



**Markt Pleinfeld**

**Sitzungsnummer: 2.**

**Wahlperiode 2020/2026**

## **Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ferienausschusses**

**am 30.08.2022**

**im Sitzungssaal des Rathauses, Marktplatz 11, 91785 Pleinfeld**

### **I. Tagesordnung**

- 22.1.1.ö BV-Nr. 2021-077, Neubau einer Dachgaube, eines Balkons und eines Wintergartens, Rückbau eines bestehenden Treppenpodests in Pleinfeld, Kohlplatte 29, Fl.Nr. 1101/1, Gemarkung Pleinfeld
- 22.1.2.ö BV-Nr. 2022-59, Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie der Nebengebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Mischelbach, Röttenbacher Str. 7, Fl.Nr. 251, Gemarkung Mischelbach
- 22.1.3.ö BV-Nr. 2022 – 62 Errichtung einer Lager-/Produktionshalle und einem freistehenden Gebäude für Büro-/ Ausstellungs-/ Sozialräume nebst Betriebsleiter-/ Hausmeisterwohnung in Pleinfeld, Fiegenstaller Straße, Fl.Nr. 1031/13, Gemarkung Pleinfeld
- 22.1.4.ö BV-Nr. 2022-63, Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen (Grundstücksteilung) in Pleinfeld, Nähe Saazer Straße, Fl.Nr. 741/40, Gemarkung Pleinfeld
- 22.1.5.ö BV-Nr. 2022-64, Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren, AZ. 17/0443, Errichtung eines Gemeinschaftshauses mit Vordach in Gündersbach 12, Fl.Nr. 790, Gemarkung Sankt Veit
- 22.1.6.ö BV-Nr. 2022–65 Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, Neubau einer Dachgaube in Pleinfeld, Breslauer Straße 9, Fl.Nr. 411/294, Gemarkung Pleinfeld
- 22.1.7.ö Bekanntgaben, Anfragen, Bürger fragen - der Gemeinderat antwortet

## II. Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die 9 Mitglieder des Ferienausschusses wurden gemäß § 24 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Marktgemeinderates	Anwe- send	Abwe- send	Bemerkung zur Anwe- senheit
Frühwald Stefan	X		
Braun Rainer	X		
Endres Bernhard	X		
Fuchs Gerhard	X		
Geuder Uwe		X	Entschuldigt Vertretung: Josef Riedl
Hueber Thomas	X		
Michahelles Felix	X		
Ritzer Stefan	X		
Voit Günther		X	Entschuldigt Vertretung: Klaus Maier

Weitere anwesende Mitglieder des Marktgemeinderates:

Ingeborg Dorschner  
Karl Fuchs  
Bernd Hörner  
Klaus Maier (Vertretung für Günther Voit)  
Josef Riedl (Vertretung für Uwe Geuder)

Erster Bürgermeister Frühwald als Vorsitzender stellt fest, dass der Ferienausschuss beschlussfähig ist, da sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und 9 Mitglieder zu Beginn der Sitzung anwesend und stimmberechtigt sind.

Verwaltung	Funktion
Frühwald Stefan	Schriftführer
Müller Tina	Geschäftsleitung

Anzahl der anwesenden Bürgerinnen und Bürger: 8 Personen

## III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat bekannt gemacht.

## IV. Verlauf der Sitzung, Besonderheiten

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Die Sitzung ist öffentlich.

Eröffnung der Sitzung	Beendigung der Sitzung
18:34 Uhr	19:06 Uhr

## V. Behandlung der Tagesordnungspunkte

<b>TOP 22.1.1.ö</b>	<b>BV-Nr. 2021-077, Neubau einer Dachgaube, eines Balkons und eines Wintergartens, Rückbau eines bestehenden Treppenpodests in Pleinfeld, Kohlplatte 29, Fl.Nr. 1101/1, Gemarkung Pleinfeld</b>
---------------------	---

### Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlplatte II“ (allgemeines Wohngebiet).

