

Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.03.2017

A) Öffentlicher Teil

Herr 1. Bürgermeister Sluyterman eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird angenommen.

Nr. 17

Christl Biebl

Am Lerchenfeld 2 a, Neubau einer Werks- und Lagerhalle, Befreiungen vom Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 52 „westlich der Römerstraße“. Das Gebiet ist nach seiner Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es sollen 2 Gebäude errichtet werden, die durch einen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Der straßenseitige Baukörper hat eine Länge von ca. 20 m und eine Breite von ca. 15 m. Damit ergibt sich eine Grundfläche von ca. 300 m². Er ist eingeschossig, hat ein begehbare Flachdach und ist einschließlich der Umwehrgung ca. 5,15 m hoch. Der Zwischenbau mit Treppenhaus und Technikräumen ist zweigeschossig und ist ca. 14,20 m lang und 3 m breit. Damit ergibt sich eine Grundfläche von ca. 42,6 m². Dieser erhält im Treppenhausbereich ein Glasdach. Die anschließende Halle ist teilweise 2-geschossig, ca. 38,50 m lang und 18 m breit. Damit ergibt sich eine Grundfläche von ca. 693 m². Die Halle bekommt ein flachgeneigtes Satteldach mit ca. 12 °. Untergebracht sind in diesem Gebäude die Werkstatt, Lager und Sanitarräume für das Personal.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich wird eine Photovoltaikanlage aufgestellt und im Südwesten werden die Stellplätze errichtet.

Um das Vorhaben in der beantragten Form verwirklichen zu können, sind verschiedene Befreiungen erforderlich. Zunächst muss von Wandhöhe befreit werden. Diese beträgt laut Bebauungsplan 6,50 m. Für den Zwischenbau ist eine Wandhöhe von ca. 7,53 m erforderlich und für die 2-geschossige Halle eine Höhe von ca. 6,65 m. Die Höhe des Zwischenbaus wird mit brandschutztechnischen Anforderungen begründet. Ferner ist eine Befreiung von der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung erforderlich. Laut Nr. 5 der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° - 28 ° zulässig. Das eingeschossige Gebäude soll ein begehbare Flachdach erhalten. Der Zwischenbau im Bereich des Treppenhauses soll ebenfalls ein Flachdach mit 5° Dachneigung erhalten, die 2-geschossige Halle ein flachgeneigtes Satteldach mit 12° Dachneigung. Im Bereich des Zwischenbaus soll ein Glasdach aufgebracht werden, welches nach Nr. 7 der Festsetzungen nicht zulässig ist. Die eingeschossige Halle bekommt ein Kiesdach und ist betretbar. Daher ist hierfür ebenfalls eine Befreiung erforderlich. Städtebaulich sind diese Befreiungen vertretbar, zumal man sich in einem Gewerbegebiet befindet und damit die gestalterischen Anforderungen nicht zu hoch anzusetzen sind.

Auf dem Grundstück ist eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 18 bzgl. der Einfriedung beantragt. Diese Festsetzung sieht vor, dass der Zaun 1,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein muss. Dieser Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, zumal eine solche Befreiung bereits im Geltungsbereich erteilt wurde.

Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.03.2017

Als letztes wird eine Befreiung von dem Pflanzstreifen im Westen beantragt. Dieser beträgt laut Bebauungsplan 10 m Tiefe. Ein völliger Verzicht auf den Pflanzstreifen kann nicht befürwortet werden, da in gleichgelagerten Fällen mind. 3 Meter gefordert wurden. Daher hat die Verwaltung eine Planänderung gefordert, mit der der Bauherr einverstanden ist. Deshalb wurden die Stellplätze Nr. 26 und 36 gestrichen. Die Nachbarunterschriften liegen vor, bis die der Bundesrepublik Deutschland.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, eine Befreiung von der Wandhöhe, der Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung, der Festsetzung Nr. 18 und des Pflanzstreifens zu erteilen. Beim Pflanzstreifen sind mind. 3 m Tiefe einzuhalten.

Anwesend: 9	Dafür: 9	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 18

Jusuf Polat

Christophstr. 4, Errichtung einer Freischankfläche

Herr Keßler informiert darüber, dass in der Altstadt von Schongau derzeit 9 Freischankflächen vorhanden sind, die jeweils 2 Stellplätze belegen. Früher waren es einmal 11 Freischankflächen. Es handelt sich bei diesen Zahlen nur um Freischankflächen, welche öffentliche Stellplätze nutzen.

