



## STADT ERLENBACH

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.02.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Berninger, Michael

### Ausschussmitglieder

Barth, Jörg  
Baumgarten, Ivo  
Deckert, Sylvia  
Großmann, Eberhard, Dr.  
Knüttel, Gerhard  
Kroth, Gerhard  
Kümpel, Peter  
Raab-Wasse, Helga  
Wöber, Michael

### Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

### Stellvertreter

Oliveira Zbinden, Marina

### Schriftführer

Franz, Karl

### Verwaltung

Ballweg, Reiner

### Gäste

Susanne Fritsch, Weber-Ingenieure

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Ausschussmitglieder**

Mück, Michael

**Verwaltung**

Werner, Sabrina

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Alternative Trinkwassererschließung;  
8. Sachstandsbericht zur laufenden Maßnahme
- 2.1 Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Vorplanung (LPH 2) zur **2023/1796**  
Trinkwasseraufbereitungsanlage (Objekt 3)
- 2.2 Beschlussfassung über die Vorplanung mit Kostenschätzung zur Trinkwas- **2023/1778**  
seraufbereitungsanlage (Objekt 3)
- 2.3 Beschlussfassung über die Planungsleistungen der EMSR-technischen Aus- **2023/1798**  
rüstung der Trinkwasseraufbereitungsanlage (Objekt 3)
- 2.4 Beschlussfassung über die Auftragserteilung zum Nachtragsangebot Nr. 2 zur **2023/1799**  
Trinkwassertransportleitung (Objekt 2)
- 2.5 Beschlussfassung über die Lieferung von zwei elektronischen Durchflussmes- **2023/1800**  
ser (MID) innerhalb der Transportleitung zum Hochbehälter NZ (Objekt 2)
- 3 5. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung"; **2023/1788**  
Beratung mit Empfehlung zum Aufstellungsbeschlusses an den Stadtrat
- 4 Städtisches Rathaus; **2023/1787**  
Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Planungsleistungen zur  
brandschutztechnischen Ertüchtigung
- 5 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 5.1 Bauantrag ODW Immobilien GmbH; **2022/1769**  
Nutzungsänderung eines Vereinsheim in eine Asylbewerberunterkunft; Pfüt-  
zenäcker 11  
B-Plan "Pfützenäcker"
- 5.2 Bauantrag Irini und Christian Heini; **2023/1784**  
Errichtung eines überdachten Freisitzes, einer Poolanlage und Einfriedung als  
Zaunanlage; F.-J.-Schellenberger Straße 7  
B-Plan "Im Flürchen"
- 5.3 Bauantrag Stefanie und Christoph Loy; **2023/1785**  
Wohnhausneubau mit Garage; Vogelwiese 22  
B-Plan "Krötenhecken"
- 5.4 Bauantrag Nina und Marius Grybowski; **2023/1794**  
Wohnhausneubau mit Garage; Häckerweg 2  
B-Plan "Hinterm See"
- 5.5 Bauantrag Freya und Raphael Haag; **2023/1795**  
Neubau eines Einfamilienhauses; Am Sonnenberg 9  
B-Plan "Hüterchen-Schippacher Straße"
- 6 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**

#### **Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik:**

Die beauftragte Firma Knorr Elektrotechnik aus Zellingen beginnt am 13. Februar mit den Arbeiten zur Umrüstung der sog. „Retrofit-Leuchtmittel“ im Stadtgebiet.

Danach startet die eigentliche Umrüstung am 23. Februar im Stadtteil Streit, anschließend geht's nach Mechenhard und die Arbeiten enden planmäßig Ende Juni in Erlenbach.

Mit der Umrüstung der Leuchtmittel werden auch die sog. „elektronischen Vorschaltgeräte“ ausgetauscht. Diese müssen für die (beschlossene) „Nachtabsenkung“ auf 50% der Leuchtkraft zwischen 22.00 Uhr und 5.00 Uhr „angelern“ werden. Diese „Anlernphase“ bedingt die sukzessive techn. Rücksetzung der seit August eingerichteten Nachtabschaltung zwischen 1:00 Uhr und 5.00 Uhr.

Hierzu erfolgt auch eine Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der städt. Homepage.

