leitung nördlich des Bankettbereichs entlang der Mechenharder Straße (MIL 27) und dem Herstellen des Hausanschlusses etc. sind vom Antragssteller eigenverantwortlich zu beauftragen, durchzuführen und zu finanzieren. Die TVGW-Überwachung (Zertifizierung des AN) und Einbindung in das städtische TW-Netz wird über den AMME sichergestellt. Parallel zur Maßnahme plant der EZV seine oberirdische 20 kV-Leitung zusammen mit einer Glasfaserleitung von Streit nach Eschau im gleichen Kabelrohrgraben mit zu verlegen.

Nach Beschlussfassung sollen dann in einem gemeinsamen Ortstermin in den nächsten Wochen mit allen Beteiligten alle relevanten technischen Fragen sowie die generelle Vorgehensweise besprochen werden, damit die Baumaßnahme ggf. noch in 2021 durchgeführt werden kann.

Nachdem alle Eckdaten und Randbedingungen hierzu geklärt und die fachlich Beteiligten gehört wurden, kann verwaltungsseitig die Zustimmung empfohlen werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

In der Diskussion wird z.B. der angegebene TW-Bedarf von 1.500 m<sup>3</sup>/a (4,1 m<sup>3</sup>/Tag) im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung als Café und Eventlocation etc. und der aktuellen und weiterbetriebenen „Mutterkuhhaltung“ äußerst kritisch gesehen.

Es sollte in jedem Fall ausgeschlossen werden, dass die Anbindung an das städt. Trinkwassernetz Folgekosten für die Stadt auslöst.

Weiter wird ein paralleler Betrieb des bestehenden Tiefbrunnens nach Anbindung an die städt. Trinkwasserversorgung wasserrechtlich in Frage gestellt. Auch wäre u.a. zu prüfen, ob ggf. eine Begrenzung der Abgabemenge rechtlich möglich sei. Diese und weitere Fragen sind inhaltlich und rechtlich noch zu prüfen.

Abschließend stellt BGM Berninger nachstehenden „Kompromissvorschlag“ zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Zum Antrag von Herrn Reinhold Hock, Großostheim, zum Anschluss des „Gut Neuhoﬀ“, Gemarkung Elsenfeld, an die städtische Trinkwasserversorgung am Ortsausgang Streit wird grundsätzliche Unterstützung signalisiert. Bis zur endgültigen Zustimmung sind neben der Vorlage des Bauantrages zur geplanten Nutzungsänderung noch mehrere rechtliche Fragen durch die Verwaltung zu klären.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**5 Maßnahmen zur Barrierefreiheit im Stadtgebiet;  
Beschlussfassung über die Auftragserteilung zur Nachrüstung von  
Handläufen an öffentlichen Treppen am Stadtwald**

Aufgrund eingegangener Bürgeranfragen und vor dem Hintergrund der Anforderungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, sollen an den drei Treppenaufgängen vom/zum Stadtwald für ältere, gehbehinderte Menschen jeweils Handläufe in Treppenmitte nachgerüstet werden.

Hierzu wurden mehrere Wochen zahlreiche Schlosser- und Metallbauunternehmen angefragt. Im Ergebnis liegt der Verwaltung lediglich ein Angebot der Firma Langner & Seifert GmbH in Klingenberg vor. Diese vor Ort besprochene Leistung werden mit Angebotsdatum vom 08.02.2021 in Höhe von (brutto) EUR 24.760 angeboten.

Da aufgrund derzeitiger Auslastung der Schlosser-Metallbauﬀirmen kein weiteres Angebot zu erwarten ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, das vorliegende Kostenangebot frei zu beauftragen.

Da es sich hierbei auch um eine sicherheitsrelevante Unterhaltsmaßnahme handelt, kann die Maßnahme direkt nach Beschlussfassung und damit vor der offiziellen HH-Genehmigung durchgeführt werden.

**Diskussionsverlauf:**

In der Diskussion wird angeregt, den fehlenden Handlauf (etwa 1,5 m) am Treppenaufgang an der Mechenharder Straße zur August-Pfeffer-Straße noch zu ergänzen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Im VerwHH 2021 sind hierfür auf der HH-Stelle 0.6301.5131 Mittel in Höhe von EUR 25.000 eingeplant.

