

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Staffellau 3, Hühnermobil

BUA/20180116/Ö1

Sachverhalt:

Es ist geplant, dass Vorhaben auf der Fl.-Nr. 850 der Gemarkung Schongau zu verwirklichen. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Damit beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 BauGB. Das Vorhaben als solches ist privilegiert, da es Teil eines landwirtschaftlichen Betrieb ist.

Der mobile Hühnerstall hat die Ausmaße 7,85 m Länge und 3,47 m Breite. Somit eine Grundfläche von 27,24 m. Ferner hat er ein Pultdach. Er ist mobil und kann an verschiedenen Orten auf dem Grundstück aufgestellt werden, damit die Hühner stets frisches Grünfutter haben. Die Verwaltung befürwortet den Antrag, da der mobile Hühnerstall dem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Strittig ist, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist. Hierzu gibt es ein Schreiben des Staatsministeriums vom 05.12.2017. Die Verwaltung ist unter Abwägung aller Umstände der Meinung, dass eine Genehmigung erforderlich ist. Der Antrag wird aber, wie bereits ausgeführt, befürwortet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und damit dem Bauantrag zu zustimmen.

**Anwesend 9
Einstimmig beschlossen.**

2 Marktoberdorfer Str. 35; Neubau eines Lebensmittelmarktes

BUA/20180116/Ö2

Die Vorhaben, sprich der Neubau eines Lebensmittelmarktes und der Neubau eines Getränkemarktes, müssen zusammen behandelt werden, da sie eng miteinander verknüpft sind und im gleichen Bereich, nämlich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1898/1 und 1898/17 der Gemarkung Schongau verwirklicht werden sollen. Die Verwaltung ist nach wie vor der Meinung, dass es sich um einen Außenbereich im Innenbereich handeln kann.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet im überwiegenden Teil als Gewerbegebiet und zum kleineren Teil als sonstige Grünfläche dargestellt. Gegenüber dem geplanten Vorhaben von 2015 soll nun nur noch ein Lebensmittelmarkt mit ca. 799,45 m² Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit 695,22 m² Verkaufsfläche gebaut werden. Die damals geplante Bäckerei mit 60 m² Verkaufsfläche ist entfallen. Der Getränkemarkt hat mit Nebenflächen eine Größe von 778,82 m² und der Lebensmittelmarkt mit Nebenflächen 1002,88 m² Grundfläche. Somit ergibt sich eine Fläche von insgesamt 1781,70 m². Es handelt sich um 2 Betriebe und damit nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Es liegt geschlossene Bauweise vor. Die geplanten Gebäude haben eine Länge von insgesamt ca. 57 m und eine Breite von ca. 34 m. Des Weiteren sind

insgesamt 80 Stellplätze geplant. Die Märkte und die Stellplätze sollen von der Marktoberdorfer Straße aus angedient werden.

Zu den weiteren Ausführungen siehe ferner Protokollauszug vom 21.04.2015.

Inzwischen liegt auch ein städtebauliches Einzelhandelskonzept vor. Ein so beschlossenes Einzelhandelskonzept stellt eine wichtige Grundlage insbesondere für die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben, zur Sicherung der Innenstadt, zur Sicherung und Ergänzung der Grundversorgung, für Bauleitplanaufstellungen, zur Steuerung von innenstadtrelevanten Sortimenten sowie für die interkommunale Abstimmung dar. Dieses Einzelhandelskonzept verweist auf eine Auslastung von ca. 99,1 % mit Lebensmittelmärkten für Schongau. Danach kann festgestellt werden, dass ein Bedarf an Grundversorgung mit Lebensmittel/Getränke für Schongau nicht mehr gegeben ist. Die Verwaltung kann daher den Antrag auf Vorbescheid nicht befürworten.

Die Grundstücke würden sich nach Meinung der Verwaltung vielmehr für eine Wohnbebauung eignen und damit eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglichen. Eine solche städtebauliche Entwicklung würde u. a. einen Landverbrauch im klassischen Außenbereich verringern.