### **2 Alternative Trinkwassererschließung; 8. Sachstandsbericht zur laufenden Maßnahme**

#### **Diskussionsverlauf:**

Frau Susanne Fritsch/Weber-Ingenieure ist in Vertretung des Herrn Ohmann zur Sitzung persönlich anwesend und stellt den Sachstandsbericht - welcher dem Protokoll als **ANLAGE 1** beigefügt ist - sowie die Hintergründe der anstehenden Beschlüsse vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

#### **2.1 Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Vorplanung (LPH 2) zur Trinkwasseraufbereitungsanlage (Objekt 3)**

Auf Basis der Studie aus dem Jahre 2017 reichte Weber-Ingenieure (ehem. Unger-Ingenieure) bereits am 05.02.2018 ein Honorarangebot über die Planungsleistungen zur Gesamtmaßnahme der „Alternativen Trinkwassererschließung“ ein. Der Honorarvertrag wurde nach Beschlussfassung des Stadtrates vom 22.03.2018 am 25.04.2018 geschlossen.

Dabei wurde die Vorplanung (LPH 2) u.a. auch der Wasseraufbereitungsanlage (Objekt 3) bereits mit der Studie angeboten und abgerechnet.

Die Forderung von Weber-Ingenieure über die neuerliche Beauftragung der Vorplanung zum Wasserwerk (Objekt 3) wird u.a. mit dem neuen Standort des Wasserwerks von der DEA-Station/Elsenfeld zu den neuen Brunnen (Festlegung neuer Standort, neue Lage Schutzzone II, Veränderung der Bauwerkform wegen der Hanglage, zusätzliche Planung eines Nebengebäudes für ein Notstromaggregat, separate Zuleitungen der Brunnen in das WW, Vergrößerung des Bauwerks und der dazugehörigen Technik wegen der höheren Wassermenge) sowie mit der technischen Ausrüstung, welcher durch den AMME (UV-Anlage, spezielle Schieberteknik usw.) vorgegeben wird, begründet.

Hierzu fand am 13.12.2022 verwaltungsintern ein gemeinsames Gespräch mit Vertretern von Weber-Ingenieure unter Hinzuziehung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes (BKPV) statt, worin u.a. die Notwendigkeit unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen einer (erneuten) Beauftragung der Vorplanung erörtert wurde. Im Ergebnis konnte die Auftragserteilung in Übereinstimmung mit dem BKPV bestätigt werden.

Mit Datum vom 19.12.2022 erreichte daraufhin die Verwaltung das erbetene Honorarangebot auf Basis der HOAI 2021 § 43 Abs.1 Ingenieurbauwerk bzw. § 55 Abs. 1 Technische Ausrüstung mit nachstehenden Eckdaten:

▪ **Ingenieurbauwerk:**

Honorarzone III – Mindestsatz

Die LPH 2 (Vorplanung) wurde gegenüber der HOAI (20%) mit dem Ansatz in Höhe von 15% und damit mit einem Nachlass angeboten.

▪ **Technische Ausrüstung:**

Honorarzone II – Mindestsatz

Die LPH 2 (Vorplanung) wurde entsprechend der HOAI in Höhe von 9% angeboten.

Nebenkosten werden psch. mit 5% des Netto-Honorars angeboten.

Vorläufige Honorarermittlung gemäß o.g. Honorarangebot:

Ingenieurbauwerk Grundhonorar (netto)	EUR 7.405,85
Technische Ausrüstung Grundhonorar (netto)	EUR 3.357,99
Zwischensumme	EUR 10.763,84
Zuzügl. 5% Nebenkosten	EUR 538,19
Vorl. Honorarsumme (netto)	EUR 11.302,03
<b>Vorl. Honorarsumme (brutto)</b>	<b>EUR 13.449,42</b>

Aufgrund der laufenden Planung zur Wasseraufbereitungsanlage (Objekt 3) wurde der Honorarauftrag in Abstimmung mit dem BKPV verwaltungsseitig erteilt. Hierzu ist eine nachträgliche Beschlussfassung erforderlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die erforderlichen HH-Mittel sind im Verm.-HH unter HH-Stelle 1.8151.9500 bereitzustellen. Dementsprechend ist der aktuelle HH-Ansatz zu aktualisieren.

**Beschluss:**

Der Auftragserteilung über die Vorplanung (LPH 2) zur Trinkwasseraufbereitungsanlage (Objekt 3) zur laufenden Maßnahme der „Alternativen Trinkwassererschließung“ an das Büro Weber Ingenieure GmbH in Darmstadt zum vorliegenden Honorarangebot vom 19.12.2022 wird nachträglich zugestimmt.

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

## 2.2 **Beschlussfassung über die Vorplanung mit Kostenschätzung zur Trinkwasseraufbereitungsanlage (Objekt 3)**

Die Vorplanung mit Kostenschätzung wird in der Sitzung vorgestellt.