**Beschluss:**

Der Auftragserteilung an die Firma Langner & Seifert in Klingenberg zur barrierefreien Nachrüstung von Handläufen an den Treppenaufgängen zum Stadtwald über die Auftragssumme in Höhe von (brutto) EUR 24.760 wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

## **6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen**

### **6.1 Antrag auf isolierte Befreiung Christian und Nicola Bein; Errichtung eines Gartenhauses, Friedenstraße 20 B-Plan "Friedenstraße"**

Herr Christian und Frau Nicola Bein beantragen die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Grundstück an der Friedenstraße 20, Fl.-Nr. 5410/2, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Friedenstraße“.

Das ca. 28 m<sup>2</sup> große, ansonsten verfahrensfreie Gerätehaus (rd. 4,4 \* 6,4 m) mit einer Höhe von 2,66 m bzw. 2,28 m und einer Dachneigung von 5° im rückwärtigen Grundstücksbereich an der süd-östlichen Grundstücksgrenze, liegt komplett außerhalb der Baugrenze, weshalb Antrag auf isolierte Befreiung gestellt wird. Die vorgegebene Dachneigung von 25-30° und Dachform werden nicht eingehalten. Auch hierzu wird Antrag auf isolierte Befreiung gestellt.

Das Gartenhaus ist bereits bestehend und soll nachgenehmigt werden.

In Bereichen des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Gartenhütten und Garagen in rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb der Baugrenzen errichtet.

Die grenznahe Anordnung des Gerätehauses ermöglicht eine bessere Gestaltung und Nutzung der Freiflächen - soweit die Begründung der Antragsteller. Der Standort wird außerdem durch den bestehenden Pool begründet.

Es wird Zustimmung zur isolierten Befreiung zum Standort des Gartenhauses außerhalb der Baugrenze mit abweichender Dachneigung und -form empfohlen, zumal sich die beteiligten Nachbarn mit der Planung einverstanden erklären.

#### **Rechtslage:**

Bebauungsplan „Friedenstraße“

#### **Beschluss:**

Zum Antrag von Herr Christian und Frau Nicola Bein, auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Friedenstraße“ für die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze und abweichender Dachneigung und -form an der Friedenstraße 20 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

### **6.2 Antrag auf isolierte Befreiung Werner und Elke Stratil; Neubau Gartenhaus, Friedenstraße 16 BPlan "Friedenstraße"**

Herr Werner und Frau Elke Stratil beantragen die Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Grundstück an der Friedenstraße 16, Fl.-Nr. 5413, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Friedenstraße“.

Das ca. 16 m<sup>2</sup> große, ansonsten verfahrensfreie Gerätehaus (rd. 6,5 \* 3,14 m) mit einer Höhe von 2,30 m und einer Dachneigung von 5° im rückwärtigen Grundstücksbereich an der südöstlichen Grundstücksgrenze, liegt komplett außerhalb der Baugrenze, weshalb Antrag auf isolierte Befreiung gestellt wird. Die vorgegebene Dachneigung von 25-30°, sowie die Dachform werden nicht eingehalten. Auch hierzu wird Antrag auf isolierte Befreiung gestellt.

In Bereichen des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Gartenhütten und Garagen in rückwärtigen Grundstücksbereichen außerhalb der Baugrenzen errichtet.

Die grenznahe Anordnung des Gerätehauses ermöglicht eine bessere Gestaltung und Nutzung der Freiflächen, so die Begründung der Antragsteller.

Es wird Zustimmung zur Errichtung des Gerätehauses außerhalb der Baugrenze mit abweichender Dachneigung und -form empfohlen, zumal sich die beteiligten Nachbarn mit der Planung einverstanden erklären.

**Rechtslage:**

B-Plan „Friedenstraße“

**Beschluss:**

Zum Antrag von Herr Werner und Frau Elke Stratil, auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Friedenstraße“ für die Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze und abweichender Dachneigung und -form an der Friedenstraße 16 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**6.3 Bauantrag-Tektur Projekt Erlenbach GmbH;  
Baunutzungsänderung von einem Schwesternwohnheim in ein  
Apartmenthaus und Erstellung einer neuen Stellplatzanlage, Kran-  
kenhausstraße 48  
Innerortsbereich**

Die Projekt Erlenbach GmbH beantragt eine Tektur zur Nutzungsänderung des Schwesternwohnheims in ein Apartmenthaus und die Errichtung einer neuen PKW-Stellplatzanlage auf dem Grundstück Krankenhausstraße 48, Fl.-Nr. 2974/4, 2974, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im nicht überplanten Innerortsbereich und ist im FNP als „Sondergebiet Klinik“ (SO/Klinik) gekennzeichnet.

