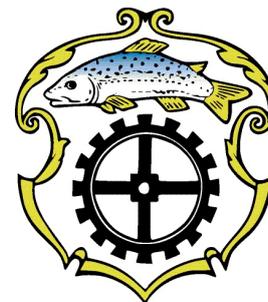


# Markt Glonn



## Niederschrift

über die

## Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses Glonn

Datum: 28. April 2020  
Uhrzeit: 18:00 Uhr - 18:50 Uhr  
Ort: in der Aula der Schule Glonn  
Schriftführer/in: Brilmayer

---

### Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Oswald Josef	
2. Bürgermeister	Gröbmayer Peter	
3. Bürgermeister	Jirsak Stefan	
Marktgemeinderat	Deprée Manfred	
Marktgemeinderat	Gerneth Friedrich	
Marktgemeinderätin	Gräf Jutta	(Vertretung für Renate Glaser)
Marktgemeinderat	Raig Georg	
Marktgemeinderat	Reiser Johannes	
Marktgemeinderat	Senckenberg Rudolf	

### Entschuldigt:

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

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnung öffentliche Sitzung</b>
------------	---

1. Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses, Flurnummer 4178/2, Am Hochfeld
2. Einbau von 2 Gauben, Von-Scanzoni-Straße 13
3. Neubau einer Garage und eines Wintergartens, Von-Büssing-Straße 2
4. Vorbescheid: Einbau einer Wohnung in einen bestehenden landwirtschaftlichen Lagerraum, Münchener Str. 34
5. Vorbescheid: Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 3815/1, Forellenstraße
6. Vorbescheid: Nutzungsänderung einer Unterkunft für Arbeitnehmer zu einer Wohnung; Errichten einer Dachterrasse sowie Herstellen von Fenstern und Dachfenstern zur Belichtung und Belüftung, Bahnhofstraße 11
7. Änderung der bisherigen Nutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes durch Einbau von zwei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Ursprung 6
8. Neubau einer Tiefgarage, Bürogebäude und 2 Wohnungen Hafelsberg 3
9. Vorbescheid: Neubau Feuerwehrrätehaus mit Wohnungen, FINrn. 209/3 und 210/4, Kastenseestraße

Der Vorsitzende eröffnete um 18:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

## **1. Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses, Flurnummer 4178/2, Am Hochfeld**

### **Sachverhalt:**

Mit diesem Antrag hatte sich der Hauptausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 03.03.2020 beschäftigt.

Die Gebäudeausmaße sind unverändert. Durch die geplante Aufschüttung des Geländes tritt das Gebäude aber nicht mehr 3-geschoßig in Erscheinung.

Das geplante 3-4 Familienhaus liegt im Bereich des BPlans „Grottenweg/Hochfeld“. Hier werden die festgesetzten Bauräume überschritten, eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Vorbescheid und der Befreiung für die Überschreitung des Bau-raums zu. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass das Gebäude aus ortsgestalterischen Gründen nach Süden und Osten auch nicht teilweise (z.B. durch Kellerbelichtungen) 3-geschossig in Er-scheinung treten darf. Es dürfen auch keine von weitem einsehbaren Abmauerungen im Gelände vorgenommen werden. Bei 4 Wohneinheiten sind 7 Stellplätze nachzuweisen.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

## **2. Einbau von 2 Gauben, Von-Scanzoni-Straße 13**

### **Sachverhalt:**

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschoßes sollen im Westen 2 Gauben errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Bereich des BPlans „Zinneberger/Moosacher Straße 1. Änderung“. Der BPlan setzt fest, dass Gauben nur bei einer Dachneigung ab 30° zulässig sind. Zudem ist nur eine Dachgaube pro Dachseite mit einer maximalen Breite von 2,00m zulässig. Zudem müssen Gauben mehr als 0,40m vom Hauptfirst abgesetzt sein.

