



Beschlussauszug

Gremium:

Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 2. November 2021

Der TOP ist öffentlich! Beschlussfähigkeit war gegeben!

Amt III - Bearbeiter Armin Angeringer, Leiter der Abteilung Bauen und Planen

TOP 2.2

Bebauungsplan Vorderegger Weg Ost; Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt

Der Bau- und Umweltausschuss behandelte am 04.02.2020 den Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen sowie 15 Stellplätzen“ auf der östlichen freien Fläche am Vorderegger Weg. Zuvor erfolgte eine Ortsbesichtigung und die Vorlage eines auch hinsichtlich der Topographie detailliert ausgearbeiteten Modells. Beschluss:

„Das kommunale Einvernehmen kann zu der eingereichten Planung aufgrund des Klageverfahrens gegen die Widmung des Vorderegger Weges nur in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauwerber ein Gespräch zu führen bezüglich der Umplanung zur Reduzierung der Gebäudegröße und im Hinblick auf die Stellplätze und den Antrag nach Klärung der Erschließung und zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes neu einzureichen. Alle projektbezogenen Kosten sind wie in solchen Fällen üblich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller zu übernehmen. Evtl. anwendbare Kriterien in Zusammenhang mit der sozialgerechten Bodennutzung sind zu beachten.“

Der Planer stellte namens des Bauherrn mit Schreiben vom 28.02.2020 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschloss am 02.02.2021 einen einfachen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Vorderegger Weg Ost“ aufzustellen, sowie den Erlass einer Veränderungssperre. Ziel ist vorrangig die Entwicklung einer Wohnbebauung mit auf dem hängigen Gelände vertretbaren Gebäudegrößen und Wandhöhen. Mit dem Grundstückseigentümer sollen die Gespräche weitergeführt werden, um nach Möglichkeit eine abgestimmte Planung zu erreichen: Weiterverfolgt werden soll der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur zumindest teilweisen Übernahme der Planungskosten und Regelung der sozialgerechten Bodennutzung.

Die Gespräche wurden fortgeführt und eine reduzierte Planung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage, sowie an der Nordseite ein Einfamilienhaus vorgelegt. Für diese Lösung wurde nun der Entwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt.

Von entscheidender Bedeutung ist die Begrenzung der Wand- und Gebäudehöhe an der Ostseite auf ein vertretbares Maß. Dazu dürfen die Häuser an dieser Stelle nur mit zwei Geschoßen und dem zusätzlichen Dachgeschoss in Erscheinung treten. Mit der geplanten Quergiebellösung (siehe Begründung) stellen die Dachgeschoße Vollgeschoße dar. Um klarzustellen, dass das dritte Vollgeschoß nur im DG zulässig ist, ist die Festsetzung III (Vollgeschoße) noch in II+D zu ändern, mit der Ergänzung, dass das DG als Vollgeschoß zulässig ist. Seitens des Landratsamtes wird daneben vorgeschlagen, die maximale



Wandhöhe auf das natürliche Gelände zu beziehen. Die talseitige Anböschung ist zwingend herzustellen.

Die Satzung führt Herr Müller von abtplan nun näher aus:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die maximalen Grundflächen ($GR = 300 \text{ m}^2$) und die Anzahl der Bauplätze (drei) bestimmt. Ferner wird die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt und zwar durch die Zahl der maximal zulässigen Geschosse und die Wandhöhen. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Tiefgaragenflächen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind hierauf nicht anzurechnen.

Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

Herr Müller fasst daher nochmal zusammen, dass jedes der 3 Baugrundstücke maximal 300qm Grundfläche, sowie 3 Geschosse haben dürfen.

Bei über 3 Wohneinheiten in einem Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage nachzuweisen.

(Tief-)Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen nach 15.3 PlanZV errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).

Abweichend von der Stellplatzsatzung, Anlage über die Richtzahlen, darf die Reduktion auf 25 v.H nach 1.2 d) auch auf Wohnanlagen mit weniger als 20 Wohnungen angewandt werden.

Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Dr. Christoph Böhm hackt bei der Geschossigkeit nochmal nach und möchte wissen, von welcher Seite diese berücksichtigt wird.

Herr Müller erläutert das die 3 Geschossigkeit auf der Ostseite sichtbar ist.

Armin Angeringer fügt noch hinzu, dass das 3. Geschoss das Dachgeschoss ist. Daher wäre zur Klarstellung besser II+D festzuhalten, sowie es auch vom Landratsamt vorgeschlagen wird.

Andreas Eggenberger möchte noch wissen, ob faktisch nur eine Tiefgarage möglich ist oder die Stellplätze auch anderweitig auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Armin Angeringer teilt mit, dass nur ein Nachweis in der Tiefgarage möglich ist und es keine andere Möglichkeit auf dem Grundstück gibt.

Nachdem keine weiteren Fragen eingehen liest Herr Müller den Satzungsbeschluss zur Abstimmung vor:



BESCHLUSS:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Maßgabe,

- a) die Festsetzung III noch in II+D zu ändern, mit der Ergänzung, dass das DG als Vollgeschoß zulässig ist,
- b) die maximale Wandhöhe auf das natürliche Gelände zu beziehen,
- c) in der Begründung aufzuführen, dass es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt (nicht § 13a)

und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Unterlagen über den Zeitraum eines Monats durchzuführen und gleichzeitig dazu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Aufgrund kurzer Abwesenheit von Vorsitzenden Maximilian Eichstetter übernimmt der 2. Bürgermeister Christian Schneider den Vorsitz.

Abstimmungsergebnis 11 : 1

Füssen, den 06.12.2021

STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Ausfertigung(en) an:

- Amt III