Der Bauantrag hierzu wurde bereits am 14.07.2020 im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Das Gremium hatte hierzu das Einvernehmen erteilt, jedoch die damalige Parkplatzanordnung auf dem bewaldeten Grundstück mit der Flur-Nr. 2974/8 durchaus kritisch betrachtet.

Hierzu wurden umfangreiche Gespräche mit Klinikleitung und Antragsteller geführt. Nun wird die Parkplatzanlage in Form eines (erweiterbaren) Parkdecks über dem bestehenden Parkplatz nördlich der Klinik umgeplant.

Die Stellplatzberechnung ergibt einen Bedarf von 46 PKW-Stellplätzen. Es sollen 54 Stellplätze errichtet werden. Die Rodung des vormalig überplanten Grundstückes Fl.-Nr. 2974/8, ist somit nicht mehr erforderlich.

Eine Nachbarbeteiligung hat nicht stattgefunden.

**Rechtslage:**

§ 34 BauGB

**Beschluss:**

Zur Tektur des Bauantrages der Projekt Erlenbach GmbH, auf Nutzungsänderung Schwesternwohnheim in ein Apartmenthaus und die Erstellung einer neuen PKW-Stellplatzanlage, Krankenhausstraße 48, im Innerortsbereich wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**6.4 Bauantrag Silvia Wöber,  
Nutzungsänderung: Keller zu Friseursalon, Urbanusring 8b  
B-Plan "Hinterm See"**

Frau Silvia Wöber beantragt die Nutzungsänderung des Kellergeschosses zum Friseursalon auf dem Grundstück am Urbanusring 8b mit der Fl.-Nr. 3100/153, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Das Vorhaben wurde bereits als Bauvoranfrage am 02.03.2021 im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss behandelt. Im Kellergeschoss wird ein Friseursalon mit WC mit einer Größe von 23,85 m<sup>2</sup> errichtet. Der Friseurraum ist über eine separate Eingangstreppe zu betreten. Ein zweiter Rettungsweg ist über das Fenster und den Lichtgraben vorhaben.

Für die geplante Nutzungsänderung ist die Errichtung von insgesamt 3 PKW-Parkplätzen notwendig. Der zusätzlich benötigte Parkplatz kann nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde einer Stellplatzablöse bereits zugestimmt.

Die betroffenen Nachbarn sind mit der Planung einverstanden, weshalb Zustimmung zum Bauantrag empfohlen werden kann.

**Rechtslage:**

B-Plan „Hinterm See“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag von Frau Silvia Wöber auf Nutzungsänderung des Kellergeschosses zu Friseursalon auf dem Grundstück am Urbanusring 8b wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Ablöse des erforderlichen PKW-Stellplatzes zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**6.5 Bauantrag Serdar Türk;  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Am Lerchenrain 1  
B-Plan "Hinterm See"**

Herr Serdar Türk beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück „Am Lerchenrain“ 1. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hinterm See“.

Der geplante Gebäudekörper mit zwei Vollgeschossen (EG/OG) und einem „Altandach“ (DN=42°), zwei Quergiebeln mit einer gepl. Gebäudelänge von 18,27 m und einer Breite von 12,75 m hält die Baugrenzen ein. Die Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 9,33 m geplant. Es werden 4 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 90 bis 100 m<sup>2</sup> errichtet.

Für das Altandach ist eine Befreiung von der Festsetzung der Dachform und –neigung notwendig. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 25°-35° vor. Die Dachform ist laut Antragsteller notwendig um im Dachgeschoss ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Die gewählte Dachform mit einem angedeuteten Walmdach, welches im Vorfeld zwischen Planern und Stadtbauamt abgestimmt wurde, fügt sich dennoch in den Bestand ein.

Die 6 notwendigen PKW-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Eine Nachbarteilnahme wurde durchgeführt, die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag kann empfohlen werden.

**Rechtslage:**

B-Plan „Hinterm See“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag des Herrn Serdar Türk auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten „Am Lerchenrain“ 1 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiung bzgl. abweichender Dachform und –neigung zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 11**

**Abstimmungsvermerke:**

Gemäß § 49 GO erklärt sich SR Frank Berninger für persönlich beteiligt.