### **Diskussionsverlauf:**

Frau Susanne Fritsch/Weber-Ingenieure stellt in der Sitzung anhand einer Präsentation, welche dem Protokoll als **ANLAGE 2** beigefügt ist, die Vorplanung zum Objekt 3 (Wasserwerk) vor und erläutert die dazugehörige Kostenschätzung.

### **Beschluss:**

Dem in der Sitzung vorgestellten Vorplanungsentwurf zum Neubau der Trinkwasseraufbereitungsanlagen mit der dazugehörigen Kostenschätzung vom 06.02.2023 wird zugestimmt. Mit den weiteren Leistungsphasen - Entwurfsplanung kann begonnen werden.

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

## 2.3 **Beschlussfassung über die Planungsleistungen der EMSR-technischen Ausrüstung der Trinkwasseraufbereitungsanlage (Objekt 3)**

Die laufende Werkplanung zur Wasseraufbereitungsanlage (Objekt 3) macht neben den bereits beauftragten Ingenieurleistungen die zeitnahe Einbindung der Planungsleistung für die EMSR-technische Ausrüstung erforderlich.

Aufgrund umfangreicher Vorkenntnisse aus vorangegangenen Planungen innerhalb des AM-ME-Gebietes wurde das Büro „Ingenieurgesellschaft Kemmerer mbH“ aus Alzenau zur Abgabe eines Honorarangebotes gebeten.

Mit Datum vom 19.01.2023 erreichte die Verwaltung das entsprechende Honorarangebot auf Basis der HOAI 2021 § 56 Abs.1 Technische Ausrüstung und Kostenschätzung mit nachstehenden Eckdaten:

### Honorarzone II – Mittelwert

Die LPH 1 (Grundlagenermittlung) bis LPH 3 (Entwurfsplanung) und LPH 5 (Ausführungsplanung) bis LPH 9 (Objektbetreuung) werden gegenüber der HOAI (100%) mit dem Ansatz von 94% und damit mit einem Nachlass von 6% angeboten.

Zusätzlich wird ein Nachlass von weiteren 12% angeboten.

Nebenkosten werden psch. mit 3% des Netto-Honorars benannt.

### Vorläufige Honorarermittlung lt. Honorarangebot:

Grundhonorar (netto)	EUR 75.224,18
zuzügl. 2% Nebenkosten	<u>EUR 2.225,73</u>
abzügl. Nachlass 12%	EUR 9.297,71
Vorl. Honorarsumme (netto)	EUR 68.183,19
<b>Vorl. Honorarsumme (brutto)</b>	<b>EUR 81.138,00</b>

Verwaltungsseitig kann die Beschlussfassung zur Auftragserteilung der Planungsleistungen zur EMSR-technischen Ausrüstung an das Büro Kemmerer empfohlen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die erforderlichen HH-Mittel sind im Vermögenshaushalt unter HH-Stelle 1.8151.9500 einzuplanen. Der bereits vorhandenen HH-Ansatz muss dabei entsprechend angepasst werden.

**Beschluss:**

Der Auftragserteilung über die Planungsleistungen zur EMSR-technischen Ausrüstung für die Trinkwasseraufbereitungsanlage (Objekt 3) zur laufenden Maßnahme der „Alternativen Trinkwassererschließung“ an das Büro „Ingenieurgesellschaft Kemmerer mbH“ in Alzenau zum vorliegenden Honorarangebot vom 19.01.2023 wird zugestimmt.

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

**2.4 Beschlussfassung über die Auftragserteilung zum Nachtragsangebot Nr. 2 zur Trinkwassertransportleitung (Objekt 2)**

Zur bereits abgeschlossenen Tiefbaumaßnahme zur Trinkwassertransportleitung (Objekt 2) reichte die ausführende Firma Zehe Bau GmbH aus Burkardroth-Premich am 31.10.2022 das 2. Nachtragsangebot über die von Weber Ingenieure geprüfte Angebotssumme in Höhe von (brutto) EUR 13.190,86 ein.

Inhaltlich handelt es sich um geänderte oder zusätzliche, im LV nicht enthaltene, notwendige Leistungen wie z.B. Bauschuttentsorgung, Modellierung von Böschungen, geänderte Ausführung zur Schotterung der Waldwege etc.

