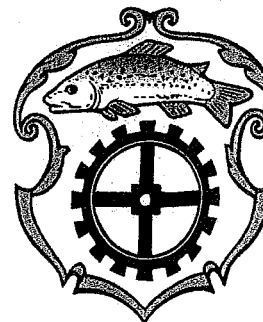


Markt Glonn



## Niederschrift

über die

### Sitzung des Hauptausschusses Glonn

Datum: 25. Juli 2017  
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:30 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Glonn  
Schriftführer/in: R. Brilmayer

---

#### Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Oswald Josef
2. Bürgermeister	Gröbmayer Peter
3. Bürgermeister	Jirsak Stefan
Marktgemeinderat	Deprée Manfred
Marktgemeinderat	Gerneth Friedrich
Marktgemeinderätin	Dr. Glaser Renate
Marktgemeinderat	Raig Georg
Marktgemeinderat	Reiser Johannes
Marktgemeinderat	Senckenberg Rudolf

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

1. Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Wolfgang-Wagner-Str. 9d
2. Vorbescheid zum Abbruch und Neuerrichtung von Betriebsgebäuden des Strandbades und eines Wohnhauses, Kastenseeon 1

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

## **1. Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Wolfgang-Wagner-Str. 9d**

### **Sachverhalt:**

Das bestehende Gebäude soll durch einen Neubau mit 8 Wohnungen ersetzt und von den Grundstücksgrenzen abgerückt werden. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich und ist zulässig, wenn es sich in die Umgebung einfügt.

Das neue Gebäude wird ca. 1 m schmaler und ca. 1 m länger als das bestehende Gebäude. Die Wandhöhe des Neubaus entspricht nahezu dem Bestand und die Firsthöhe liegt mit 9,62 m unter der des Bestands (ca. 10,50 m). Die Gebäude in der Umgebung haben ähnliche Ausmaße. Nachdem die Eigenart der näheren Umgebung wohl eher keinem Baugebiet nach der BauNVO entspricht, Wohnnutzung hier aber vorhanden und zuletzt auch weiter genehmigt worden ist, fügt sich das Vorhaben auch nach der Art der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Der Stellplatznachweis ist erbracht. Der Bauplatz liegt im Überschwemmungsgebiet der Glonn.

Im Zuge dieses Bauvorhabens könnte evtl. auch die RW-Beseitigung für die westlich angrenzenden Flächen verbessert werden.

Frau Dr. Glaser regte zum wiederholten Mal an, dass zu den Themen energieeffizientes Bauen und sozialer Wohnungsbau möglichst frühzeitig auf die Bauherrn Einfluss genommen werden sollte. Seitens des VG-Bauamts wurde darauf hingewiesen, dass dies nur selten möglich ist, weil viele Bauherrn erst mit Einreichung des Bauantrags zum 1. Mal mit dem Bauamt in Verbindung treten. Soweit sie schon früher zur Beratung kommen, werden die Leitziele des Landkreises schon seit langem von den Bauamtsmitarbeitern an die Bauherrn ausgehändigt.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag zu. Die Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserabfluss dürfen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn Möglichkeiten für die RW-Ableitung aus den westlich angrenzenden Flächen zu prüfen und ggf. zu schaffen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

## **2. Vorbescheid zum Abbruch und Neuerrichtung von Betriebsgebäuden des Strandbades und eines Wohnhauses, Kastensee 1**

### **Sachverhalt:**

Aufgrund von Baufälligkeit sollen die bestehenden Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich soll ein Wohnhaus für den Betreiber gebaut werden. Der Neubau des Gastronomiegebäudes soll in ähnlichen Ausmaßen wie der Bestand erfolgen. Es wird etwas von der Kreisstraße abgerückt. Die Grundflächenzahl I für Hauptanlagen wird nur minimal um 0,07 erhöht, die Grundflächenzahl II (Hauptanlagen+Nebenanlagen) soll den Bestand von 0,45 nicht überschreiten. Es werden also nicht mehr Flächen versiegelt, als zum jetzigen Zeitpunkt bereits versiegelt sind. Die Höhenentwicklung der Gebäude (Wohnhaus und Gastronomie) passt sich der Umgebungsbebauung an. Aus Gründen des Hochwasserschutzes soll das Baugelände etwas angehoben werden. Die Neubauten sind aus betrieblichen Gründen notwendig, um damit die aktuellen Ansprüche an Gastronomie- und Sanitärräume zu erfüllen.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet und dabei vermutlich ganz überwiegend im baurechtlichen Innenbereich. Für ergänzende Gebäude des Strandbades liegt eine Baugenehmigung

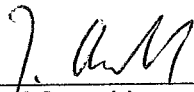
von 1976 vor. In dieser sind auch die Bestandsgebäude dargestellt und Parkplätze für ca. 1.200 Pkw nördlich der Kreisstraße ausdrücklich angemerkt. Eine vertragliche Regelung für die Stellplatznutzung von bis zu 1.000 Pkw lag damals vor. Die im B-Plan für Kastenseeon festgesetzte Fläche zur saisonalen Parkplatznutzung reicht jedenfalls aus um den Stellplatznachweis nach Garagenstellplatzverordnung erfüllen zu können. Tatsächlich wird an den Hauptbadetagen jedoch eine höhere Zahl Stellplätze benötigt.

Aus Gründen des Bestandsschutzes und der Tatsache, dass die Neubauten im Bereich der schon bestehenden Versiegelungsflächen entstehen sollen und auch der Versiegelungsgrad an sich nicht zunimmt, hält das Bauamt die Gebäude 1 und 2 (Wohnhaus und Gastronomie) sowie das neue Lagergebäude bauplanungsrechtlich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich für zulässig. Ein WC-Gebäude auf der Liegewiese (Gebäude 3) ist ebenfalls bereits in der Baugenehmigung von 1976 enthalten gewesen. Es liegt im baurechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben dar. Neue öffentliche Belange, die nun gegen dieses WC-Gebäude sprechen würden, sind aus städtebaulicher Sicht nicht erkennbar. Dieses Grundstück ist vom Schmutzwasserkanal jedoch nicht erschlossen.

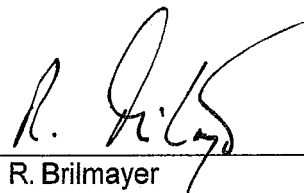
**Beschluss:**

Der Hauptausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der gesicherten Flächen für die notwendigen Stellplätze zu führen und zu erbringen. Zwischen Hauptgebäude 1 und 2 ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu sichern. Außerdem wünscht die Gemeinde die Beachtung der Leitziele des Landkreises zum energieeffizienten Bauen und eine ortsbildangepasste Bauausführung.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1**



Josef Oswald  
1. Bürgermeister



R. Brilmayer  
Schriftführer