MARKT KÖSCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 10.03.2022
Beginn:	16:00 Uhr
Ort:	im Saal im 1. OG des Gasthauses Amberger

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Sitzmann, Ralf

Ausschussmitglieder

Girtner, Alois
Liebhard, Georg
Schieferbein, Andreas
Semmler, Jörg

Stellvertreter

Götz, Alexander
Mayerhofer, Daniel

Weitere Anwesende

Zu TOPs 1.1 – 1.4: Herr Kunz, Herr Dr. Hessel (Gevas humberg & Partner)
Zu TOPs 1.1 – 1.5: Herr Dr. Dürsch (DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung)

Entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Betz, Dieter
Glossner, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bauangelegenheiten

1.1 Mobilitätskonzept für den Markt Kösching

1.2 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Bereich Kösching Ortsmitte mit ehem. Bahnhofgelände

1.3 Verkehrssituation Am Stegbach

1.4 Fahrradüberdachung am Rathaus - Projektgenehmigung

1.5 Sachstand Heinrichsgraben 1 (altes Schulhaus)

2. Bauanträge

2.1 Ottstraße 9, Kösching - Neubau von drei Reihenhäusern

2.2 Rainer-Maria-Rilke-Straße 38, Kösching - Errichtung eines Gartenhauses im Vorgartenbereich

1. Bürgermeister Ralf Sitzmann eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bauangelegenheiten

1.1 Mobilitätskonzept für den Markt Kösching

Die Vertreter von GEVAS Humberg & Partner stellen die geplante Vorgehensweise zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes vor. Nach der Vorstellung im Bauausschuss wird eine Lenkungsgruppe installiert. GEVAS wird vorhandene Pläne wie Flächennutzungsplan, ISEK, Bebauungspläne und die vorbereitende Untersuchung auswerten sowie Verkehrsuntersuchungen und Haushaltsbefragungen durchführen. Die ermittelte Bestandssituation wird im Hinblick auf Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken getrennt für verschiedene Verkehrsmittel und das Verkehrssystem insgesamt bewertet. Als Ergebnis soll es ein Mobilitätsleitbild für den Markt Kösching geben, grundlegende Zielstellungen für eine gleichermaßen nachhaltige und auf den Ort bezogene Mobilität sowie grundlegende Handlungsfelder. Dafür soll es einen Maßnahmenkatalog und eine Umsetzungsstrategie geben.
Es wird auf eine Arbeitsgruppe ÖPNV hingewiesen, die es vor wenigen Jahren gab.

1.2 Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Bereich Kösching Ortsmitte mit ehem. Bahnhofgelände

Herr Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch gibt eines Zwischenstand zur vorbereitenden Untersuchung. Warum wurden vorbereitende Untersuchungen eingeleitet, warum soll es ein Sanierungsgebiet geben, was könnte ein Maßnahmenpaket sein (wofür gibt es Fördermittel) und wie werden die Bürger eingebunden. Herr Dürsch hat die im vergangenen Herbst stattgefundenen Bürgerbefragung im Anschluss an den Mobilitätstag ausgewertet. Weiter hat er die Bevölkerungsstruktur sowie die Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet ausgewertet, sowie Defizite und städtebauliche Missstände im Hinblick auf die Sanierungssatzung herausgearbeitet. Maßnahmen könnten bei der Ecke Bahnhofstraße/Untere Markstraße sowie in der Naherholung Hofwiese entwickelt werden.

Als nächsten Schritt muss der Marktgemeinderat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den vorbereitenden Untersuchungen beschließen.

1.3 Verkehrssituation Am Stegbach

Erneut häufen sich Anregungen, die Verkehrssituation am Stegbach zu verbessern. Mit dem städtebaulichen Berater, Herrn Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch wurde die Situation vor Ort betrachtet. Herr Erster Bürgermeister Ralf Sitzmann berichtet, dass sich der Marktgemeinderat seit Bestehen der Situation jährlich damit auseinandersetzt und verschiedenste Maßnahmen umgesetzt hat, die allesamt noch nicht zufriedenstellend sind. Es wird auf das Problem der Elterntaxis hingewiesen. Herr Dr. Hessel erwähnt, dass die momentane Situation nicht den Richtlinien entspricht. Ziel ist es, die drei Verkehrsteilnehmer Kinder, Radfahrer und Autos getrennt und sicher voneinander durchzuführen. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes kann eine Zählung des Radfahrverkehrs durchgeführt werden. Auch mit diesem Thema soll sich die Lenkungsgruppe beschäftigen.

