
1. Ferienausschuss	18.08.2022	Beschließend	öffentlich
2. Gemeinderat	22.09.2022	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Annette Gierlinger

Erstellungsdatum: 03.08.2022

Bauantrag wegen Neubau von zwei Balkonen an die Westfassade des bestehenden Gebäudes, Kirchenstr. 2, FINr. 58; hier: Ausnahme von der Veränderungssperre

I. Vortrag

Für das im Betreff genannte Vorhaben ist ein Bauantrag für die Errichtung eines Balkonvorbaus mit 2 Balkonen (1. OG, DG, Westfassade) eingegangen. Die Planunterlagen sind in SESSION eingestellt, hierauf wird verwiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des BP 91 – Ortsmitte Nordost, für welchen derzeit eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet der 3. Änderung des BP 91 – Ortsmitte Nordost vom 11.11.2021 vorliegt.

Wenn überwiegende öffentliche Belange, insbesondere sind hier die künftigen Festsetzungen des BP gemeint, nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Unserem Fachplaner für die 3. Änderung des BP 91 wurden die Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Er teilte mit, dass der Balkonanbau an sich der Überschreitungsmöglichkeit für derartige Bauteile (Baugrenzenüberschreitung) nicht größer als 1,50 m, nicht breiter als 1/3 der Fassade) entspricht. Die davorliegenden notwendigen Stellplätze dürfen nicht tangiert werden, da der Balkon Stützen aufweist. Vom Bauherrn wurde bestätigt, dass diese nicht betroffen sind, da die Stützen innerhalb der bestehenden Einzäunung errichtet werden.

Bei der Prüfung ist allerdings aufgefallen, dass in diesem Bereich ein Baum steht (Platane), welcher im bestehenden Bebauungsplan nicht enthalten (im Moment somit nicht erhaltenswert) und im künftigen Bebauungsplan als zu fällen gekennzeichnet ist. Im aktuellen Baumbestandsgutachten steht, dass dieser Baum erhaltenswert ist. Unser Fachplaner für die Bebauungsplanänderung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Solange das bestehende Gebäude nicht abgerissen wird, kann der Baum, wenn gewünscht, erhalten werden. Sollte jedoch ein Neubau geplant sein, kann der Baum aufgrund der Baugrube nicht erhalten werden. Da der Bebauungsplan in gewisser Weise ein Zukunftsplan ist, wurde der Baum aufgrund der räumlichen Nähe zur Westfassade als zu fällen dargestellt.

Es gibt aus dem Jahr 2006 eine Baumpflegeverpflichtung (URNr. 4082 Re/2005 vom 17.11.2005, Grundbuchstelle Blatt 1857). Bis zum Tag der Ladung lag der Gemeinde diese Urkunde leider noch nicht vor, da sie beim Notar angefordert werden musste.

Der Gemeinderat hat nun zu entscheiden, ob der Baum künftig als erhaltenswert festgesetzt werden soll oder ob er der Ausnahme zustimmt und dem Vorhaben somit das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

II. Beschlussempfehlung

a)

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag wegen Neubau von zwei Balkonen an die Westfassade des bestehenden Gebäudes, Kirchenstr. 2, FINr. 58, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird im Hinblick auf die Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

ODER:

b)

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag wegen Neubau von zwei Balkonen an die Westfassade des bestehenden Gebäudes, Kirchenstr. 2, FlNr. 58, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird im Hinblick auf die Ausnahme von der Veränderungssperre nicht erteilt.

Der Baum vor der Westfassade soll im künftigen Bebauungsplan Nr. 91 – Ortsmitte Nordost, I 3. Änderung, als erhaltenswert festgesetzt werden.