Das Bauvorhaben wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 16.12.2021 behandelt. Hier wurde ursprünglich das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da die Bauherren entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans, dass Balkone nur an der Giebelseite zulässig sind, ihren Balkon an der Traufseite errichten möchten.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen vom 19.07.2022, Az. 22/0041, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde das gemeindliche Einvernehmen auch bei der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzen. In der Regel ist ein Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens möglich, wenn dieses auf Null reduziert war und die Gemeinde faktisch keine andere Wahl gehabt hätte, als die Befreiung zu erteilen. Eine solche Ermessensreduzierung auf Null ergibt sich vor allem aus der Selbstbindung der Verwaltung – Teil des allgemeinen Gleichheitssatzes – d.h. dass das gemeindliche Ermessen auf Null reduziert ist, wenn eine exakt gleiche Befreiung im Geltungsbereich desselben Bebauungsplanes bereits erteilt wurde. Der Bebauungsplan „Kohlplatte II“ wurde am 24.07.1997 rechtskräftig. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde bereits ein Balkon an der Traufe zugelassen und errichtet. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 1101/9, Gemarkung Pleinfeld. Hier wurde mit Baugenehmigung vom 17.02.2000 ein Wohnhaus mit Doppelgarage genehmigt. Auch hier befindet sich der Balkon an der Traufseite. Der Marktgemeinderat hat diesem Bauvorhaben mit Beschluss vom 16.12.1999 zugestimmt (Bauantrags-Verzeichnis-Nr. 104/99).

Aus baurechtlicher bzw. bauordnungsrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben ebenfalls genehmigungsfähig. Deshalb ist aus den vorgenannten Gründen das Bauvorhaben aus Sicht des Landratsamtes genehmigungsfähig und das gemeindliche Einvernehmen wurde folglich zu Unrecht verweigert. Die Befreiung hätte erteilt werden müssen.

Deshalb wird gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO die Gelegenheit gegeben, die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls eine positive Stellungnahme abzugeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nochmaliger Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen muss, da keine öffentlichen oder städtebaulichen Belange entgegenstehen.

Aufgrund der vorgenannten Gründe schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiung zu erteilen.

### Diskussionsverlauf:

Das Gremium bittet, dass ein Vertreter des Landratsamtes in einer Marktgemeinderatssitzung nähere Erläuterungen macht, zum Ersetzen gemeindlicher Entscheidungen bei Bauanträgen.

### Beschluss:

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Dachgaube, eines Balkons und eines Wintergartens, Rückbau eines bestehenden Treppenpodests in Pleinfeld, Kohlplatte 29, Fl.Nr. 1101/1, Gemarkung Pleinfeld, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kohlplatte II“ bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen Ziff. 5.4, 5.5, 5.8 und 5.9 wird zugestimmt.

<b>TOP 22.1.2.ö</b>	<b>BV-Nr. 2022-59, Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie der Nebengebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Mischelbach, Röttenbacher Str. 7, Fl.Nr. 251, Gemarkung Mischelbach</b>
---------------------	---

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Auf dem Grundstück stehen bereits ein Wohnhaus und Scheunen. Diese Gebäude sollen abgebrochen werden um dort ein neues Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag auf Baugenehmigung zugestimmt werden.

**Nachrichtlich:**

Die Nachbarunterschriften liegen nicht komplett vor.

Hat ein Nachbar einem Bauvorhaben nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so wird ihm gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 4 BayBO eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt. Dadurch hat der Nachbar die Möglichkeit rechtlich dagegen vorzugehen.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 8:0**

Zum Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie der Nebengebäude und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Mischelbach, Röttenbacher Str. 7, Fl.Nr. 251, Gemarkung Mischelbach, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Abstimmung ohne Klaus Maier

TOP 22.1.3.ö

**BV-Nr. 2022 – 62 Errichtung einer Lager-/Produktionshalle und einem freistehenden Gebäude für Büro-/ Ausstellungs-/ Sozialräume nebst Betriebsleiter-/ Hausmeisterwohnung in Pleinfeld, Fiegenstaller Straße, Fl.Nr. 1031/13, Gemarkung Pleinfeld**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark II“ (Gewerbegebiet gemäß § 8, BauNVO ausgewiesen).

Der Bauherr plant auf seinem Grundstück eine Lager-/ Produktionshalle und ein freistehendes Gebäude für Büro-/ Ausstellung-/ Sozialräume sowie eine Betriebsleiter-/ Hausmeisterwohnung zu errichten.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der Bauherr gibt an, dass die Wohnnutzung ausschließlich der Produktionsstätte Pleinfeld dient.

