

## SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Bau- und Planungsausschuss Markt Bad Abbach
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, 16.05.2023
<b>Sitzungsbeginn/-ende</b>	18:30 Uhr / 18:57 Uhr
<b>Sitzungsort:</b>	Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

### Anwesend:

Vorsitzender

Grünewald, Benedikt, Dr.

Ausschussmitglieder

Begemann, Friedrich, Dr. med.

Hofmeister, Josef

Köglmeier, Georg, Dr.

Markheim, Marina, Dr.

Schelkshorn, Josef

Schröppel, Matthias

Seubert, Thomas, Dr. med.

stellv. Ausschussmitglieder

Bartl, Hildegard

Vertretung für Herrn Maximilian Kefer

Schriftführer

Birzer, Andrea

Sachverständige

Wudi, Franz

### Nicht anwesend:

Ausschussmitglieder

Kefer, Maximilian

Entschuldigt

## **T a g e s o r d n u n g :**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Bauanträge
  - 2.1. Bauantrag zum Ausbau einer Dachgaube eines best. Wohnhauses  
Maximilian Kandsperger  
Fl.Nr. 1097, Lengfeld  
Zur Steinballe 11
  - 2.2. Bauantrag zur Nutzungsänderung von 2 Gewerbeeinheiten in Wohnungen, sowie eine Nutzungsänderung von 2 Büroräumen in eine Tanzschule  
Edgar Riepl  
Fl.Nr. 304, Oberndorf  
Am Unteren Weinberg 13
  - 2.3. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Melanie Bräu  
Fl.Nr. 297/8, Bad Abbach  
Astrid-Lindgren-Straße 1
  - 2.4. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Garage und Stellplätzen  
Andrea Stilp  
Fl.Nr. 797/29, Bad Abbach  
Am Mühlberg 18
  - 2.5. Bauantrag zur Nutzungsänderung des Unterschosses eines bestehenden Wohnhauses von einer büroähnlichen Nutzung in einen Betrieb von Gästezimmern (Beherbergungsbetrieb), ohne bauliche Veränderung  
Petra u. Michael Fuchs  
Fl.Nr. 213/18, Bad Abbach  
Kleiststraße 11
  - 2.6. Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung und Sanierung einer Pension in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE  
Korney Nemov  
Fl.Nr. 1005, Bad Abbach  
Hinter der Vest 47
  - 2.7. Bauantrag zum Anbau eines Hackschnitzlagers mit Einbau einer Hackschnitzelheizung in das bestehende Wirtschaftsgebäude  
Hubert Kraml  
Fl.Nr. 814, Saalhaupt  
Voxbrunn 1
  - 2.8. Bauantrag zur Nutzungsänderung (Umwandlung) einer bereits bestehenden Wohnung in 2 Ferienwohnungen mit je 2+2 Schlafplätzen und 3 bereits vorhandenen Stellplätzen  
Maximilian und Martha Lodermeier  
Fl.Nr. 12/1, Oberndorf  
Donaustraße 63

- 2.9. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Dr. Stephan Greger  
Fl.Nr. 151/154, Bad Abbach  
Tulpenstraße 10
3. Verschiedenes



**Öffentlicher Teil****TOP 1  
Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald eröffnet und leitet die Sitzung. Die Ladung erfolgte frist- und ordnungsgemäß. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Der Vorsitzende begrüßt alle Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses, alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

**TOP 2  
Bauanträge****TOP 2.1  
Bauantrag zum Ausbau einer Dachgaube eines best. Wohnhauses  
Maximilian Kandsperger  
Fl.Nr. 1097, Lengfeld  
Zur Steinballe 11****Sachverhalt:****Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.

**453      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.2  
Bauantrag zur Nutzungsänderung von 2 Gewerbeeinheiten in Wohnungen, sowie eine Nutzungsänderung von 2 Büroräumen in eine Tanzschule  
Edgar Riepl  
Fl.Nr. 304, Oberndorf  
Am Unteren Weinberg 13****Sachverhalt:**

Von der Verwaltung wurden am 04.05.2023 fehlende Unterlagen angefordert:

- Stellplatznachweis
- Flächenberechnungen bzw. Angaben
- Antrag auf Ausnahme einer Tanzschule im WR (Reinen Wohngebiet)

Es sei eine ungute Situation, so der Vorsitzende. Es sei ein altes Bestandsgebäude, mit einem Bebauungsplan, der vieles ausschließt. Fehlende Unterlagen wurde bis heute nicht eingereicht. Das Landratsamt habe dem Bauherrn bereits mitgeteilt, dass es so nicht genehmigungsfähig sei.

Die Tanzschule sei ein Mehrwert für viele Eltern und ihre Kinder. Es wäre wünschenswert diese zu erhalten, jedoch müsse alles seine Richtigkeit haben, so der Vorsitzende. Eine Bebauungsplanänderung sei die einzige Möglichkeit, so Herr Dr. Grünewald. In der Nähe werde gerade ein Bebauungsplan geändert, eventuell könne man dieses Vorhaben mit einschließen.

Aufgrund fehlender Unterlagen schlägt der Vorsitzende die Absetzung des Tagesordnungspunktes vor.

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt zum Bauantrag zur Nutzungsänderung von 2 Gewerbeeinheiten in Wohnungen sowie eine Nutzungsänderung von 2 Büroräumen in eine Tanzschule, Fl.Nr. 304, wird abgesetzt.

