

Artikel vom 02.08.2022

CSU Gemeinderatsfraktion

Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 01. August 2022

Hier finden Sie neue Informationen zu den Themen:

- *Bauantrag für den Neubau eines DHL Zustellstützpunkts*
- *Bauantrag für eine Nutzungsänderung Gewerbe in Restaurant*
- *Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses als Fahrradgarage*
- *Bauvoranfrage zur Errichtung eines seniorengerechten Mehrfamilienhauses*
- *Genehmigungsfreistellung: 2 Bauvorhaben zur Kenntnis*
- *Bauleitplanung Höchberg*
- *Bauleitplanung Hettstadt*
- *Sanierung Altes Rathaus*
- *Abstandsflächensatzung*

Die Tagesordnung war mit 25 Tagesordnungspunkten diesmal sehr umfangreich. Gleich zu Beginn der Sitzung waren zwei größere nichtöffentliche Punkte behandelt worden, so dass die öffentliche Sitzung erst gegen 19.30 begann. Mit 10 Besuchern war der neue Sitzungssaal außergewöhnlich gut besetzt. In der öffentlichen Sitzung drehte sich beinahe alles um baurechtliche Angelegenheiten.

Im Gewerbegebiet soll ein **DHL-Zustellstützpunkt** entstehen. Das langgezogene, gelbe Gebäude soll dazu dienen, dass dort Briefe und Pakete angeliefert und dort zur Verteilung auf die einzelnen DHL-Autos sortiert werden. Vor der Halle sind deshalb Parkplätze für die erforderlichen Zustellfahrzeuge vorgesehen.

Da das betreffende Grundstück nicht von der Gemeinde direkt erworben wird, hat die Gemeinde keinen Einfluss darauf, ob sich der Betrieb dort ansiedeln kann. Vielmehr verbleibt nur die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens. Der Bauwerber beantragte zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, nämlich hinsichtlich der Baugrenze und der Anpflanzung einer Hecke. Beiden Befreiungen wurde mehrheitlich zugestimmt, wobei für die Reduzierung der Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze vom Bauwerber bereits Kompensationsmaßnahmen in Form einer Fassadenbegrünung vorgeschlagen wurden und weitere Kompensationsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Bäumen verhandelt werden sollen.

Einstimmig erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Gewerbefläche in eine zusätzliche **Restaurantfläche in der August-Bebel-Straße**.

In der **Adolph-Kolping-Straße** soll außerhalb der vorgesehenen Baugrenze ein **Gartenhaus** errichtet werden, das als Fahrradgarage dienen soll. Der Befreiung wurde einstimmig zugestimmt, da ähnliche Befreiungen bereits erteilt wurden.

Längere Diskussionen gab es zu einer **Bauvoranfrage zum Neubau eines seniorengerechten Mehrfamilienhauses in der Paul-Gerhard-Straße**. Tatsächlich begrüßten alle Redner das grundsätzliche Vorhaben, seniorengerechten Wohnraum zu schaffen. Rein baurechtlich betrachtet, handelt es sich jedoch einfach um den Bau eines Mehrfamilienhauses, das an der Stelle laut Bebauungsplan nur drei Wohneinheiten umfassen darf. Geplant sind jedoch vier Wohneinheiten für Senioren plus ein weiteres Appartement für eine Pflegekraft – damit also zwei Wohneinheiten zu viel für den derzeitigen Bebauungsplan.

Der Gemeinderat beschloss schließlich mehrheitlich, dem Bauwerber eine solch umfangreiche Ausnahme wegen der Präzedenzfallwirkung nicht in Aussicht zu stellen. Damit muss das Projekt jedoch nicht langfristig scheitern. Vielmehr soll der gesamte Bebauungsplan im Hinblick auf mögliche Nachverdichtungen überarbeitet werden und in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Abwägung über das verträgliche Maß der Bebauung getroffen werden.

Weitere angefragte Ausnahmen zur Reduzierung der Anzahl der Stellplätze und der Überschreitung der Baugrenze wurden ebenfalls abgelehnt. Eine Befreiung vom Grünordnungsplan hinsichtlich der Lage der Bäume und von der festgesetzten Dachneigung wurde in Aussicht gestellt.

Über zwei Bauvorhaben in der **Jahnstraße** in Waldbüttelbrunn (Neubau) und im **Zweimorgenweg** in Roßbrunn (Umbau) wurde der Gemeinderat informiert. Da diese alle Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten, können diese im **Genehmigungsfreistellungsverfahren** behandelt werden. Ein Beschluss des Gemeinderats hierüber ist nicht erforderlich.

Die Nachbargemeinden **Höchberg** und **Hettstadt** ändern derzeit ihre **Bebauungspläne**. An den Änderungen werden die Nachbargemeinden beteiligt. Der Gemeinderat beschloss in beiden Fällen, dass keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderungen bestehen.

Um Fördermittel für die **Sanierung des Alten Rathauses** zum Mehrgenerationenhaus beantragen zu können, musste ein Durchführungsbeschluss gefasst werden. Der Gemeinderat fasste diesen einstimmig und ohne weitere Diskussion. Die Sanierung soll grob im Frühjahr 2023 beginnen und etwa ein Jahr dauern.

Mit Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 traten neue **Abstandsflächenregelungen** in Kraft, die geringere Abstände ermöglichen. Gleichzeitig war den Gemeinden damals vom Bayerischen Gemeindetag der Erlass einer Abstandsflächensatzung empfohlen worden, um vom neuen Gesetz abweichende Abstandsflächen regeln zu können. Dieser Empfehlung war die Gemeinde Waldbüttelbrunn, wie auch andere Gemeinden im Landkreis gefolgt. Allerdings stellte sich in der Folge heraus, dass die gemeindlichen Abstandsregelungen beinahe jedes Vorhaben für eine Nachverdichtung blockieren. Dies liegt auch daran, dass in der Satzung nur bestimmte Berechnungsregeln angewandt werden durften, die zu größeren Abstandsregeln als nach altem Recht (das für zwei Hausseiten Verringerungen vorgesehen hatte) geführt haben. Einige Gemeinden haben daraufhin ihre Abstandsflächensatzungen bereits wieder aufgehoben, was vom Landratsamt auch befürwortet wird. Auch der Gemeinderat hat nun die Satzung gegen eine Stimme wieder aufgehoben, so dass zukünftig auch in Waldbüttelbrunn

Vorhaben der Nachverdichtung leichter möglich sein werden.

Gez. Kathrin Hackel, Gemeinderätin