**6.6 Bauantrag-Tektur Feyyaz Kelpetin;  
Neubau eines Einfamilienhauses - Tektur, Bergweg 14  
Innerortsbereich**

Herrn Feyyaz Kelpetin beantragt eine Tektur zur Baugenehmigung für ein Einfamilienwohnhaus mit Garage am Bergweg 14, Fl.-Nr. 2790/1. Das Grundstück liegt im Innerortsbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 06.10.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Im Rahmen des Tektur-Antrages wird nun die zusätzliche Errichtung von 3 Pultdachgauben beantragt.

Die westlichen Gauben sind mit einer Breite von 2,60 m, die östliche Gaube mit einer Breite von 2,50m sowie jeweils mit einer DN= 10° geplant. Die Abstandsflächen auf dem Grundstück werden weiterhin eingehalten.

Nach den erfolgten Gesprächen mit dem Planer kann verwaltungsseitig das gemeindliche Einvernehmen empfohlen werden.

Eine Nachbarteilnahme wurde durchgeführt, jedoch erfolgten die nachbarrechtlichen Zustimmungen nicht ausnahmslos.

**Rechtslage:**

§ 34 BauGB

**Beschluss:**

Zur Tektur des Bauantrages von Herr Feyyaz Kelpetin, Erlenbach, auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses am Bergweg 14 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**6.7 Bauvoranfrage Türkisch-Deutscher Freundschaftsverein e.V.;  
Nutzungsänderung Werkstatt und Lagerhalle zu einem Vereinsgebäude, Hinter den Straßenäckern 12  
B-Plan "Hinter den Straßenäckern"**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt der Türkisch-Deutsche Freundschaftsverein e.V. die Nutzungsänderung Werkstatt und Lagerhalle zu einem Vereinsgebäude „Hinter den Straßenäckern 12“, Fl.-Nr. 6231/6, Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hinter den Straßenäckern“.

Die mit Datum vom 14.05.2000 erteilte Baugenehmigung auf „Neubau eines Vereinsgebäudes mit TG und 24 Stellplätzen“, Pfützenacker 7-9, behandelt in der BUA-Sitzung vom 06.03.2018, wurde nach Auskunft des gleichnamigen Antragstellers dann nicht zur baulichen Ausführung gebracht und die Grundstücke veräußert.

Bei dem gepl. Vereinsgebäude handelt es sich um eine gemischte Nutzung mit zwei Versammlungsräumen im EG und OG sowie einem Gebetsraum im EG. Der Wohnungsbestand und die Ausstellungs- und Verkaufsräume des Bestandsgebäudes sollen weitergenutzt werden. Das geplante Vereinsgebäude soll hauptsächlich der Nutzung durch Vereinsmitglieder und deren Angehörigen vorbehalten bleiben.

Konkret sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid nachstehende Fragestellungen beantwortet werden:

- 1. Ist die beantragte Umnutzung insbesondere der Nutzungsschwerpunkt gemäß beigefügten Bauvorlagen planungsrechtlich zulässig? Falls nein, kann hierfür einer entsprechenden Befreiung zugestimmt werden?*
- 2. Kann die bereits im Bestand genehmigte Betriebswohnung für das Vereinsgebäude ausnahmsweise, ohne dass es hierfür einen gesonderten Antrag auf Ausnahme bedarf, für weitere Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Vereins genutzt werden? Falls es einen Ausnahmeantrag förmlich im Zuge eines Bauantrages bedarf, kann die Erteilung einer Ausnahme hierfür bereits in Aussicht gestellt werden?*
- 3. Für das Vorhaben bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Lage der Stellplätze. Kann eine Befreiung für die geplanten ebenerdigen Garagenstellplätze innerhalb des bestehenden Traktes 1 wie planerisch dargestellt erteilt werden?*
- 4. Der Satzungsgeber lässt offen, was konkret unter einer umweltfreundlichen Heizungsart verstanden wird. Unterliegt die vorhandene Heizung, nebst dazugehöriger Heizungsanlage, auch im Falle einer erforderlichen Änderung oder Erweiterung der Heizanlage noch in planungsrechtlicher Hinsicht dem Bestandsschutz? Falls nein, kann eine Befreiung erteilt werden, die vorhandene Ölheizung, soweit diese vom zuständigen Schornsteinfeger abgenommen wird, weiter zu verwenden?*
- 5. Ist der beigefügte rechnerische und planerische Nachweis der Stellplätze für das Vorhaben zulässig? Falls nein, bitte um entsprechende Begründung.*