In der anschließenden Diskussion, wird das Für und Wider für die Märkte abgewogen. Es wird allgemein die Meinung vertreten, dass wir einen derartigen Markt nicht mehr benötigen und er auch den städtebaulichen Zielen widerspricht, zumal auch die Flächen sehr begrenzt sind und deshalb eine Wohnbebauung bevorzugt wird. Das Einzelhandelskonzept bestätigt eine entsprechende Sättigung des Marktes und damit eine voll ausreichende Versorgung der Bevölkerung. Daher sieht man nicht ein, dort noch Märkte zuzulassen, zumal das Grundstück für den Wohnungsbau viel geeigneter sei. Dem Argument, dass aufgrund von schallschutztechnischen Maßnahmen keine Wohnbebauung im vorderen Bereich (Marktoberdorfer Straße) möglich ist, wird nicht gefolgt, da es heute möglich ist, die erforderlichen schallschutztechnischen Maßnahmen zu verwirklichen. Es wird geäußert, dass die rechtliche Begründung für einen Außenbereich im Innenbereich rechtlich völlig falsch sei. Die Verwaltung ist nicht dieser Meinung. Auch erklärt sie, dass nicht nur das Argument des Außenbereichs entscheidend ist, sondern auch die städtebauliche Entwicklung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung bzgl. des Einfügens der Nutzung und des Baukörpers. Auch wird bei der Situierung der Stellplätze ein Problem gesehen, da diese über die Marktoberdorfer Straße angedient werden. Eine ungewünschte bauliche und städtebauliche Entwicklung lässt sich durch eine Veränderungssperre verhindern. Diese kann u. a. auch dann noch erlassen werden, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, unser Einvernehmen zu ersetzen. Eine Anfrage ans Landratsamt bzgl. der Qualifizierung des Gebiets wird von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet. Es sollte heute über den Antrag auf Vorbescheid entschieden werden, um nicht unter Zeitdruck bzgl. der Einvernehmens-Fiktion zu geraten, da die nächste Sitzung erst am 20.02.2018 und der Antrag bereits am 27.12.2017 eingegangen ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Vorhaben sich aufgrund der vorhergenannten Gründe (Außenbereich im Innenbereich, Art u. Maß der baulichen Nutzung und städtebaulichen Gründen) nicht einfügt. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Dafür 7 Dagegen 2 Anwesend 9
Mehrheitlich beschlossen.**

3 Marktoberdorfer Straße 35; Neubau eines Getränkemarktes

BUA/20180116/Ö3

Die Vorhaben, sprich der Neubau eines Lebensmittelmarktes und der Neubau eines Getränkemarktes, müssen zusammen behandelt werden, da sie eng miteinander verknüpft sind und im gleichen Bereich, nämlich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1898/1 und 1898/17 der Gemarkung Schongau verwirklicht werden sollen. Die Verwaltung ist nach wie vor der Meinung, dass es sich um einen Außenbereich im Innenbereich handeln kann.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet im überwiegenden Teil als Gewerbegebiet und zum kleineren Teil als sonstige Grünfläche dargestellt. Gegenüber dem geplanten Vorhaben von 2015 soll nun nur noch ein Lebensmittelmarkt mit ca. 799,45 m² Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit 695,22 m² Verkaufsfläche gebaut werden. Die damals geplante Bäckerei mit 60 m² Verkaufsfläche ist entfallen. Der Getränkemarkt hat mit Nebenflächen eine Größe von 778,82 m² und der Lebensmittelmarkt mit Nebenflächen 1002,88 m² Grundfläche. Somit ergibt sich eine Fläche von insgesamt 1781,70 m². Es handelt sich um 2 Betriebe und damit nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Es liegt geschlossene Bauweise vor. Die geplanten Gebäude haben eine Länge von insgesamt ca. 57 m und eine Breite von ca. 34 m. Des Weiteren sind insgesamt 80 Stellplätze geplant. Die Märkte und die Stellplätze sollen von der Marktoberdorfer Straße aus angedient werden.