Normal ist eine Betriebsstättenbeschreibung den Bauunterlagen beizufügen, in der begründet wird, eine Betriebsleiterwohnung erforderlich ist. Der Bauherr hat hierzu keine Angaben gemacht.

Der Marktgemeinderat muss entscheiden, ob er eine Ausnahme zum Bebauungsplan erteilen kann.

**Nachrichtlich:**

Die Nachbarunterschriften liegen vor.  
Außerdem wurde das schalltechnische Gutachten vorgelegt.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 8:1**

Zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lager-/Produktionshalle und einem freistehenden Gebäude für Büro-/ Ausstellungs-/ Sozialräume nebst Betriebsleiter-/ Hausmeisterwohnung in Pleinfeld, Fiegenstaller Straße, Fl.Nr. 1031/13, Gemarkung Pleinfeld, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Der beantragten Ausnahme für die Errichtung der Betriebsleiter-/ Hausmeisterwohnung wird zugestimmt. Eine Begründung für die Notwendigkeit zur Errichtung einer Hausmeisterwohnung ist nachzureichen.

TOP 22.1.4.ö

**BV-Nr. 2022-63, Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen (Grundstücksteilung) in Pleinfeld, Nähe Saazer Straße, Fl.Nr. 741/40, Gemarkung Pleinfeld**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Das Grundstück, Saazer Str. 11, Fl.Nr. 741/16, wurde im östlichen Grundstücksbereich geteilt. Daraus entstand die Fl.Nr. 741/40. Die Erschließung (Zufahrt) erfolgt über die Saazerstr. 11. Nunmehr plant die Grundstückseigentümerin dort ein kleines Wohnhaus zu errichten. Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden und kommt dem Ziel der Innenentwicklung sehr entgegen. Da das Ursprungsgrundstück (741/16) bereits erschlossen ist, ist die Gemeinde nicht mehr verpflichtet einen weiteren Kanal- bzw. Wasseranschluss an das neu geteilte Grundstück zu verlegen. Deshalb hat die Bauherrin bzw. Grundstückseigentümerin sicherzustellen, dass die gesamte Erschließung über das bestehende Grundstück, Fl.Nr. 741/16, auf ihre Kosten errichtet wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann deshalb dem Antrag auf Baugenehmigung unter diesen Voraussetzungen zugestimmt werden.

#### **Nachrichtlich:**

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

#### **Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen in Pleinfeld, Nähe Saazer Str., Fl.Nr. 241/40, Gemarkung Pleinfeld, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass der Kanal- und Wasserhausanschluss über das Ursprungsgrundstück, Saazer Str. 11, Fl.Nr. 741/16, Gemarkung Pleinfeld, auf Kosten der Bauherrin erfolgt.

<b>TOP 22.1.5.ö</b>	<b>BV-Nr. 2022-64, Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren, AZ. 17/0443, Errichtung eines Gemeinschaftshauses mit Vordach in Gündersbach 12, Fl.Nr. 790, Gemarkung Sankt Veit</b>
---------------------	--

#### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um ein Bauvorhaben, das am 06.04.2017 als Bauantrag im MGR behandelt worden ist. Die Fertigstellung mit der Terrassenüberdachung erfolgte 2021.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Bei einer Baukontrolle des Landratsamtes am 02.05.2022 wurde festgestellt, dass beim errichteten Gebäude der ursprünglich genehmigte Raum Garage/Umkleide nicht hergestellt wurde. Ein Garagentor wurde nicht eingebaut. Stattdessen wird das Gesamtgebäude als Aufenthaltsraum genutzt. Deshalb ist hierzu eine Tektur erforderlich.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Gebäude nunmehr an zwei Gebäudeseiten (östlich und südlich) die erforderlichen Abstandsflächen nicht mehr einhält (an der östlichen Grundstücksseite steht das Gebäude direkt an der Grenze zu Fl.Nr. 785, an der südlichen Grundstücksseite wird nur rd. 1 m zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 789 eingehalten). Das Grundstück hat eine Fläche von 162 m<sup>2</sup>. Aufenthaltsräume sind abstandsflächenpflichtig. Nimmt man eine GRZ von 0,6 der umgebenden Bebauung an, so wird eine Befreiung hiervon benötigt. Die Summe der überbauten versiegelten Flächen ergibt eine GRZ II von etwa 0,92. Hierüber entscheidet jedoch das Landratsamt.