<i>Auftragsübersicht:</i>		<i>(netto)</i>		<i>(brutto)</i>
Hauptauftrag	EUR	822.188,16	EUR	978.403,91
Nachtrag Nr. 1	EUR	50.023,03	EUR	59.527,41
Einsparung durch Nachtrag Nr. 1	EUR	-52.064,36	EUR	-61.956,59
<b>Nachtrag Nr. 2</b>	<b>EUR</b>	<b>11.084,76</b>	<b>EUR</b>	<b>13.190,86</b>
Neue Auftragssumme	EUR	831.231,59	EUR	989.165,59
<b>Schlussrechnung</b>	<b>EUR</b>	<b>841.427,67</b>	<b>EUR</b>	<b>1.001.298,93</b>

Die Arbeiten zum Bau der Trinkwassertransportleitung (Objekt 2) sind abgeschlossen, die Schlussrechnung geprüft und angewiesen. Der Auftragserteilung zu den Leistungen im 2. Nachtragsangebot wäre somit nachträglich zu beschließen.

**Beschluss:**

Der Auftragserteilung über das vorliegende 2. Nachtragsangebot vom 31.10.2022 in Höhe von (brutto) EUR 13.190,86 an die ausführende Firma Zehe Bau GmbH aus Burkardroth-Premich zum Bau der Trinkwassertransportleitung (Objekt 2) zur laufenden Maßnahme der „Alternativen Trinkwassererschließung“ wird zugestimmt.

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

**2.5 Beschlussfassung über die Lieferung von zwei elektronischen Durchflussmesser (MID) innerhalb der Transportleitung zum Hochbehälter NZ (Objekt 2)**

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Trinkwassertransportleitung (Objekt 2) vom Wasserwerk zum Hochbehälter Niederzone (NZ) zur laufenden Maßnahme „Alternative Trinkwassererschließung“ wird an den Einläufen zu den Wasserkammern 1 und 2 im Hochbehälter jeweils ein elektronischer Durchflussmesser (MID) DN 150 erforderlich.

Auf Veranlassung des AMME reichte die Firma ACS Industrietechnik aus Nürnberg am 21.06.2022 hierzu ein Kostenangebot mit einer Angebotssumme in Höhe von (netto) EUR 5.280 über die Lieferung von zwei MID's ein.

Die Montage wird im Zuge der in diesem Jahr geplanten technischen Ertüchtigung der EMSR-Technik im HB-NZ durch den AMME erfolgen. Aufgrund der angekündigten Preiserhöhungen und Lieferzeiten wurden die MID's bereits bestellt und geliefert.

Hierzu wird um nachträgliche Beschlussfassung gebeten.

**Beschluss:**

Der Auftragserteilung an die Firma ACS Industrietechnik aus Nürnberg über die Lieferung von zwei elektronischen Durchflussmessern gemäß vorliegendem Angebot vom 21.06.2022 zum Einbau in die Trinkwassertransportleitung der Wasserzuläufe im Hochbehälter NZ zur laufenden Maßnahme „Alternativen Trinkwassererschließung“ wird zugestimmt.

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

**3 5. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung";  
Beratung mit Empfehlung zum Aufstellungsbeschlusses an den  
Stadtrat**

Zur geplanten städtebaulichen Innenverdichtung wird durch die Eigentümer des Grundstücks „Am Aurain 22“, Fl.-Nr. 7155/2, der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ gestellt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück zwischen der Straße „Am Aurain“ und dem Verbindungsweg zum „Dr.-Strube-Platz“. An der Verbindungsstraße wurden bereits bei zwei weiteren Grundstücken eine Hinterliegerbebauung ermöglicht. Die geplante Hinterlieger-Baufläche liegt am Verbindungsweg zum Dr.-Strube-Platz und ist verkehrlich bereits erschlossen. Um den bis dato nicht bebaubaren Grundstücksteil mit einem neuen Baufenster zu versehen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die bestehende Grenzgarage soll abgebrochen werden, um das Baufeld für ein geplantes Doppelhaus zu schaffen. Die Firstrichtung des Doppelhauses ist in ostwestliche Ausrichtung ange-dacht. Das Grundstück soll Realgeteilt werden, wobei zu allen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von mind. 3,0 m eingehalten wird. Die Erschließung von Ver- und Entsorgung kann über den bebauten Grundstücksteil „Am Aurain 22“ erfolgen; zur Wärmeversorgung ist eine Wärmepumpe geplant.

Vor dem Hintergrund derzeitiger Grundstückssituation in Erlenbach sowie der städtebaul. Nachverdichtung im Innenbereich, welche u.a. aus ökologischer Sicht einer Versiegelung im Außenbereich immer vorzuziehen ist, kann der B-Plan-Änderung zugestimmt werden, um die Gartenfläche künftig wohnbaulich nutzbar zu machen.

