



## Niederschrift

über die

## Sitzung des Hauptausschusses Glonn

Datum: 29. November 2016  
Uhrzeit: 18:45 Uhr - 19:30 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Glonn  
Schriftführer/in: Reinhard Brilmayer

---

### Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Oswald Josef
2. Bürgermeister	Gröbmayer Peter
3. Bürgermeister	Jirsak Stefan
Marktgemeinderat	Deprée Manfred
Marktgemeinderat	Gerneth Friedrich
Marktgemeinderätin	Gräf Jutta

GRin Gräf nahm für GRin Dr. Glaser an der Sitzung teil. (Vertretung für Renate Glaser)

Marktgemeinderat	Raig Georg
Marktgemeinderat	Reiser Johannes
Marktgemeinderat	Senckenberg Rudolf

### Entschuldigt:

Marktgemeinderätin	Dr. Glaser Renate
--------------------	-------------------

1. Errichtung von 1 unbeleuchteten doppelseitigen Werbeanlage, Behamstraße 2
2. Einbau einer Filmproduktion in die best. ehemalige Stallung, Ursprung 4, FINr. 4052
3. Nutzungsänderung von 1 Wohnung zu 2 Ferienwohnungen, Am Hochfeld 16, FINr. 4182/1
4. Abbruch und Wiederaufbau der Hotelzimmer und Wohnungen, Feldkirchener Str. 3c und Furtmüllerweg 8, FINr. 15 und 19
5. Freistellungsverfahren: Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Schießstättenweg, Wetterling, FINr. 481/1

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>	<b>Ja : Nein</b>
------------	----------------------------	------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 18:45 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

**1. Errichtung von 1 unbeleuchteten doppelseitigen Werbeanlage, Behamstraße 2 9 : 0**

**Sachverhalt:**

An der Parkplatzausfahrt vom Edeka Markt soll eine 2,87m hohe und 3,89m breite Werbetafel mit einer Sockelhöhe von 1,00m für nicht Edeka-Markt-bezogene, also Fremdwerbung, aufgestellt werden. Das Vorhaben liegt im Bereich des B-Plans „Zwischen Rotter und Wolfgang-Koller-Str.“. Die neue Werbeanlage dient einem eigenständigen gewerblichen Betrieb, der mit der durch die B-Plan-Festsetzung als „Sondergebiet“ bestimmten Nutzung nicht vereinbar ist. Das Vorhaben widerspricht damit der festgesetzten Art der Nutzung.

Ferner werden in dem B-Plan 2 Standorte für 3,50m hohe und 1,50m breite Werbeträger und 3 Werbefahnen explizit festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen detailliert beschrieben. Die neue Anlage ist abseits eines solchen Standortes geplant und ihre Ausmaße überschreiten die Festsetzungen des B-Plans. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden aber vom GR im B-Planverfahren sehr genau getroffen, damit das Ortsbild vor Werbewildwuchs im SO geschützt wird. Die Festsetzungen stellen somit einen Grundzug der Planung dar, so dass die beantragte Befreiung nicht erteilt werden kann bzw. darf. Daneben würde die Befreiung für eine zusätzliche Werbeanlage einen Präzedenzfall für weitere solche Anträge darstellen, die dann nicht mehr abgelehnt werden könnten. Eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen kann aber aus städtebaulichen Gründen nicht hingenommen werden. Das Vorhaben ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss lehnt den Bauantrag ab. Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans „Zwischen Rotter und Wolfgang-Koller-Str.“ werden nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**2. Einbau einer Filmproduktion in die best. ehemalige Stallung, Ursprung 4, FINr. 4052 9 : 0**

**Sachverhalt:**

In die bestehende ehemalige Stallung sollen Räume für eine Filmproduktion eingebaut werden. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Nach der Stellplatzsatzung des Marktes Glonn sind 7 Stellplätze nachzuweisen.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag zu. Es sind noch 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**3. Nutzungsänderung von 1 Wohnung zu 2 Ferienwohnungen, Am Hochfeld 16, FINr. 4182/1** **8 : 1**

**Sachverhalt:**

Die bestehende Wohnung soll zu 2 Ferienwohnungen (EG und DG) umgenutzt werden. Das Vorhaben liegt im Gebiet des einfachen BPlans „Hochfeld/Grottenweg“, es gelten die Festsetzungen des BPlans und im Übrigen die Bestimmungen nach §35 BauGB für den baurechtlichen Außenbereich.