**454      abgesetzt                      Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.3**  
**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**  
**Melanie Bräu**  
**Fl.Nr. 297/8, Bad Abbach**  
**Astrid-Lindgren-Straße 1**

**Sachverhalt:**

Erforderliche Befreiungen:

Überschreitung der zulässigen Abgrabungshöhe um max. 33 cm im Bereich des Lichthofes.  
Die Bauherrin möchte im Kellergeschoß ein privates Büro einrichten.  
Zur Besserung Belichtung soll ein Lichthof gebaut werden, der sich nur im Bereich unterhalb des Kaltgartens im EG erstrecken soll.  
Nachbarrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.  
Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben wurden mit dem Landratsamt vorbesprochen.

Nachbargrund wurde noch nicht verkauft – steht noch im Eigentum des Erschließungsträgers.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.  
Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt.

**455      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.4**  
**Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Garage und Stellplätzen**  
**Andrea Stilp**  
**Fl.Nr. 797/29, Bad Abbach**  
**Am Mühlberg 18**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mühlberg“ – Reines Wohngebiet.

Von der Verwaltung wurden am 04.05.2023 Unterlagen angefordert:

- Neue Abstandsflächenberechnung gem. Satzung
- Angaben zu den Stellplatzmaßen

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.

**456      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.5**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung des Unterschlusses eines bestehenden Wohnhauses von einer büroähnlichen Nutzung in einen Betrieb von Gästezimmern (Beherbergungsbetrieb), ohne bauliche Veränderung**

**Petra u. Michael Fuchs**

**Fl.Nr. 213/18, Bad Abbach**

**Kleiststraße 11**

**Sachverhalt:**

Es sollen Übernachtungsmöglichkeiten für 2-4 Gäste entstehen.

Der Stellplatznachweis wurde mit 6 Stellplätzen erfüllt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.

Der erforderlichen Ausnahme zum Beherbergungsbetrieb wird zugestimmt.

**457      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.6**

**Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung und Sanierung einer Pension in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE**

**Korney Nemov**

**Fl.Nr. 1005, Bad Abbach**

**Hinter der Vest 47**

**Sachverhalt:**

Von der Verwaltung wurden am 04.05.2023 folgende Angaben/Unterlagen nachgefordert:

- Berechnung Erläuterung zu den Stellplätzen

- Stellplatznachweis entspricht hinsichtlich Größe und Anzahl der Stellplätze nicht gemeindl. Satzung!

Die Bebauung in zweiter Reihe ist städtebaulich **nicht** vertretbar!  
Verwaltung hat hierzu auch Rücksprache mit Landratsamt gehalten.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- Ist der Antrag genehmigungsfähig?
- Ist die Gebäudestruktur wie geplant genehmigungsfähig?
- Sind die Stellplätze wie dargestellt genehmigungsfähig?

#### **Hinweise der Verwaltung:**

- Die Bebauung in zweiter Reihe ist städtebaulich **nicht** vertretbar!  
Verwaltung hat hierzu auch Rücksprache mit Landratsamt gehalten.
- Der Stellplatznachweis entspricht nicht unserer Satzung und ist auch nicht plausibel nachvollziehbar!
- Der Antrag ist nicht genehmigungsfähig und sollte abgelehnt werden!

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.

**458      ungeändert beschlossen    Ja: 0    Nein: 9**

#### **TOP 2.7**

**Bauantrag zum Anbau eines Hackschnitzellagers mit Einbau einer Hackschnitzelheizung in das bestehende Wirtschaftsgebäude**

**Hubert Kraml**

**Fl.Nr. 814, Saalhaupt**

**Voxbrunn 1**

#### **Sachverhalt:**

Von der Verwaltung wurden am 05.05.2023 folgende Angaben/Unterlagen angefordert:

- Abstandsflächenberechnung
- Abstandsflächenübernahmeerklärung  
*\*) die umliegenden Grundstücke stehen im Eigentum des Antragstellers!*

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.

**459      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

#### **TOP 2.8**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung (Umwandlung) einer bereits bestehenden Wohnung in 2 Ferienwohnungen mit je 2+2 Schlafplätzen und 3 bereits vorhandenen Stellplätzen**

**Maximilian und Martha Lodermeier**

**Fl.Nr. 12/1, Oberndorf**

**Donaustraße 63**



**Sachverhalt:**

Die Ferienwohnungen sollen in den Geschäftsbereich des Gästehauses in der Donaustraße 68a integriert werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.

**460      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.9****Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage****Dr. Stephan Greger****Fl.Nr. 151/154, Bad Abbach****Tulpenstraße 10****Sachverhalt:**

Es sind verschiedene Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

- Dachdeckung
- Baugrenzen
- Traufhöhe

Der Bauherr habe die Pläne im Gegensatz zur Vorbesprechung geändert. Die Änderung wird dem Gremium anhand des vorliegenden Planes vorgestellt.

Bzgl. der geplanten Dacheindeckung (graues Blechdach) gebe es ein Problem, so der Vorsitzende. Es füge sich nicht in das Siedlungsbild ein.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag wird erteilt.

Den erforderlichen Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Einvernehmen erteilt, soweit es die Überschreitungen der Baugrenzen sowie der Traufhöhe betrifft.

Das Einvernehmen zur Befreiung bzgl. der Festsetzung der Dachdeckung wird nicht erteilt.

**461      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 3****Verschiedenes****Sachverhalt:**

./.. keine Wortmeldungen

