



Die im Internet veröffentlichte Niederschrift der Stadtratssitzung dient lediglich der Information. Einzig rechtsverbindlich ist das unterzeichnete und bei der Stadtverwaltung hinterlegte Original.

**Niederschrift
der Stadt Memmingen**

über die

8. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses

am Dienstag, 20. Oktober 2020

Sitzungsort:	Stadthalle, großer Sitzungssaal
Vorsitz:	Oberbürgermeister Manfred Schilder
Schriftführer:	Stefan Haas
Beginn:	16.30 Uhr
Ende:	17.10 Uhr

Anwesend:

Schilder, Manfred, Oberbürgermeister		
Böckh, Margareta, Bürgermeisterin		
Steiger, Hans-Martin, Dr., Bürgermeister		
Baur, Christoph		
Beer, Petra		
Nieder, Fabian	ab 16:40 Uhr	
Pfalzer, Hans		
Hartge, Michael		
Prof. Dr. Buchberger, Dieter		
Rogg, Sabine		
Schraut, Veronika, Dr.	ab 16:33 Uhr	
Schwarz, Josef, Prof. Dr.		
Villing, Evelyn	ab 16:37 Uhr	
Demirci, Toni		
Kolb, Jürgen		

Abwesend:

Gotzes, Verena	Vetr. d. Beer, Petra
Rampp, Michael	Vetr. d. Hartge, Michael
Reisinger, Rupert	Vetr. d. Prof. Dr. Buchberger, Dieter

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1. Baugesuche
 - 1.1 256/20, Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Anwandweg 13
 - 1.2 216/20, Erweiterung Verwaltungsgebäude & Verlegung Betriebsleiterwohnung, Alpenstraße 79
 - 1.3 236/19, Umbau Einfamilienhaus zu Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten, Mahdstraße 4

Diese Niederschrift umfasst keine Wortbeiträge der Stadtratsmitglieder.

Oberbürgermeister Schilder begrüßt die anwesenden Stadtratsmitglieder und eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung unter dem 13.10.2020 sowie die Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses fest. Bei Sitzungsbeginn sind 11 Mitglieder und der Oberbürgermeister als Vorsitzender anwesend und stimmberechtigt. Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 14.09.2020 werden nicht erhoben. Gemäß § 24 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Memmingen ist die Niederschrift somit genehmigt.

1. Baugesuche

Beschluss Nr. 1

BG-Nr.:	256/20
Bezeichnung:	Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses
Straße:	Anwandweg 13
Flur-Nr.:	607/3
Gemarkung:	Steinheim

Ab 16:33 Uhr nimmt Frau Stadträtin Dr. Veronika Schraut an der Sitzung teil. Ab 16:37 Uhr nimmt Frau Stadträtin Evelyn Villing an der Sitzung teil. Es sind nunmehr 13 Mitglieder und der Oberbürgermeister als Vorsitzender anwesend und stimmberechtigt.

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau und eine Erweiterung eines eingeschossigen Wohnhauses mit steilem Satteldach. Es ist vorgesehen die Garage zu versetzen und das bestehende Wohnhaus um einen ca. 6,50 Meter tiefen, eingeschossigen Anbau zu verlängern. Insgesamt ist beabsichtigt zwei Wohneinheiten in dem erweiterten Gebäude unterzubringen.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung sowie der Bauweise fügt sich das Gebäude inklusive Anbau in seine nähere Umgebung ein. Der Anbau überschreitet die hintere faktische Baugrenze der Wohnnutzungen in der Baureihe südlich des Anwandweges. Südlich dieser faktischen Baugrenze befinden sich allerdings zahlreiche eingeschossige Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen etc., die den südlichen Grundstücksbereich der Bebauungszeile maßgeblich mitprägen. Somit kann festgestellt werden, dass der geplante eingeschossige Anbau diese bauliche Struktur aufnimmt und fortführt. Darüber hinaus sind auch geschützte nachbarliche Belange wie Belichtung, Besonnung, Belüftung durch den geplanten Anbau nicht negativ betroffen. Auch eine Störung der rückwärtigen Ruhezeiten der Nachbarn kann durch den eingeschossigen Anbau nicht festgestellt werden.

Die westlich und östlich angrenzenden Nachbarn haben Einwendungen gegen den Bauantrag erhoben und auf ein Widerspruchsschreiben mit Bezug auf den Vorgängerantrag 065/20 verwiesen. In diesem Schreiben wird insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten, eine Beeinträchtigung der natürlichen Belichtung sowie die Möglichkeit eines ungehinderten Einblicks in die Gartenbereiche kritisiert. Nach Beurteilung der Verwaltung liegen allerdings nach der Umplanung durch den eingeschossigen Anbau keine Beeinträchtigungen schützenswerter nachbarliche Belange vor, so dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots insgesamt nicht festgestellt werden kann.

Das Baugesuch stellt sich insgesamt als genehmigungsfähig dar.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

Der Erweiterung und dem Umbau eines Wohnhauses wird zugestimmt.

Es folgen keine Wortbeiträge.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:
Dem Baugesuch 256/20 wird zugestimmt.**

Stimmverhältnis: **14 ja / 0 nein**

Beschluss Nr. 2

Ab 16:40 Uhr nimmt Herr Stadtrat Fabian Nieder an der Sitzung teil. Es sind nunmehr 14 Mitglieder und der Oberbürgermeister als Vorsitzender anwesend und stimmberechtigt.