1.4 Fahrradüberdachung am Rathaus - Projektgenehmigung

Am Rathaus ist eine Fahrradüberdachung auf insgesamt 70 m² als Stahlkonstruktion geplant. Die Kosten betragen insgesamt 100.000 €, davon mind. 20 % Nebenkosten. Es ist im Zuge der Städtebauförderung mit einer Förderung von ca. 60 % zu rechnen. Geplant ist weiterhin, dass noch Ablagemöglichkeiten für Akkus von E-Rädern entstehen.
Um die Maßnahme förderfähig zu gestalten, ist eine Mehrfachbeauftragung im Sinne einer Planungswerkstatt notwendig.
Die Umsetzung der Maßnahme dient der Attraktivierung im Innerort, dass bspw. Besucher des Bauernmarktes vernünftige Abstellmöglichkeiten für Räder auch bei Regen haben.

In der Sitzung am 16.12.2021 wurde dem Projekt vom Marktgemeinderat nicht zugestimmt.
Der städtebauliche Berater Herr Dürsch erläutert nun die Maßnahme und die Fördermöglichkeiten.
Der Bauausschuss sieht die Maßnahme nach wie vor skeptisch.

1.5 Sachstand Heinrichsgraben 1 (altes Schulhaus)

Herr Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch informiert zum Sachstand Machbarkeitsstudie Heinrichsgraben 1. Es werden Büros ausgeschrieben, die das Dachgeschoss im Heinrichsgraben statisch untersuchen. Es gilt für den künftig auf 24 Mitglieder wachsenden Marktgemeinderat einen geeigneten Sitzungssaal bzw. Konferenzraum mit entsprechender technischer Ausrüstung zu finden. In dem Zuge wurde auch das Klostergebäude grundsätzlich besichtigt.

2. Bauanträge

2.1 Ottstraße 9, Kösching - Neubau von drei Reihenhäusern

Sachverhalt:
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 83 (Ottstraße 9) Gemarkung Kösching ist die Errichtung von drei Reihenhäusern mit insgesamt 3 Wohneinheiten geplant. Das Grundstück hat eine Größe von 544 m² (somit 181 m² je Wohneinheit) und soll westlich und östlich an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Das Grundstück wird später geteilt. Die GRZ beträgt 0,54 auf das gesamte Grundstück, auch für die einzelnen Reihenhäuser ist die GRZ eingehalten. Die GFZ für das gesamte Grundstück beträgt 1,62, entsprechend auf den einzelnen Grundstücken. Je WE sind 2 Stellplätze nachgewiesen, im EG der Gebäude ohne Stauraum zur Straße.

Rechtslage:
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung des Maßes der Bebauung im Innerort „Kösching-Ortskern“, Kategorie II. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,6, eine GRZ II von 1,0 zulässig. Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Entsprechend dem Bebauungsplan muss das Gebäude auf die nördliche Baulinie gebaut werden. Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,70 m, die Firsthöhe 13,50 m.

Bei direkter Zufahrt von der Straße ist ein Stauraum vor Garagen von mindestens 5,00 m an der kürzesten Stelle zwischen Garage und Grundstücksgrenze einzuhalten. In diesen Gebietskategorien kann einer Abweichung zur Verkürzung des Stauraums vor den Garagen zugestimmt werden, wenn eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs nicht zu erwarten ist, die Garage sich in das umgebende Ortsbild einfügt und die Toranlage sich funkgesteuert öffnen lässt.