6. *Sofern der Bauherr die Errichtung einer offenen Garage von bereits im Bestand genehmigten Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze begehrt, kann eine entsprechende offene Garage entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer grenzseitigen Wandhöhe im Mittel von 3,00 m im Bereich der im Bestand genehmigten Stellplätze das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden? Die Fragestellung ergeht auch vor dem Hintergrund, dass Umwehrungen in dieser Höhe zulässig befunden werden.*
7. *Kann das gemeindliche Einvernehmen für das planerisch dargestellte Vorhaben gemäß beigefügter Nutzungsbeschreibung erteilt werden?*

Es wurden weitere Fragestellungen eingereicht; diese sind jedoch explizit an die Bauaufsichtsbehörde gerichtet.

#### Nachstehende verwaltungsseitige Beurteilung hierzu:

Zu 1) Eine Umnutzung ist derzeit planungsrechtlich nur mit Ausnahme zulässig. Bei einem Vereinsgebäude mit Versammlungsräumen und Gebetsraum handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, diese sind nicht grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig. Jedoch kann die Anlage ausnahmsweise zugelassen werden, da es bereits weitere Bezugsfälle im Gebiet gibt.

Zu 2) Die bereits vorhandene Wohnnutzung ist laut B-Plan ausnahmsweise zulässig. Da es sich hier um eine bereits bestehende/genehmigte Nutzung handelt, wird aus Sicht der Verwaltung kein gesonderter Antrag benötigt. Die Wohnung kann entsprechend des genehmigten Bestandes weiterhin genutzt werden.

Zu 3) Die PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen möglich. Einer Befreiung kann zugestimmt werden, auch hierzu gibt es bereits Bezugsfälle.

Zu 4) Da die Heizung im Bestand vorhanden ist, kann der Nutzung auch weiterhin zugestimmt werden. Falls diese aus anderen Gründen ersetzt werden müsste, wäre jedoch eine Heizung ohne fossile Brennstoffe zu wählen.

Zu 5) Für die Nutzungen (Neu und Bestand) sind insgesamt 26 PKW-Stellplätze notwendig. Durch die ehemaligen Nutzungen sind bereits 11 PKW-Stellplätze vorhanden. Demnach sind 15 weitere PKW-Stellplätze nachzuweisen resp. zu errichten. In der ehem. Lagerhalle können 13 Stellplätze untergebracht werden. Lediglich 2 Stellplätze können auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden. Hierfür wird eine Ablöse beantragt.

Zu 6) Eine Einfriedung ist gemäß BayBO grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Eine grenzständige Garage in dieser Länge ist als äußerst kritisch zu betrachten; nicht zuletzt da sie deutlich mehr Platz als freistehende Stellplätze benötigt. Hierzu kann eine Inaussichtstellung, auch vor dem Hintergrund der intensiven baulichen Ausnutzung des Grundstücks, der Zustimmung nicht empfohlen werden.

Zu 7) Grundsätzlich kann dem Vorhaben die Zustimmung in Aussicht werden. Gleichwohl sind noch Detailfragen offen (z.B. bzgl. der Verkaufsfläche) und bedürfen im Bauantragsverfahren der weiteren Klärung.

Eine Nachbarbeteiligung wurde nur teilweise durchgeführt.

Verwaltungsseitig kann die Inaussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens insgesamt empfohlen werden, sofern der Stellplatzablöse für zwei PKW-Stellplätze zugestimmt wird.

**Rechtslage:**

B-Plan „Hinter den Straßenäckern“

**Beschluss:**

Zur Bauvoranfrage des Türkisch-Deutschen Freundschaftsverein e.V. über die Nutzungsänderung ehem. Werkstatt und Lagerhalle zu künftig einem Vereinsgebäude „Hinter den Straßenäckern 12“ wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Der Ablöse von 2 PKW-Stellplätzen wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

<b>6.8</b>	<b>Bauvoranfrage Harun Karacavus; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten, Erlenweg 27 und 29 Innerortsbereich</b>
------------	---

Im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt Herr Harun Karacavus den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten am Erlenweg 27 und 29, Fl.-Nr. 2694/32 Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im Innerortsbereich.