## Nachrichtlich:

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Hat ein Nachbar einem Bauvorhaben nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so wird ihm gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 4 BayBO eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt. Dadurch hat der Nachbar die Möglichkeit rechtlich dagegen vorzugehen.

## Beschluss:

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Zum Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren, Az. 17/0443, Errichtung eines Gemeinschaftshauses mit Vordach in Gündersbach 12, Fl.Nr. 790, Gemarkung Sankt Veit, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

<b>TOP 22.1.6.ö</b>	<b>BV-Nr. 2022-65 Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, Neubau einer Dachgaube in Pleinfeld, Breslauer Straße 9, Fl.Nr. 411/294, Gemarkung Pleinfeld</b>
---------------------	--

## Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ (allgemeines Wohngebiet).

Die Bauherren planen auf ihrem Grundstück das bestehende Wohnhaus zu erweitern und eine Dachgaube neu zu errichten sowie ein Dachflächenfenster einzubauen. Hierfür benötigen sie nachstehende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“.

### § 5 Abs. 1 – Gestaltung der Gebäude

**Für die Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer vorgeschrieben (SD)**

Der Bauherr möchte die Wohnfläche des Wohnhauses vergrößern. Deshalb ist ein Anbau mit Flachdach geplant. Als Bezugsfall wird auf die Nachbarn Breslauer Str. 11a und 12 verwiesen. Diese halten die vorgeschriebene Dachform Satteldach nicht ein.

### Baugrenze

**Im Baugebiet ist eine Baugrenze festgelegt.**

Da der geplante Anbau das Wohn- und Esszimmer vergrößern soll, überschreitet der Anbau im westlichen Grundstücksbereich die Baugrenze. Hier wird als Bezugsfall der Nachbar Industriestraße 30 angegeben.

### § 5. Abs. 5 – Dachflächenfensterfenster

**Dacheinschnitte, Dachloggien und Dachfenster sind nicht gestattet.**

Das geplante Dachflächenfenster wird zur Lichteinstrahlung sinnvoll genutzt. Der Nachbar Breslauerstraße 5 wird hier als Bezugsfall angegeben. Dieser hat mehrere Dachflächenfenster verbaut

### § 5 Abs. 4 - Dachaufbauten

**Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie in der Länge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Farbe der Dacheindeckung ist ziegelrot. Eindeckung der Haupt- und Nebengebäude sind aus dem gleichen Material (Biberschwanz oder Pfannen)**

Die Bauherren möchten möglichst viel Wohnraum in den Schlafzimmern fassen, deshalb ist mittig des Daches eine große Dachgaube mit 5 m geplant. Gemäß Bebauungsplan darf die Dachgaube max. 3 m lang sein, dadurch würde dies kaum von Nutzen sein. Auch hier wird auf einen Bezugsfall, Breslauer Straße 7 verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Bezugsfälle schlägt die Verwaltung vor, die Befreiungen zu erteilen. Es sind im Bezugsgebiet bereits gleiche Befreiungen vorhanden. Deshalb sind auch hier diese Befreiungen zu erteilen.

**Nachrichtlich:**

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis: 9:0**

Zum Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, Neubau einer Dachgaube in Pleinfeld, Breslauer Straße 9, Fl.-Nr. 411/294, Gemarkung Pleinfeld, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Den beantragten Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze im westlichen Grundstücksbereich, Überschreitung der Dachaufbauten, Einbau eines Dachfensters, sowie der Ausführung des Anbaus mit einem Flachdach wird zugestimmt.

**TOP 22.1.7.ö Bekanntgaben, Anfragen, Bürger fragen - der Gemeinderat antwortet**

**Diskussionsverlauf:**

Ein Gremiumsmitglied bittet um eine entsprechende Pressemitteilung, dass die Gemeinde als Ersatz für die Beseitigung des alten Sportplatzes (Neubau Kindergarten) einen neuen Platz bauen möchte.

Pleinfeld, 02.09.2022

Vorsitzender:

Schriftführer:



Frühwald Stefan  
Erster Bürgermeister

Frühwald Stefan