Die Kosten der notwendigen B-Plan-Änderung sind durch den Antragsteller zu tragen.

Es bietet sich die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ an. Eine gleichzeitige Änderung des FNP ist nicht erforderlich, da dieser den beschriebenen Bereich bereits als Wohnbaufläche (W) vorsieht.

Die B-Plan-Änderung erhält die Bezeichnung „5. Änderung des Bebauungsplans Siedlung“.

**Rechtslage:  
§ 13a BauGB**

### **Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:**

Der Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ wird zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nr. 7155/2 (Am Aurain 22) der Gemarkung Erlenbach. Die B-Plan-Änderung erhält die Bezeichnung „5. Änderung des Bebauungsplanes Siedlung“. Die Kosten tragen die Antragsteller.

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

### **4 Städtisches Rathaus; Beschlussfassung über die Auftragserteilung der Planungsleistungen zur brandschutztechnischen Ertüchtigung**

Bereits 2018 wurde der Planungsauftrag zur baulichen Umsetzung des Brandschutzkonzepts im städtischen Rathaus an das Büro Johann und Eck Architekten – Ingenieure aus Bürgstadt erteilt. Auf eigenem Wunsch von Herrn Erhard Eck wurde das Büro am 11.11.2022 einvernehmlich aus dem Honorarvertrag entlassen und die bisher erbrachten Planungsleistungen abgerechnet.

Das Büro Schuler Schickling Rössel Architekten aus Pflaumheim, welches bereits das Brandschutzkonzept für die Maßnahme erstellt, erklärt sich bereit die Planungsaufgabe zu übernehmen. Hierzu gab es am 09.11.2022 ein Übergabegespräch mit allen Beteiligten.

Das Büro Schuler Schickling Rössel Architekten aus Pflaumheim reichte mit Datum vom 23.11.2022 ein Honorarangebot nach Zeitaufwand und damit baukostenunabhängig ein. Das Honorarangebot summiert sich inkl. 4% Nebenkosten auf (brutto) EUR 32.332,30. Die Leistungen werden in regelmäßigen Abständen nach den tatsächlich erbrachten Leistungsstunden abgerechnet.

Nach Einbau einer Brandmeldeanlage in 2021/2022 soll im nächsten Schritt die brandschutztechn. Ertüchtigungsmaßnahme mit den notwendigen baulichen Eingriffen in den Gebäudebestand nach erfolgter Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabephase im Spätsommer beginnen und ggf. in 2024 insgesamt abgeschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die erforderlichen HH-Mittel sind bereits im VermHH 2022 enthalten und werden in den Haushalt 2023ff übertragen.

### **Beschluss:**

Der Auftragserteilung über die Planungsleistungen zur brandschutztechnischen Ertüchtigung des städtischen Rathauses an das Büro Schuler Schickling Rössel Architekten in Großostheim gemäß vorliegendem Honorarangebot vom 23.11.2022 wird zugestimmt.

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

### 5.1 **Bauantrag ODW Immobilien GmbH; Nutzungsänderung eines Vereinsheim in eine Asylbewerberunter- kunft; Pfützenäcker 11 B-Plan "Pfützenäcker"**

Die ODW Immobilien GmbH beantragt die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Vereinsheims in eine Asylbewerberunterkunft, Pfützenäcker 11, Gemarkung Erlenbach. Das Grundstück liegt im MI-Bereich des Bebauungsplans „Pfützenäcker“.

Das bisherige Vereinsheim wird im Bestand hauptsächlich im Gebäudeinneren verändert. Insgesamt wird die Asylbewerberunterkunft mit 11 Zimmern, Schlafzimmer, 3 Küchen bzw. Aufenthaltsräumen sowie Duschen und WCs ausgestattet. Die bisher bestehende westliche Grenzbebauung wird vollständig zurückgebaut.

Das Sozialamt im Landratsamt hat die Asylbewerberunterkunft angemietet und die Nutzung mittels vorgezogener Nutzungserlaubnis bereits zum 01.01.2023 aufgenommen. Es sollen voraussichtlich 27 alleinstehende Asylbewerber im Gebäude untergebracht werden.

Das Vorhaben benötigt eine Befreiung zur geringfügigen Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,69. Eine Befreiung dieser Art wurde im Bebauungsplangebiet bereits mehrfach erteilt.