Zu den weiteren Ausführungen siehe ferner Protokoll vom 21.04.2015.

Inzwischen liegt auch ein städtebauliches Einzelhandelskonzept vor. Ein so beschlossenes Einzelhandelskonzept stellt eine wichtige Grundlage insbesondere für die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben, zur Sicherung der Innenstadt, zur Sicherung und Ergänzung der Grundversorgung, für Bauleitplanaufstellungen, zur Steuerung von innenstadtrelevanten Sortimenten sowie für die interkommunale Abstimmung dar. Dieses Einzelhandelskonzept verweist auf eine Auslastung von ca. 99,1 % mit Lebensmittelmärkten für Schongau. Danach kann festgestellt werden, dass ein Bedarf an Grundversorgung mit Lebensmittel/Getränke für Schongau nicht mehr gegeben ist. Die Verwaltung kann daher den Antrag auf Vorbescheid nicht befürworten.

Die Grundstücke würden sich nach Meinung der Verwaltung vielmehr für eine Wohnbebauung eignen und damit eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglichen. Eine solche städtebauliche Entwicklung würde u. a. einen Landverbrauch im klassischen Außenbereich verringern.

In der anschließenden Diskussion, wird das Für und Wider für die Märkte abgewogen. Es wird allgemein die Meinung vertreten, dass wir einen derartigen Markt nicht mehr benötigen und er auch den städtebaulichen Zielen widerspricht, zumal auch die Flächen sehr begrenzt sind und deshalb eine Wohnbebauung bevorzugt wird. Das Einzelhandelskonzept bestätigt eine entsprechende Sättigung des Marktes und damit eine voll ausreichende Versorgung der Bevölkerung. Daher sieht man nicht ein, dort noch Märkte zuzulassen, zumal das Grundstück für den Wohnungsbau viel geeigneter sei. Dem Argument, dass aufgrund von schallschutztechnischen Maßnahmen keine Wohnbebauung im vorderen Bereich (Marktoberdorfer Straße) möglich ist, wird nicht gefolgt, da es heute möglich ist, die erforderlichen schallschutztechnischen Maßnahmen zu verwirklichen. Es wird geäußert, dass die rechtliche Begründung für einen Außenbereich im Innenbereich rechtlich völlig falsch sei. Die Verwaltung ist nicht dieser Meinung. Auch erklärt sie, dass nicht nur das Argument des Außenbereichs entscheidend ist, sondern auch die städtebauliche Entwicklung, die Art und das Maß der baulichen Nutzung bzgl. des Einfügens der Nutzung und des Baukörpers. Auch wird bei der Situierung der Stellplätze ein Problem gesehen, da diese über die Marktoberdorfer Straße angedient werden. Eine ungewünschte bauliche und städtebauliche Entwicklung lässt sich durch eine Veränderungssperre verhindern. Diese kann u. a. auch dann noch erlassen werden, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, unser Einvernehmen zu ersetzen. Eine Anfrage ans Landratsamt bzgl. der Qualifizierung des Gebiets wird von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet. Es sollte heute über den Antrag auf Vorbescheid entschieden werden, um nicht unter Zeitdruck bzgl. der Einvernehmens-Fiktion zu geraten, da die nächste Sitzung erst am 20.02.2018 und der Antrag bereits am 27.12.2017 eingegangen ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Vorhaben sich aufgrund der vorhergenannten Gründe (Außenbereich im Innenbereich, Art u. Maß der baulichen Nutzung und städtebaulichen Gründen) nicht einfügt. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Dafür 7 Dagegen 2 Anwesend 9
Mehrheitlich beschlossen.**

4 Marienplatz 4; Nutzungsänderung eines Ladens in einen Verkaufsraum mit Cafe und Anbringung von 2 Werbetafeln

BUA/20180116/Ö4

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Seine Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB, somit nach einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Mischgebiet. Die Nutzung als Cafe/Verkaufsraum ist zulässig.