Das geplante Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage soll als Neubau errichtet und die Bestandsgebäude an gleicher Stelle abgerissen werden. Auf dem Grundstück sollen 18 PKW-Stellplätze errichtet werden, 12 davon in der Tiefgarage und 6 Stellplätze oberirdisch. Die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes überschreiten das Grundstück an der Südseite, die Nachbarn haben jedoch einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt. Im Bestandsgebäude befinden sich derzeit 10 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 600 m<sup>2</sup>. Der Neubau mit 12 WE wird mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 1.050 m<sup>2</sup> (plus 75%) beantragt.

Konkret sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid nachstehende Fragestellungen beantwortet werden:

- 1. Zustimmung des geplanten Vorhabens gemäß § 34 BauGB  
Das Gebiet des Bauvorhabens hat keinen Bebauungsplan und muss somit nach § 34 BauGB beurteilt werden. Es soll sich demnach „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen“. Kann das geplante Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB genehmigt werden?*
- 2. Errichtung eines Kinderspielplatzes  
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist nach BayBO Art. 7 Abs. 3 auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. „Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.“ Gegenüber der Flurnummer 2628 an der Berliner Straße ist ein großzügiger Kinderspielplatz vorhanden. Der Laufweg zwischen dem Grundstücksausgang des geplanten Mehrfamilienhauses und dem Spielplatz beträgt etwa 50 Meter. Kann demnach auf die Errichtung des Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück verzichtet werden?*
- 3. Bauliche Nutzung  
Es wird angenommen, dass es sich bei dem Gebiet des Bauvorhabens um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO handelt. Direkt an das Grundstück grenzt der Einzelhandelsbetrieb REWE. Entlang der nahegelegenen Miltenberger Straße existieren zahlreiche Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung für das Mischgebiet nach § 17 BauNVO (GRZ I 0,6; GRZ II 0,9; GFZ 1,2) können mit dem geplanten Bauvorhaben eingehalten werden. Kann das Gebiet als Mischgebiet angenommen werden?*

Nachstehende verwaltungsseitige Beurteilung hierzu:

Zu 1) Die Grundstücksfläche wird durch den Neubau nahezu vollständig ausgenutzt und versiegelt. Das Gebäude fügt sich bezüglich der Geländetopografie in den Bestand ein. Das geplante Staffelgeschoss als Dachgeschoss reduziert die Gebäudehöhe durch das geplante Flachdach. Die gepl. Gebäudehöhe unterscheidet sich zur Bestandshöhe nur unwesentlich. Die geplante Gebäudekubatur wird jedoch als zu massiv beurteilt. Im Vergleich zum Bestandgebäude soll die Wohnfläche auf dem Grundstück immerhin 75 % erhöht werden.

Zu 2) Nach der Reform der BayBO zum 01.02.2021 sieht der Art. 7 BayBO keine Ausnahmemöglichkeit für bestehende Spielplätze in der Umgebung mehr vor. Auf dem Grundstück ist deshalb ein Kinderspielplatz anzulegen.

Zu 3) Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Mischgebiet (MI) aus. Durch die direkte Nachbarschaft zum Sondergebiet Handel (SO<sub>Handel</sub>) sollte es auch weiterhin entsprechend eingestuft werden. Das Gebiet kann deshalb als MI-Gebiet angenommen werden. Gleichwohl wird die Zustimmung zur maximalen Ausnutzung von GFZ/GRZ auf dem Grundstück nicht in Aussicht gestellt.

Die Genehmigungsbehörde hat gegenüber der vorgelegten Vorplanung grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt und die meisten Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Verwaltungsseitig kann die Inaussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens unter der Voraussetzung empfohlen werden, sofern in weiteren Planungsgesprächen zwischen Antragssteller und Stadtbauamt eine Reduzierung der überbauten Grundfläche und einhergehender Flächenversiegelung erreicht wird.

#### **Rechtslage:**

§ 34 BauGB

#### **Beschluss:**

Zur Bauvoranfrage des Herrn Harun Karacavus über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten am Erlenweg 27 und 29 wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, wenn in weiteren Planungsgesprächen mit dem Stadtbauamt eine Reduzierung der überbauten Grundfläche und damit einhergehender Flächenversiegelung erreicht wird.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**6.9 Bauantrag Johannes Foth;  
Wohnhausneubau mit Doppelcarport, Monsignore-Happ-Straße 9  
B-Plan "Krötenhecken"**

Herr Johannes Foth beantragt die Baugenehmigung für einen Wohnhausneubau mit Doppelcarport an der Monsignore-Happ-Straße 9, Fl.-Nr. 3300/42 der Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Krötenhecken“ und im Randbereich der anstehenden Baugebieterschließung „Krötenhecken – Restteil“.

Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen (EG/DG) und Satteldach DN= 30° geplant. Der First erhält eine Höhe von 8,56 m. Die Wohnfläche beträgt 147 qm über beide Vollgeschosse. Das Dachgeschoss wird nicht ausgebaut. Der Carport mit Abstellraum wird mit einem Flachdach (DN= 3°) errichtet.

Da die mittlere Wandhöhe des Carports (bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf) mit 3,41 m die max. mittlere Wandhöhe von 3,00 m lt. BayBO auf Grund der Geländetopografie überschreitet, wird eine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich. Zum Nachbargrundstück entstehen keine Nachteile, da an gleicher Stelle gem. B-Plan ebenfalls die Garage errichtet werden muss. Alle sonstigen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die für das Vorhaben notwendigen 2 PKW-Stellplätze werden im Carport nachgewiesen.

Die Zufahrt für die Baumaßnahme erfolgt von der Wiesenstraße aus, über das Grundstück eines Familienmitgliedes. Die Erschließungsmaßnahme des Baugebiets u.a. mit Herstellung der notwendigen Hausanschlüsse wird durch die Einzelbaumaßnahme nicht behindert.

Das Landratsamt hat in Vorgesprächen der gepl. Bebauung von der Wiesenstraße aus zugestimmt. Der Kanal und TW-seitige Anschluss des Gebäudes erfolgt, sobald dies der Baufortschritt der Baugebieterschließung zulässt. Eine Nutzung kann erst nach Anschluss an Wasser- und Kanalisation erfolgen.

Alle Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

B-Plan „Krötenhecken“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag des Herrn Johannes Foth, über den Wohnhausneubau mit Doppelcarport, Monsignore-Happ-Straße 9, im Bereich des Bebauungsplanes „Krötenhecken“, wird das gemeindliche Einvernehmen mit Abweichung der Abstandsfläche für die Errichtung des Carports erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 10**

**Abstimmungsvermerke:**

Gemäß § 49 GO erklärt sich SR Frank Berninger für persönlich beteiligt.  
SR`in Frau Deckert ist zur Abstimmung nicht anwesend.

**6.10 Bauantrag HS-Planung GmbH;  
Nutzungsänderung Bürofläche 1. OG zu 2 Wohneinheiten, Eisenfelder Straße 27  
B-Plan "Berliner Strasse-West - Bahnhofsbereich"**

Die HS-Planung GmbH beantragt die Nutzungsänderung von Bürofläche im 1. OG zu künftig zwei Wohneinheiten an der Eisenfelder Straße 27, Fl.-Nr. 4810/9, 4818/1, Gemarkung Erlentbach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Berliner Straße-West - Bahnhofsbereich“.

Das mit Baugenehmigung aus dem Jahr 2002 errichtete Wohn- und Geschäftshaus soll im 1. OG künftig umgenutzt werden. Die bisherige Büroeinheit soll in 2 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 62 m<sup>2</sup> bzw. 42 m<sup>2</sup> umgewandelt werden. In der äußeren Gestaltung erfährt das Wohn- und Geschäftshaus keine Veränderung. Die im Erdgeschoss (Praxis) und Dachgeschoss (Wohnung) vorhandenen Nutzungen bleiben bestehen.

Für die geplante Nutzungsänderung ist die Errichtung von insgesamt 3 PKW-Parkplätzen notwendig, diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen, da für die derzeitige Büroeinheit bisher 4 PKW-Stellplätze zugeordnet sind.

Die Nachbarn wurden über das Bauvorhaben informiert.

**Rechtslage:**

B-Plan „Berliner Straße-West - Bahnhofsbereich“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag der HS-Planung GmbH, über die Nutzungsänderung einer Bürofläche im 1. OG künftig zu zwei Wohneinheiten an der Elsenfelder Straße 27, im Geltungsbereich des B-Plans „Berliner Straße-West - Bahnhofsbereich“, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

**Abstimmungsvermerke:**

Zur Abstimmung ist SR`in Frau Deckert nicht anwesend.