Bauvoranfrage:	216/20
Bezeichnung:	Erweiterung Verwaltungsgebäude & Verlegung Betriebsleiterwohnung
Straße:	Alpenstraße 79
Flur-Nr.:	4020/0
Gemarkung:	Memmingen

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes einer Backproduktionsstätte sowie die Verlegung einer für die Vorgängernutzung genehmigten Betriebsleiterwohnung. Somit muss die Zulässigkeit der Betriebsleiterwohnung erneut beurteilt werden.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen Gewerbegebiet. Die geplante Erweiterung des Verwaltungsgebäudes ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Auch nach dem Maß der Nutzung sowie der Bauweise fügt sich der dreigeschossige Erweiterungsbau in seine nähere Umgebung ein.

Vor dem Hintergrund, dass ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen, insbesondere hinsichtlich der von Gewerbebetrieben ausgehenden Lärm-emissionen, grundsätzlich als problematisch einzustufen sind, sind Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten baurechtlich nur ausnahmsweise zulässig. Im Fall einer Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung können die Bauwerber bzw. Bewohner dieser Wohnung gegenüber weiteren Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft entsprechende Abwehransprüche geltend machen. Somit kann die Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung geeignet sein, die weitere Entwicklung eines Gewerbegebietes nachhaltig zu hemmen bzw. zu beeinträchtigen. Somit sind Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Und zwar nur dann, wenn sachliche, betriebsbezogene Gründe nachgewiesen werden können.

Dies ist vorliegend der Fall. Die Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung wird mit der Überwachungsnotwendigkeit der für die Produktion und Lagerung systemrelevanten Anlagen wie Holzheizwerk, thermische Brunnenanlage, Klima- sowie Tiefkühleinrichtungen begründet. Es müsse auch außerhalb der Fertigungszeiten jederzeit eine Überwachung der Produktionsfähigkeit sowie einwandfreien Lagerung der Produkte gewährleistet sein, um im Schadensfall umgehend gegensteuern und somit größere wirtschaftliche Schäden abwehren zu können. Somit liegen nach Beurteilung der Verwaltung sachliche und betriebsbezogene Gründe für die Vorhaltung einer Betriebsleiterwohnung vor.

Der Bauantrag stellt sich somit insgesamt als genehmigungsfähig dar.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

Der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes und der Verlegung der Betriebsleiterwohnung wird zugestimmt.

Es folgen keine Wortbeiträge.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:
Dem Baugesuch 216/20 wird zugestimmt.**

Stimmverhältnis: **15 ja / 0 nein**

Beschluss Nr. 3

BG-Nr.:	236/19
Bezeichnung:	Umbau Einfamilienhaus zu Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten
Straße:	Mahdstraße 4
Flur-Nr.:	156/19
Gemarkung:	Eisenburg

I. Standort- und Objektbeschreibung:

Der Bauantrag beinhaltet den Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten in der Mahdstraße 4 in Eisenburg. Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert.

II. Besondere Bemerkungen:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Die vorgesehene Wohnnutzung ist daher nach Art der Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die Nachbarn haben Einwendungen gegen das Vorhaben vorgetragen. Insbesondere wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten in dem Einfamilienhausgebiet kritisiert. Das Gebäude wird nach Angabe der Nachbarn bereits seit einiger Zeit als eine Art Boarding-Haus für externe Fachkräfte genutzt. Die Nachbarn beklagen in diesem Zusammenhang Ruhestörungen und äußern die Sorge, dass sich diese Situation mit der Genehmigung des vorliegenden Bauantrages verfestigt.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Diese Vorgaben sind vorliegend erfüllt. Die Zahl der in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen ist weder ein Kriterium des in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Begriff des Einfügens noch in § 3 oder § 4 BauNVO enthalten. Die Anzahl der Wohneinheiten hat auch keine drittschützende Wirkung. Die Planung verletzt daher keine nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts. Von Personen ausgehende Ruhestörungen sind darüber hinaus grundsätzlich im Rahmen des Ordnungs-, nicht aber im Rahmen des Baurechts zu behandeln.

Auch die beantragten acht Stellplätze verletzen nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Nachbarn haben die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen. Eine die Zumutbarkeitsgrenze überschreitende Beeinträchtigung der Nachbarn ist vorliegend nicht erkennbar.

Den Einwendungen der Nachbarn kann daher im Rahmen des Baurechts nicht abgeholfen werden.

III. Auflagen, Bedenken, Abänderungen: Keine

IV. Planungsrechtliche Beurteilung: Gem. § 34 BauGB

V. Beschlussvorschlag: Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

Dem Umbau Einfamilienhaus zu Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten wird zugestimmt.

Oberbürgermeister Schilder fasst die Aussprache zusammen und stellt folgende geänderte Beschlussfassung zur Abstimmung.

Das Baugesuch 236/19 wird zurückgestellt. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, beim Bauherren ein Nutzungskonzept anzufordern, aus dem sich insbesondere ergibt, in welchen Zeiträumen die Vermietungen erfolgen sollen und ob und in welchem Umfang Zusatzdienstleistungen zum Wohnen erbracht werden.

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:
Das Baugesuch 236/19 wird zurückgestellt. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, beim Bauherren ein Nutzungskonzept anzufordern, aus dem sich insbesondere ergibt, in welchen Zeiträumen die Vermietungen erfolgen sollen und ob und in welchem Umfang Zusatzdienstleistungen zum Wohnen erbracht werden.**

Stimmverhältnis: **15 ja / 0 nein**

- Ende der Sitzung -

Zur Bestätigung

Memmingen, 20.10.2020

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Manfred Schilder
Oberbürgermeister
Vorsitzender

Stefan Haas
Protokollführer