Die drei erforderlichen PKW-Stellplätze (1 Stellplatz / 30 Betten; mind. 3 PKW-Stellplätze) können mit 6 zugeordneten Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 3800/18, auf welchem sich auch die Zufahrt befindet, nachgewiesen werden.

Eine Nachbarbeteiligung erfolgte nicht. Verwaltungsseitig kann Zustimmung empfohlen werden.

#### **Rechtslage:**

B-Plan „Pfützenäcker“

#### **Beschluss:**

Zum Bauantrag der ODW Immobilien GmbH über die Nutzungsänderung eines Vereinsheimes in eine Asylbewerberunterkunft, Pfützenäcker 11, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und der Befreiung zur Überschreitung der GRZ zugestimmt.

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

### 5.2 **Bauantrag Irini und Christian Heintl; Errichtung eines überdachten Freisitzes, einer Poolanlage und Ein- friedung als Zaunanlage; F.-J.-Schellenberger Straße 7 B-Plan "Im Flürchen"**

Frau Irini und Herr Christian Heintl beantragen die Baugenehmigung für die Errichtung eines überdachten Freisitzes, für eine Poolanlage und eine Einfriedung als Zaunanlage auf dem Grundstück F.-J.-Schellenberger Str. 7, Fl.-Nr. 2580/26, Gemarkung Erlenbach. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Im Flürchen“.

Die Behandlung hierzu erfolgte bereits in den Sitzungen am 13.09. sowie am 11.10.2022.

Der Freisitz soll als Flachdach mit abweichender Dachform, Dachneigung und Dachdeckung errichtet werden. In der Septembersitzung wurde der Freisitz mit Standort außerhalb der Baugrenze beantragt; jedoch lagen die Anträge zur abweichenden Dachform etc. nicht vor. Diese werden nun durch die Genehmigungsbehörde nachgefordert. Der Freisitz mit Fahrradabstellplätzen und einer Größe von 6,20 m \* 3,25 m (20,15 m<sup>2</sup>) sowie einer Höhe von 2,50 m wurde grenzständig bereits errichtet.

Ferner wurden die Antragsteller seitens der Bauaufsichtsbehörde wiederholt aufgefordert, den baulich bereits errichteten Freisitz mit planabweichend flachgeneigtem Satteldach wieder zurückzubauen und nach erteilter Baugenehmigung mit einem Flachdach zu errichten. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Vor dem Hintergrund, dass innerhalb dieses Baugebietes bereits Abweichungen zu Dachform, Dachneigung/-deckung zugestimmt wurden, kann dem vorliegenden Antrag zugestimmt werden.

#### **Rechtslage:**

B-Plan „Im Flürchen“

#### **Beschluss:**

Zum Bauantrag von Frau Irini und Herrn Christian Heintl auf Errichtung eines überdachten Freisitzes, einer Poolanlage und Einfriedung als Zaunanlage an der F.-J.-Schellenberger Straße 7, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Flürchen“, wird das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen bzgl. abweichender Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zur Freisitzüberdachung erteilt.

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

### **5.3 Bauantrag Stefanie und Christoph Loy; Wohnhausneubau mit Garage; Vogelwiese 22 B-Plan "Krötenhecken"**

Stefanie und Christoph Loy beantragen im Erweiterungsteil des Neubaugebietes „Krötenhecken“ den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 3300/34 zur Stichstraße Vogelwiese 22.

Das eingeschossige Wohnhaus mit Satteldach DN= 38° und den Abmessungen 11,50 m \* 10,50 m und einer unterkellerten Einzel-/Grenzgarage (mit Technikraum) weicht in zwei Punkten von den Festsetzungen des B-Plans „Krötenhecken“ ab:

- Die Überschreitung der mittleren Wandhöhe (WH) bei Grenzbebauung der Garage gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO wird mit dem natürlichen Geländeverlauf und der höhengleichen Einstellung der Garage zum neuen Straßenniveau begründet. Mithin wird eine Überschreitung von 1,45 m als Abweichung beantragt. Durch die Überschreitung entstehen dem Nachbargrundstück keine Nachteile, da lt. B-Plan ebenfalls eine Grenzgarage angebaut werden muss. Die beantragte Abweichung wurde mit der zuständigen Genehmigungsbehörde vorbesprochen und dort Zustimmung signalisiert.

Die hierzu relevante B-Plan-Festsetzung zur WH bei Grenzgaragen (Hangbereich) unter Pkt. 4.1 von max. 4,50 m ± 0,30 ü. Gelände kann dabei eingehalten werden. Insofern ist die gemeindliche Zustimmung hierzu nicht erforderlich.