Das Gebäude wird ohne seitlichen Abstand an die Grundstücksgrenzen (geschlossene Bauweise) gebaut, wobei in der Umgebung offene Bauweise (mit Grenzabstand) vorherrscht. Das Einfügegebot scheint deshalb nicht erfüllt.

Beschlussvorschlag:
Auf Grund der Verkehrssituation scheint eine Abweichung vom erforderlichen Stauraum in dieser Gegend nicht vertretbar. Auch das Einfügegebot scheint nicht erfüllt. Das gemeindliche Einvernehmen ist daher nicht zu erteilen.

Ergänzung 01.03.2022: Der Bauherr bittet um nochmaligen Beschluss, da seiner Meinung nach geschlossene Bauweise in der Umgebung prägend ist, ebenfalls wie die Garagen ohne Einhaltung des Stauraums von 5,0 m. Punkt 1 ist strittig Garagen ohne Stauraum sind südlich der Ottstraße durchaus vorhanden. Die Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern fordert einen Stauraum von 3,0 m. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit könnte ein elektrisches Tor gefordert werden.

Der Bauausschuss hält am bisherigen Beschluss des Marktgemeinderates fest.

Beschluss:
Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, auch hinsichtlich der Abweichung vom erforderlichen Stauraum vor der Garage.

Ja 0 Nein 7

2.2 Rainer-Maria-Rilke-Straße 38, Kösching - Errichtung eines Gartenhauses im Vorgartenbereich

Sachverhalt:
Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3050/22 der Gemarkung Kösching soll im Nord-Osten ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen mit einer Wandhöhe von 2 m, einer Länge von 3 m und einer Breite von 3 m entstehen. Eine Errichtung des Gartenhauses weiter südlich würde die Fenster im Erdgeschoss verdecken.

Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eixelberg V“, 2. Änderung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze sowie Überschreitung der maximal zulässigen Bebauung des Vorgartenbereichs um 10,45 m² beantragt.

Rechtslage:
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eixelberg V“, 2. Änderung. Das Gartenhaus soll entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und liegt damit vollständig im Vorgartenbereich sowie außerhalb der Baugrenze. Die Abstandsflächen sowie die GRZ werden eingehalten und die Grundstückseigentümerin des betroffenen Nachbargrundstücks Fl. Nr. 3050/22 hat ihre Zustimmung erteilt.

Der geltende Bebauungsplan legt fest, dass offene Carports und Nebengebäude bis max. 27 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen und im Vorgartenbereich errichtet werden können. Dem gegenüber erlaubt die Stellplatz- und Gestaltungssatzung des Marktes Kösching eine Bebauung des Vorgartenbereichs bis maximal 30 m².

Ein Carport wurde bereits im Zuge des Hausbaus errichtet und liegt mit 28,45 m² im Vorgartenbereich des Grundstücks. Eine Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans gemäß der Stellplatz- und Gestaltungssatzung wurde erteilt.

Mit dem Bau des Gartenhauses liegt eine Bebauung im Vorgartenbereich mit einer Grundfläche von insgesamt 37,45 m² vor.

Durch den Rücksprung des Grundstücks liegt der Teil mit dem Gartenhaus nicht direkt an dem Verkehrsweg und entfaltet daher nicht die Wirkung wie der Vorgartenbereich, der direkt am Gehweg anliegt. Außerdem wurde die Fläche des Rücksprungs (für die Zufahrt zur Grundstück Fl. Nr. 3050/21) gepflastert, sodass eine Wirkung entsteht, als würde der Teil noch zu dem Grundstück Fl. Nr. 3050/22 gehören.

Beschlussvorschlag:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eixelberg V, 2. Änderung wegen Überschreitung der Baugrenze sowie Überschreitung der maximal zulässigen Bebauung des Vorgartenbereichs um 10,45 m² kann erteilt werden, da vorliegend nicht die Wirkung eines Vorgartenbereichs gegeben ist.

Beschluss:
Der Bauausschuss des Marktes Kösching beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung von den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Eixelberg V zu erteilen.

Ja 7 Nein 0

Ralf Sitzmann 1. Bürgermeister	Thomas Heinz Schriftführung