Die gewerbliche Nutzfläche beträgt ca. 40,14 m². Die Verwaltung begrüßt die Nutzung und befürwortet diese.

Die Werbeanlagen werden jeweils an der Fassade (Marienplatz und Ballenhausstraße) angebracht und die Buchstaben befinden sich auf einer milchglasigen Acrylscheibe. Die Schilder sind 1,90 m lang und 0,4 m hoch. Die Buchstaben sind in Gold gehalten. Die großen Buchstaben haben eine Höhe von ca. 27 cm und die kleinen ca. 0,20 m, was der Werbesatzung entspricht.

Insgesamt kann man noch von einem individuell gefertigten Schild sprechen. Es ist zwar nicht aus Holz oder Metall, aber die Verwaltung befürwortet die Anbringung in der vorgestellten Form. Die 2 Schilder sind unbeleuchtet.

In der anschließenden Diskussion wird nochmals auf die Einhaltung der Werbesatzung verwiesen. Damit ist das Werbeschild nur in Holz- oder Metallausführung zulässig. Die Einhaltung wird insbesondere für den Marienplatz gefordert, da er städtebaulich bedeutsam ist. Man hat bereits bei der Sparkasse eine Aufmalung bzw. Einzelbuchstaben an der Fassade gefordert. Auch wird das Schild aus dem Grund abgelehnt, da direkt daneben die Buchstaben aufgemalt wurden. Es wird auch angesprochen, den Gewerbetreibenden zu helfen. Diese Meinung setzt sich insbesondere deshalb nicht durch, da es nicht richtig ist, bereits Werbeanlagen anfertigen zu lassen und dann die Genehmigung zu beantragen. Es soll nicht immer der anständige Bürger der Dumme sein. Im Zusammenhang mit der Werbesatzung wird noch auf den Gleichheitsgrundsatz verwiesen, d. h. das bereits viele Befreiungen erteilt wurden und daher eine Durchsetzung der Werbesatzung sich schwierig gestaltet. Der Erlass einer neuen Satzung würde diese Problem beheben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die 2 unbeleuchteten Werbeanlagen zu erteilen.

**Dafür 2 Dagegen 7 Anwesend 9
Mehrheitlich abgelehnt.**

Herr Keßler erläutert die als Tischvorlage ausgegebenen Beschilderungspläne des Staatl. Bauamtes Weilheim. Für die Baumaßnahmen in Schongau entlang der Staatsstraße 2014 ist das Staatl. Bauamt Weilheim verantwortlich und trägt auch sämtliche Kosten. Die Erneuerung der Verkehrsschilder ist erforderlich geworden, da die Reflexion, Schriftgrößen, Lesbarkeit und Einheitlichkeit von Bezeichnungen nicht gegeben sind. Vorteilhaft für die Stadt Schongau ist hierbei, dass zukünftig einheitlich an allen Zufahrten zur Altstadt das Symbol „Zentrum“ und ein brauner touristischer Hinweis angebracht wird sowie der Fernverkehr über die Staatsstraße 2014 geführt wird. Bezüglich eines Hinweises auf die in der Altstadt befindlichen Behörden (Landratsamt, Finanzamt) wird mit dem staatlichen Bauamt noch Kontakt aufgenommen.

6 Marktoberdorfer Straße 6; Errichtung von Garagen und Stellplätzen

BUA/20180116/Ö6

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Seine Zulässigkeit beurteilt sich nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB, d. d. nach einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Zunächst soll das auf dem Grundstück bestehende Nebengebäude abgerissen werden. Es sollen dann 7 Garagen und 8 Stellplätze errichtet werden. Der Garagenhof und die Stellplatzanlage haben zusammen eine Gesamtlänge von 25,60 m und eine Breite von insgesamt 13 m. Anzumerken ist, dass die Stellplätze verkehrsfrei errichtet werden können, da die Fläche unter 300 m² liegt. Der Garagenhof soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° erhalten. Hierfür ist eine Befreiung von der Garagensatzung notwendig, da in der näheren Umgebung keine solchen Garagen mit dieser Dachneigung vorherrschen und die Satzung grundsätzlich 15°-23° vorsieht. Dieser Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die Garagen werden über die Marktoberdorfer Straße angefahren und die Stellplätze über die Gannenbacher Straße.