- Befreiungen werden jeweils zu den beidseitig geplanten 3,50 m bzw. 3,75 m breiten Querriegeln u.a. zur festgesetzten Wandhöhe (WH<sub>1</sub>) von 4,00 m ± 0,30 (gepl. 5,90 m); der festgesetzten Dachform von Dachaufbauten als Sattel-/Walm-/Schleppgaube (gepl. Flachdächer) sowie der festgesetzten Dachneigung der Dachaufbauten zwischen 30-48° (gepl. 2°) beantragt.

Die Überschreitungen sind aus planerischer Sicht als gestalterische Symmetrien notwendig und werden mit einer wirtschaftlichen und sinnvollen Schaffung von Wohnraum im DG begründet.

Da die beantragten Befreiungen zahlreichen bereits erteilten gleichgearteten Abweichungen entsprechen, kann ebenfalls die Zustimmung hierzu empfohlen werden.

Die Einzelgarage mit Technikraum an der westlichen Grundstücksgrenze soll unterkellert werden. Die hierzu geplante Außentreppe im hinteren/südlichen Gartenbereich überschreitet im Austrittsbereich ca. 1,20 m die hintere Baugrenze, welches allerdings als untergeordnet zu betrachten ist und daher keine Relevanz beigemessen wird. Der zweite PKW-Stellplatz wird im nördlichen Vorgartenbereich nachgewiesen.

Insgesamt wurde die Planung im Vorfeld mit dem Stadtbauamt sowie mit der Genehmigungsbehörde vorabgestimmt und die hieraus gemachten Anregungen in die Planvorlage eingearbeitet. Die Nachbarbeteiligung hat stattgefunden. Insofern kann die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag empfohlen werden.

#### **Rechtslage:**

B-Plan „Krötenhecken“

#### **Beschluss:**

Zum Bauantrag von Frau Stefanie und Herrn Christoph Loy auf Wohnhausneubau mit Garage an der Vogelwiese 22 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Befreiungen zu den B-Plan-Festsetzungen bezüglich der gepl. Wandhöhe, Dachform und Dachneigung der beiden Quergiebeln zugestimmt.

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

#### **5.4 Bauantrag Nina und Marius Grybowski; Wohnhausneubau mit Garage; Häckerweg 2 B-Plan "Hinterm See"**

Nina und Marius Grybowski beantragen im B-Plan-Gebiet „Hinterm See“ den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück am Häckerweg 2, Flur-Nr. 3100/6 der Gemarkung Erlenbach

Das eingeschossige Wohnhaus mit Satteldach DN= 45° und den Abmessungen 13,61 m \* 12,90 m und einer unterkellerten Garage weicht in nachstehenden Punkten von den Festsetzungen des B-Plans „Hinter See“ ab:

- Befreiungen werden jeweils zu den beidseitig geplanten 5,50 m bzw. 6,50 m breiten Dachaufbauten bzw. Quergiebeln notwendig, da der Bebauungsplan festsetzt, dass Dachaufbauten eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten sollen. Die Abstände von mind. 2,50 m zu den Giebelgesimsen werden eingehalten. Die Dachaufbauten bzw. Quergiebel werden abweichend zur festgesetzte Geschosshöhe von 3,75 m (gepl. 6,51 m); der festgesetzten Dachform von Dachaufbauten als Sattel-/Walmdach (gepl. Flachdächer) sowie der festgesetzten Dachneigung der Dachaufbauten zwischen 40+-5° (gepl. 0°) beantragt.

Die Überschreitungen sind aus planerischer Sicht notwendig und werden mit einer wirtschaftlichen und sinnvollen Schaffung von Wohnraum im DG begründet.

Da die beantragten Befreiungen zahlreichen bereits erteilten gleichgearteten Abweichungen entsprechen, kann ebenfalls die Zustimmung hierzu empfohlen werden.

- Das Wohngebäude soll mit Dachziegeln in der Farbe anthrazit statt der Festsetzung „rotbraun“ ausgeführt werden. Hierfür wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach Befreiungen erteilt.

- Die Bauherren beantragen eine Einfriedung mit einer abweichenden Höhe von 2,0 m als Doppelstabmattenzaun. Hierfür ist eine Befreiung der Materialität und Einfriedungshöhe notwendig. Vergleichbare Befreiungen wurden auch hierzu bereits erteilt.

Die beiden notwendigen PKW-Stellplätze werden in den Garagen nachgewiesen. Eine Nachbarbeteiligung hat stattgefunden. Insofern kann die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag empfohlen werden.