Der BPlan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. In diesem sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Ansonsten handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach §35 BauGB, das zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind gegeben. Äußerlich bleibt der Bestand unverändert, Umbaumaßnahmen erfolgen lediglich im Inneren des Hauses. Die Erschließung ist über die Ortsstraße „Am Hochfeld“ gesichert. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und der Ausnahme für den Beherbergungsbetrieb im WA zu.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1**

**4. Abbruch und Wiederaufbau der Hotelzimmer und Wohnungen, Feldkirchener Str. 3c und Furtmüllerweg 8, FINr. 15 und 19**

**8 : 0**

**Sachverhalt:**

Der Gebäudekomplex Feldkirchener Str. 3c und Furtmüllerweg 8/8a wurde durch Brand stark beschädigt. Nun soll das Gebäude abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Nur der westlichste Gebäudeteil bleibt unangetastet. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich.

Im Mittelteil wird der Neubau von der bestehenden Mauer zum Kupferbach hin etwas abgerückt und schmaler, dafür hat der gesamte Komplex nun über die gesamte Länge die volle Breite. Außerdem reicht er um gut 5 m weiter nach Osten. Das Dach ist nicht mehr durchgehend auf einer Firstlinie sondern wird von Westen nach Osten abgestuft ausgeführt. Das Dachgeschoß soll nun über die gesamte Länge ausgebaut und somit Raum für 11 Appartements und 1 Wohnung gegenüber bisher 5 größeren Wohnungen und 1 Konferenzraum geschaffen werden. Auf der Südseite (Kupferbachseite) sind im Dachgeschoß 6 Gauben mit einer Breite zwischen ca. 4,50m und 7,50m geplant, auf der Nordseite (Hofseite) zahlreiche kleinere Gauben zur Belichtung des DG. Durch den Dachgeschoßausbau mit Erhöhung der Wandhöhen und durch eine steilere Dachneigung wird der Neubau höher als der Altbestand war. Die neuen Wandhöhen halten die in der Umgebung vorhandenen ein. Auch die durch die runden Giebelflächen im Süden erreichte Wandhöhe von bis zu ca. 11,20 m ist in der näheren Umgebung teilweise nahezu erreicht bzw. sogar noch überschritten (sh. Wandhöhendarstellung im Lageplan) und damit zulässig. Die Außenmaße des Altbestandes sind in den Ansichten dargestellt. Das Vorhaben liegt im Übrigen in einer Senke, südlich und nördlich davon steigt das Gelände wieder an. Das Vorhaben ist an diesem Standort auch in der beantragten Größe bzw. Höhe städtebaulich durchaus verträglich.

Ferner wird eine Tiefgarage mit insgesamt 16 Stellplätzen geplant, die zwischen Feldkirchner Str. und Furtmüllerweg durchfahren werden kann. Der Raum der Tiefgarage erstreckt sich unter der Hoffläche. Ein kleiner Teil der TG liegt dabei jedoch auf dem Nachbargrundstück. Der Stellplatznachweis ist erbracht. Für die Abstandsflächen, die auf Nachbargrundstücke fallen, werden nach Angaben des Bauherrn noch Übernahmen des jeweiligen Nachbarn vorgelegt.

Im Zusammenhang mit der Wandhöhe nach Süden ist festzuhalten, dass das gesamte Bauquartier geländemäßig sehr bewegt ist. So wäre aufgrund der vorhandenen bzw. der hier zulässigen Wandhöhe von 11,20 m eine solche wohl auch auf den höher gelegenen Grundstücksflächen baurechtlich möglich. Das wäre städtebaulich allerdings sehr problematisch, so dass anregt wird, hier bauleitplanerische Schritte für das gesamte Quartier ins Auge zu fassen. Damit könnten die Firsthöhen nach NN vorgegeben und das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss beschließt, dem Bauantrag zuzustimmen. Der Bgm. wird beauftragt, die bauleitplanerischen Möglichkeiten für die höher gelegenen Grundstücksflächen in der näheren Umgebung zu prüfen mit dem Ziel, hier die bauliche Entwicklung nach oben städtebaulich zu ordnen.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

Abstimmungsbemerkung:

GR Gröbmayer nahm gem. Art. 49 GO nicht an Beratung und Abstimmung zu diesem TOP teil.

**5. Freistellungsverfahren: Neubau eines Einfamilienwohnhauses, keine  
Schießstättenweg, Wetterling, FINr. 481/1 Abstimmung**

**Sachverhalt:**

Der Bestand (Schießstättenweg 10) wurde abgebrochen, das Grundstück ca. mittig geteilt, sodass nun 2 Baugrundstücke entstanden sind. Der BPlan „Wetterling“ sieht die Möglichkeit einer solchen Grundstücksteilung vor. Das Vorhaben wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht und hält laut Planer die Festsetzungen des BPlans ein.

---

Josef Oswald  
1. Bürgermeister

---

Reinhard Brilmayer  
Schriftführer