Problematisch ist aus Sicht der Verwaltung das Einfügen des Garagenhofes. Es entsteht ein Riegel, der bis auf einen 1,20 m breiten Durchgang über die gesamte Breite des Grundstücks geht. Einen ähnlichen Fall hatten wir in der Colmarer Straße. Damals wurde eine Reduzierung der Länge des Baukörpers gefordert. Der Argumentation, dass das Grundstück als Durchgangsgrundstück genutzt wird, kann nicht gefolgt werden und rechtfertigt nicht einen derartigen Gebäuderiegel. Dies könnte durch andere Maßnahmen (z. B. Zaun) verhindert werden.

Bzgl. der Bepflanzung ist bei dem geplanten Vorhaben anzumerken, dass zwischen den Stellplätzen 2 Eiben gepflanzt und die im Westen liegende Wand des Garagenhofes mit Efeu begrünt werden soll. Der Garagenhof sollte reduziert werden. Bisherige Gespräche haben zu keiner tragbaren Ergebnisverbesserung geführt. Die Verwaltung kann dem Garagenhof in der beantragten Form nicht zustimmen, da dieser sich aufgrund seiner Kubatur nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Das Thema wird aber gerne zur Diskussion gestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen. Der Baukörper ist in seiner Länge zu reduzieren.

**Anwesend 9
Einstimmig beschlossen.**

7 Bekanntgaben, Anfragen Informationen

BUA/20180116/Ö7

Schwarzbau Dornauer Feld

Es wird angesprochen, ob Bußgeld im o. g. Fall erhoben wurde. Die Verwaltung erläutert, dass uns dies nicht bekannt ist, da dies im Ermessen der zuständigen Behörde liegt. Zuständig ist im vorliegenden Fall das Landratsamt Weilheim-Schongau. Ferner wird ausgeführt, dass Bußgeldverfahren oftmals vor Gericht landen und es schwierig ist, ein Bußgeld durchzusetzen, insbesondere wenn die Gemeinde das Vorhaben nachträglich genehmigt. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass man zwischen materieller und formeller Rechtswidrigkeit unterscheiden muss. Das vorliegende Vorhaben ist formell rechtswidrig und damit ist nach Rechtsauffassung der Verwaltung ein Bußgeld grundsätzlich möglich. Es wird nochmals angesprochen, dass der rechtstreue Bürger u. U. der Dumme ist.

Marienplatz 10 und 12, Ballenhausstraße 4

Herr Bürgermeister Sluyterman gibt noch bekannt, dass letzte Woche ein Leserbrief in der Zeitung war. Dieser hat sich mit den Häusern Marienplatz 10 und 12 befasst und der Leserbriefschreiber hat zum Ausdruck gebracht, dass er nicht versteht, warum es mit dem Bauvorhaben nicht weiter geht. Selbstverständlich steht die Verwaltung mit Herrn Böckle von der Firma ICB Immobiliengesellschaft in Verbindung. Erst heute habe Herr Böckle Herrn Bürgermeister Sluyterman darüber informiert, dass für die wichtigsten Gewerke, wie Abriss, Rohbau, Zimmermannsarbeiten, Sanitär und Heizung die Ausschreibungen fertig sind. Auch ist das Statik-Gutachten, welches mehr als 1000 Seiten umfasst, fast fertig. Herr Böckle wird Anfang Februar wieder in Schongau sein und man hofft, dass dann die Bauaktivitäten beginnen. Es ist derzeit für die Firma schwierig, die geeigneten Fachleute zu finden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass man noch etwas Geduld haben muss, da es sich um ein schwieriges und sehr umfangreiches Vorhaben handelt.



Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister



Michael Wölfle
Schriftführung