**Rechtslage:**

B-Plan „Hinterm See“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag von Frau Nina und Herr Marius Grybowski auf Wohnhausneubau mit Garage Häckerweg 2 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Befreiungen zu den B-Plan-Festsetzungen bezüglich der gepl. Wandhöhe, Dachform und Dachneigung der beiden Querriegeln sowie der abweichenden Dachfarbe und Einfriedungshöhe zugestimmt.

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

**5.5 Bauantrag Freya und Raphael Haag;  
Neubau eines Einfamilienhauses; Am Sonnenberg 9  
B-Plan "Hüterchen-Schippacher Straße"**

Freya und Raphael Haag beantragen die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Am Sonnenberg 9“, Fl.-Nr. 668, Gemarkung Mechenhard. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans "Hüterchen-Schippacher Straße".

Das Wohnhaus wird mit einer Größe von 11,49 m x 10,16 m innerhalb der Baugrenze errichtet. Die Garage wird mit einer teilweisen Baugrenzüberschreitung geplant. Gegenüber dem Garagenstandort im B-Plan im Norden, planen die Bauherren an die Grenzgarage des Nachbarn auf der Südseite anzubauen. Die Baugrenze würde hierbei um 3,0 m überschritten, wobei bereits der Nachbar durch die Errichtung seiner Grenzgarage dessen Baugrenze überschritten hatte.

Der Bauantrag benötigt außerdem eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Geschosshöhen. Im Kellergeschoss ist die Höhe mit 2,70 m festgesetzt und im Erdgeschoss mit 2,80 m, die Geschosshöhe soll jeweils 2,96 m betragen. Da die Geschosshöhenfestsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind, kann dieser Befreiung zugestimmt werden. Im Baugebiet wurden bereits entsprechende Befreiungen erteilt.

Durch die vorgeschriebene Hangbebauung und die geplante Dachneigung (DN= 40°) entstehen sowohl im Dach- als auch im Kellergeschoss ein Vollgeschoss. Da die Überschreitung im Vollgeschossnachweis jedoch geringfügig ist und sich das Haus trotzdem in den städtebaulichen Kontext einfügt, kann der Befreiung/Überschreitung von zwei auf drei Vollgeschosse zugestimmt werden.

Die Bauherren beabsichtigen den Bau einer flachgeneigten Gaube mit DN= 5°. Der Bebauungsplan setzt fest, dass stehende Gauben ab 35° Hauptdachneigung zulässig und sog. „Schleppgauben“ nicht erlaubt sind. Die festgesetzte max. Gesamtbreite sowie die Fensterbrüstungshöhe von 1,20 m werden eingehalten. Die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Der Hauseingang soll mittels einer fortlaufenden Überdachung die Garage mit gepl. Flachdach das Wohnhaus miteinander verbinden, um trockenen Fußes von der Garage in das Wohnhaus zu kommen.

Da lediglich die Dachform „Flachdach“ für Garagen festgesetzt ist, wäre hier ebenfalls eine Befreiung z. Dachform notwendig; diese greift jedoch nicht in die Grundzüge des Bebauungsplanes ein.

Mit der geplanten Eingangsüberdachung wird die festgesetzte Baulinie geringfügig überbaut, welches städtebaulich als untergeordnet zu bewerten ist.

Die beiden notwendigen PKW-Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen. Die Nachbarbeteiligung hat laut der Bauherren stattgefunden. Insofern kann die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag empfohlen werden.

**Rechtslage:**

B-Plan „Hüterchen-Schippacher Straße“

**Beschluss:**

Zum Bauantrag von Frau Freya und Herrn Raphael Haag auf Neubau eines Einfamilienhauses „Am Sonnenberg“ 9 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den Befreiungen zu den B-Plan-Festsetzungen bezüglich der gepl. Geschosshöhe, abweichender Dachform und -neigung der Gaube, Anzahl der Vollgeschosse, Dachform und -neigung der Eingangsüberdachung sowie geringfügiger Überschreitung der Baulinie durch die Eingangsüberdachung zugestimmt.

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

---

**6 Anfragen aus dem Gremium**

---

**Diskussionsverlauf:**

SR Michael Wöber informiert darüber, dass auf dem Feuerwehrhaus an der Barbarossastraße Dachziegel in der Dachrinne lägen und bittet um Überprüfung.

BGM Berninger sichert die Überprüfung durch die StadtBAU zu.

Erster Bürgermeister Michael Berninger schließt um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister

Karl Franz  
Schriftführer