Hier sind an der Westseite 2 Gauben mit einer Breite von 1,50m und 2,40m beantragt. Die Gauben sind 0,25m vom Hauptfirst abgesetzt.

Innerhalb des BPlan-Gebiets gibt es bereits Befreiungen für mehr als eine Gaube pro Dachseite und für eine Unterschreitung des Mindestabstands zum First. Zudem gibt es auch schon Befreiun-gen für Dachgauben bei einer geringeren Dachneigung als 30°.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und den Befreiungen zu.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

### **3. Neubau einer Garage und eines Wintergartens, Von-Büssing-Straße 2**

#### **Sachverhalt:**

Es liegen zwei Anfragen auf Befreiung jedoch noch kein Bauantrag vor.

Die eine bezieht sich auf den Neubau eines Wintergartens. Der Wintergarten soll eine Tiefe von 2,40m und eine Länge von ca. 6,50m erhalten. Das Vorhaben liegt im Bereich des B-Plans „Zinnerberger/Moosacher Straße 1. Änderung“. Dieser B-Plan sieht einen Wintergartenbaubereich mit einer Tiefe von 2,00m vor. Dieser wird also um 0,40m überschritten. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Ferner wird eine Befreiung für den Neubau einer Garage beantragt. Laut B-Plan liegen die Garagenstellplätze für den südlichen Teil der Von-Büssing-Straße auf der Südseite der Grundstücke und werden von der Pienzenauer Straße aus angefahren. Die Hausnummer 2 liegt jedoch so, dass die öffentliche Straße nicht ganz an das Grundstück heranreicht und somit über den Fußweg zwischen der Pienzenauer Straße und der Wolfgang-Koller-Straße gefahren werden müsste. Es soll daher eine Garage an der Nordostecke des Grundstücks errichtet werden, wo sich jetzt schon ein Stellplatz befindet. Geplant ist ein Pultdach mit Ost-West-Neigung und eine Grundfläche von 7,00m x 5,40m. Der Standort für die Garage ist städtebaulich vertretbar.

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt der beantragten Befreiung für den Wintergarten zu.

#### **Abstimmungsergebnis: 8 : 1**

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt der beantragten Befreiung für die Garage zu.

#### **Abstimmungsergebnis: 6 : 3**

### **4. Vorbescheid: Einbau einer Wohnung in einen bestehenden landwirtschaftlichen Lagerraum, Münchener Str. 34**

#### **Sachverhalt:**

Es wird angefragt, ob in dem vorhandenen Lagerraum eine Wohnung eingebaut werden kann.

Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben dar.

Soweit ein Einbau der Wohnung in den Bestand tatsächlich im baurechtlichen Sinn möglich ist und die Erleichterungstatbestände aus § 35 Abs. 4 BauGB gegeben sind, könnte das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sein. Alle notwendigen Voraussetzungen hierzu können vom Bauamt nicht abschließend geprüft werden. Jedenfalls dürften in diesem Fall öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sein.

#### **Beschluss:**

Der HA stimmt dem Antrag auf Vorbescheid bei bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit zu.

#### **Abstimmungsergebnis: 8 : 1**

**5. Vorbescheid: Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, FINr. 3815/1, Forellenstraße**

**Sachverhalt:**

Es gab bereits 2012 einen Antrag auf Vorbescheid zu diesem Vorhaben, der damals auch genehmigt wurde. Dieser Vorbescheid ist ausgelaufen und wird nun neu beantragt. Das Vorhaben liegt im Bereich des B-Plans „Forellenstraße Nord“. Die darin festgesetzten Bauräume sollen mit dem Wohnhaus in einer Tiefe von 4,50m nach Norden und mit der Garage in einer Tiefe von 1,16m bis 2,02m nach Westen überschritten werden. Diese Befreiungen wurden damals nahezu gleich beantragt und auch befreit. Die Befreiungen sind auch aus heutiger Sicht städtebaulich vertretbar.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Vorbescheid und den Befreiungen für die Überschreitung des Bauraums zu.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1**