**6.11 Bauantrag Hans Uwe Kloos;  
Aufstockung für Wohnungs-Neubau 2. OG, Anbau Balkone, Bahn-  
straße 35  
B-Plan "Teilbebauungsplan Bahnstraße"**

Herr Hans Uwe Kloos beantragt die Aufstockung für Wohnungs-Neubau im 2. OG, sowie den Anbau von Balkonen an der Bahnstraße 35, Fl.-Nr. 5294. Das Grundstück liegt im Bereich des Teilbebauungsplanes „Bahnstraße“. Bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 23.06.2020 fand die Behandlung einer geänderten Bauvoranfrage zur Wohnhauserweiterung statt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der angefragten Stellplatzabläse von 5 PKW-Stellplätzen zurückgestellt.

Das Grundstück mit einer Fläche von 368 m<sup>2</sup> ist im straßenseitigen Bereich derzeit mit drei und im rückwärtigen Bereich mit zwei Vollgeschossen bebaut. Der Baubestand soll im rückwärtigen Bereich um ein zusätzliches Vollgeschoss erweitert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich, sofern das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist, welches vom Bauherrn so geplant wird.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit ein Gastraum mit Imbiss (Döner); in den restlichen Gebäudeflächen Wohnungen resp. Garagen.

Für die Aufstockung des Wohnhauses werden Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt. Durch den Anbau der Balkone werden die Baugrenzen überschritten. Da es sich jedoch nur um untergeordnete Anlagen handelt, kann der Überschreitung zugestimmt werden. Die nach Bebauungsplan zulässige Wandhöhe von 10,50 m wird an der Grenz wand zum Nachbarn um 0,52 m überschritten. Dies resultiert aus der Wandhöhe an der höheren Seite des Pultdaches zum Nachbarn.

Durch die beengten Verhältnisse im Hof, ist es nicht möglich einen Aufzug einzubauen, um die Wohnung barrierefrei zu errichten, es soll deshalb auf die Barrierefreiheit verzichtet werden (Art. 48 Abs. 4 BayBO). Des Weiteren wird durch die Aufstockung eine Abstandsflächenüberlagerung im Hof erzeugt. Hierfür ist eine Abweichung von Art. 6 BayBO notwendig.

Für die Bestandsnutzung wurden im Jahr 1993 insgesamt 7 PKW-Stellplätze nachgewiesen und genehmigt. Für die zusätzliche Wohnung sind rechnerisch 1,5 somit 2 zusätzl. Stellplätze erforderlich. Aufgrund des Brandschutzkonzeptes entfällt jedoch ein bestehender Parkplatz und das LRA erkennt einen weiteren Stellplatz nicht an. Es müssen deshalb 3 PKW-Parkplätze abgelöst werden, da sie auf dem Baugrundstück selbst nicht nachgewiesen werden können.

Der Bauherr stellt deshalb den Antrag auf Ablöse der notwendigen 3 PKW-Stellplätze nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO und der Satzung über die Ablöse von notwendigen Kfz-Stellplätzen in Erlenbach (Stellplatzsatzung § 5) in der Fassung vom 11.04.2008.

Eine Nachbarbeteiligung wurde nur teilweise durchgeführt.

Verwaltungsseitig kann vor dem Hintergrund der städtebaulichen Weiterentwicklung und des Wohnraumbedarfs in der Stadtmitte das gemeindliche Einvernehmen mit entsprechender Stellplatzablöse empfohlen werden.

**Rechtslage:**

Teil-B-Plan „Bahnstraße“  
§ 31 BauGB  
Art. 6 BayBO

**Beschluss:**

Zum Bauantrag des Herrn Hans Uwe Kloos, über die Aufstockung für Wohnungs-Neubau 2. OG sowie den Anbau von Balkonen an der Bahnstraße 35, mit einer Befreiung der Festsetzungen des „Teil-B-Planes Bahnstraße“ für die Überschreitung der Baugrenze, Wandhöhe und Abweichung der Abstandsflächen sowie Ablöse von 3 PKW-Stellplätzen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 11**

**Abstimmungsvermerke:**

Gemäß § 49 GO erklärt sich SR Frank Berninger für persönlich beteiligt.

---

**7 Anfragen aus dem Gremium**

---

**Diskussionsverlauf:**

SR Dr. Großmann fragt nach dem fehlenden „R“ am Schriftzug unterhalb des Weinfestplatzes.

BGM Berninger gibt zur Antwort, dass der Buchstabe in einer Freitagnacht dem Vandalismus zum Opfer gefallen sei. Der Buchstabe würde ersetzt.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister

Karl Franz  
Schriftführer