Herr Keßler stellt anhand von Bildern die beantragte Freischankfläche in der Christophstraße vor. Es handelt sich bei dem geplanten Bereich um einen öffentlichen Verkehrsraum, der insgesamt 5 Stellplätze umfasst. Es sollen 2 Stellplätze entfallen und darauf die Freischankfläche errichtet werden, die dem Ausschank von diversen Getränken und der Verabreichung von Speisen dienen soll. Es soll ein Mittagstisch angeboten werden mit Döner, Pizza, Sandwich und Pommes. Es handelt sich um ein ca. 10 cm hohes Holzpodest und eine Einhausung aus Holz mit einer Höhe von ca. 0,90 m. Zeitlich beschränkt ist die Belegung der Stellplätze vom 01.04. bis 31.10. des jeweiligen Jahres. Die Ausschankzeit für die Freischankfläche endet um 22:30 und um 23:00 muss diese geschlossen sein. Die üblichen Konditionen für die Belegung der Stellplätze beträgt 200,00 € jährlich. Er gibt noch als Hinweis an, dass sich nördlich des Lokals die Gaststätte Dönerking befindet. Der Betreiber dieses Lokals ist der Bruder des Antragstellers und dieser würde die Freischankfläche mitnutzen, da er selbst keine Möglichkeit hat, eine eigene Freischankfläche zu betreiben bzw. Tische und Stühle aufzustellen. Dies wäre ein guter Nebeneffekt und die Verwaltung schlägt aus den vorher genannten Gründen vor, der Freischankfläche wie beantragt zuzustimmen und eine Genehmigung für die Zeit vom 01.04. bis 31.10. zu erteilen.

In der anschließenden Diskussion wird angeregt, dass die Betreiber auf die Sauberkeit rund um die Freischankflächen achten sollten, da diese teilweise sehr stark verschmutzt werden. Die Sondernutzungserlaubnis wird dies als Auflage beinhalten.

Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.03.2017

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der beantragten Freischankfläche für die Zeit 01.04. bis 31.10. des jeweiligen Jahres zu zustimmen und beauftragt die Verwaltung eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis auszustellen.

Anwesend: 9	Dafür: 9	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 19

Petra Kohmann und Christian Moser

31. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Str.“, Abwägung der eingegangenen Bedenken u. Anregungen, Satzungsbeschluss

Zunächst möchte die Verwaltung einen kurzen Rückblick geben. Ziel und Zweck der 31. Änderung des Bebauungsplans ist es, den Bauwilligen Erweiterungsmöglichkeiten zu gewähren und damit eine Nachverdichtung des Quartiers zu ermöglichen.

Am 15.11.2016 wurde durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“ geändert wird. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Am 17.01.2017 wurde dann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 27.01.2017 bis 27.02.2017 fand die öffentliche Auslegung und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

Es sind folgende Anregungen, Bedenken und Empfehlungen eingegangen.

Siehe Anlage 1

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss folgt den Beschlussvorschlägen bzgl. der Abwägung durch das Architekturbüro Hörner und der Verwaltung und beschließt, dass die Änderungen in den Plan- und Textteil eingearbeitet werden. Ferner beschließt er, die 31. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“ mit Plan- und Textteil in der Fassung vom 17.01.2017, als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die 31. Änderung ortsüblich bekannt zu machen.

Anwesend: 9	Dafür: 9	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.03.2017

Nr. 20

Stadt Schongau

Hallenfreibad „Plantsch“ – Saunaerweiterung; Neugestaltung Haupteingang und Schaffung von Fahrradunterstellplätzen, Pflaster- und Asphaltarbeiten, Bekanntgabe dringlicher Anordnungen

Für den Abschluss der Maßnahme Neugestaltung des Haupteingangs und Errichtung von Fahrradunterstellplätzen zusammen mit der Maßnahme Saunaerweiterung war für das Gewerk Pflaster- und Asphaltarbeiten die Beauftragung der Nachtragsvereinbarungen Nr. 1 und 2 im Rahmen einer dringlichen Anordnung durch den Bürgermeister erforderlich.

Die Gewerkekosten werden dabei zu 70% der Maßnahme Haupteingang/Fahradunterstellplätze und zu 30% der Maßnahme Saunaerweiterung zugeordnet.

Die Notwendigkeit der Nachtragsleistungen resultiert dabei aus Leistungen, die bei Auftragsvergabe noch nicht bekannt waren bzw. aus einer erforderlichen Anpassung des Bauentwurfs.