**6. Vorbescheid: Nutzungsänderung einer Unterkunft für Arbeitnehmer zu einer Wohnung; Errichten einer Dachterrasse sowie Herstellen von Fenstern und Dachfenstern zur Belichtung und Belüftung, Bahnhofstraße 11**

**Sachverhalt:**

Es wird angefragt, ob das OG zu einer Wohnung mit Dachterrasse umgenutzt werden kann. Die Dachterrasse soll auf der Westseite des Gebäudes als Einschnitt in die Dachfläche errichtet werden. Alternativ könnte sie auch auf der Ostseite vorgesehen werden.

Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich. Nach Ausmaß und Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein und ist damit zulässig.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Vorbescheid zu.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**7. Änderung der bisherigen Nutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes durch Einbau von zwei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, Ursprung 6**

**Sachverhalt:**

Im EG soll eine Gewerbeeinheit, im OG und DG jeweils eine Wohneinheit eingebaut werden. Wand- und Firsthöhe orientieren sich am Bestand. Auf der Südseite sind 3 Schleppgauben geplant. Aus der Mitte des HA wurden erhebliche gestalterische Bedenken gegen diese Gauben vorgebracht und insofern auf die Gestaltung des nördlich angrenzenden Anwesens hingewiesen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und stellt ein sog. begünstigtes Vorhaben dar. Solchen Vorhaben können die Darstellungen des FNP und die Belange der Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag zu. Es wird nachdrücklich angeregt, unter Hinweis auf die Nachbarbebauung auch hier anstelle von Schleppgauben einen entsprechenden Quergiebel vorzusehen. Sollte das Landratsamt dies anders sehen, wird um Darlegung der Gründe gebeten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

## **8. Neubau einer Tiefgarage, Bürogebäude und 2 Wohnungen Hafelsberg 3**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag wurde zurückgezogen.

## **9. Vorbescheid: Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnungen, FINrn. 209/3 und 210/4, Kastenseestraße**

### **Sachverhalt:**

Mittels Vorbescheid soll geklärt werden, ob bzw. welche der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans für das neue Feuerwehrhaus genehmigungsfähig sind. Das Vorhaben liegt im Bereich des B-Plans „Postanger“. Bei Erlass des B-Plans „Postanger“, der die bauliche Nutzung auf diesem Grundstück regelt, war noch nicht bekannt, dass an dieser Stelle das Feuerwehrhaus gebaut werden könnte.

Die Planung ist dem HA inhaltlich bekannt. Neben einer TG und einem Schulungsraum im KG soll im EG eine Fahrzeughalle mit Lager- und Aufenthaltsräumen für die Feuerwehr entstehen. Im OG sind Büroräume, Duschen und 4 Wohnungen vorgesehen.

Von den Festsetzungen dieses B-Plans werden Befreiungen für die Überschreitung der Grundfläche, der Wandhöhe für das Gebäude selbst und für den Turm beantragt. Des Weiteren soll die OK Rohboden des EG höher angelegt werden als im B-Plan festgesetzt. Im Norden wird der Bauraum um ca. 1,00m und im Süden um ca. 3,50m überschritten. Für den nördlichen Gebäudeteil ist eine Nord-Süd-Firstichtung geplant, im B-Plan ist eine Ost-West-Richtung festgesetzt. Der Fuß- und Radweg soll auf die Südseite des Grundstücks verlegt werden, der Parkplatz ist auf der Ostseite des Feuerwehrhauses geplant. Der B-Plan sieht befestigte Zufahrten auf der Westseite vor. Es soll auch eine Zufahrt von Osten her geben, diese liegt teilweise innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Die festgesetzte Dachneigung von 20°-28° soll auf 9°-18° verringert werden. Alle beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Vorbescheid mit den beantragten Befreiungen zu.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

---

Josef Oswald  
1. Bürgermeister

---

Brilmayer  
Schriftführer