Es handelt sich hierbei im Einzelnen um:

- Mehrmengen Kanalarbeiten (Aushub, Liefermaterial, Liefermaterial)
- geänderte Versorgungs- / Entsorgungsanbindung an den Bestand
- zusätzliche Revisionsschächte a. G. der Bestandssituation (Fettabscheider)
- Mehrmengen Pflasterarbeiten (geänderte Belagsausführung Bereich Haupteingang / Fahrradunterstellplätze)
- zusätzliche Entwässerungsrinnen a. G. geänderte Entwässerung im Bereich Fahrradunterstellplätze
- damit verbundene Regieleistungen

Bei einer Auftragssumme von 26.950,80€ (netto) liegt die Nachtragsvereinbarung Nr. 1 bei 9.786,42 € und die Nachtragsvereinbarung Nr. 2 bei 17.898,93 €.

Die abschließende Gesamtkostenfeststellung der Maßnahmen Neugestaltung des Haupteingangs und Errichtung von Fahrradunterstellplätzen sowie der Maßnahme Saunaerweiterung werden wir in den kommenden Wochen im Stadtrat vorstellen.

Es wird angefragt, von wann die dringliche Anordnung ist und woher die Mehrkosten kommen. Herr Dietrich erklärt, dass die dringliche Anordnung vom 01.03.2017 ist. Es lagen mangelhafte und unzureichende Unterlagen bzgl. der Wasserleitungen aus dem Jahr 2000 vor, woraus sich u. a. die Mehrausgaben ergeben. Auch wären die Anschlüsse bzw. die Zusammenführung der Leitungen kompliziert und komplex.

Herr 1. Bürgermeister Sluyterman erklärt, dass die dringliche Anordnung hiermit bekanntgegeben ist. Ein förmlicher Beschluss wird nicht gefasst.

Niederschrift über die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.03.2017

Nr. 21

Stadt Schongau

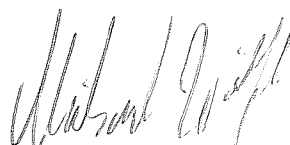
Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen, Informationen

Bei diesem Punkt erfolgen keine Wortmeldungen.

Nachdem keine Anfragen etc. vorliegen, beendet Herr 1. Bürgermeister Sluyterman van Langeweyde die öffentliche Sitzung um 17:26 Uhr.



Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister



Michael Wölfle
Niederschriftführer

Anlage 1

31. Änderung Bebauungsplan

„Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“

Mit Bekanntmachung vom 18.01.2017 wurde die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 27.02.2017 gewährt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentl. Belange

- Auswertung -

Berührte Öffentlichkeit/ Träger öffentlicher Belange Öffentlichkeit	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Abwägungssachverhalt/ Beschlussvorschlag						
Landratsamt Weilheim-Schongau	<p>Keine Bedenken oder Anregungen eingegangen.</p> <p>Sachbereich 40.2, Städtebau</p> <p><i>Auf Grund der Vielzahl der Änderungen ist leider keine fundierte Stellungnahme mehr möglich.</i></p> <p>Wir geben jedoch folgende Anregungen:</p> <p>Falls in der Systematik des Bebauungsplanes die Festsetzung von Flächen für Garagen vorgesehen ist, sollte eine solche Fläche eingetragen werden.</p> <p>Da Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen werden, ist - falls nicht bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten - auch die GRZ oder eine GR festzusetzen, wobei das Summenmaß der gesamten Versiegelungsmöglichkeit bezogen auf das Baugrundstück offenzulegen ist. Es bietet sich deshalb an, entweder eine GRZ mit Angaben zur Überschreitungsmöglichkeit festzusetzen oder eine GR nur für Hauptgebäude festzusetzen und zusätzlich die maximale GRZ inclusive der Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO festzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Flächen für Garagen sind im Geltungsbereich der Änderung nicht vorgesehen. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Die GRZ und GFZ ist im rechtswirksamen Bebauungsplan geregelt (0,4 bzw. 0,8). Weitergehendes, wie angeregt, ist aufgrund zu erwartenden Unstimmigkeiten nicht zu veranlassen.</p> <p>Beschluss: Aus diesen Gründen wir an der Planung festgehalten und keine Änderungen diesbezüglich vorgenommen.</p> <table border="1" data-bbox="1220 179 1268 649"> <tr> <td>Anwesend:</td> <td>Dafür:</td> <td>gegen den Beschluss:</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>9</td> <td>0</td> </tr> </table>	Anwesend:	Dafür:	gegen den Beschluss:	9	9	0
Anwesend:	Dafür:	gegen den Beschluss:						
9	9	0						
aufgestellt, 06.03.2017 ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER								