

Hubert Kraus
Oberacherweg 2
OT Wollbach
86441 Zusmarshausen

Tel.: priv. 08291 – 1095
Fax.: priv. 08291 – 790295
Tel.: dienstl. 0821 – 324 – 7771 oder 7777
Fax.: dienstl. 0821 – 324 – 7769
Mobil: 0176 – 30 45 13 64
E-Mail Adresse: Hubert.Kraus@T-online.de

Dr. Susanne Hippeli
Birkenweg 9
86441 Zusmarshausen

Tel.: priv. 08291 – 859094
E-Mail Adresse: ASFhippeli@t-online.de

Markt Zusmarshausen
Schulstr. 2
z. Hd. Herrn Bgm. Albert Lettinger
86441 Zusmarshausen

Zusmarshausen, den 23.03.2013

Betreff: Gemeinsamer Antrag der SPD - und CSU - Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses des Marktes Zusmarshausen.
Wir beantragen den bereits in der 59. Sitzung vom 21.02.2013 unter 3.3 mit 7 : 3 Stimmen genehmigten Bauantrag Armin Nuffer, Kaisheim, nochmals auf die Tagesordnung der nächsten Bauausschusssitzung zu setzen.

Sehr geehrter Hr. Bürgermeister Albert Lettinger,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Marktgemeinderates,

auf Grund der Unterlagen, die inzwischen im Nachgang zur oben genannten Baugenehmigung alle Mitglieder des MGR vom unmittelbar betroffenen Nachbarn erhalten haben, sehen wir die zwingende Notwendigkeit, oben genannten Bauantrag nochmals zu behandeln.

In der letzten (60.) BUA Sitzung vom 21.03.2013 habe ich deshalb unter Punkt 8 „Verschiedenes“ im Namen der SPD- und der CSU – Mitglieder des BUA oben genannten Antrag zur GO gestellt (Analog § 23, Abs. 3 unserer GO).

Aus Sicht der Verwaltung bestand Unklarheit darüber, ob, wie beantragt, darüber abgestimmt werden kann. Bgm. Albert Lettinger bat deshalb um Zusendung einer schriftlichen Formulierung zum Sachverhalt des Antrages. Gleichzeitig versicherte er im Gegenzug das Landratsamt (Genehmigungsbehörde des Bauantrages) bereits vorab und unmittelbar darüber zu informieren, was formal einem Stop des Bauantrags gleichkommt. Diese Vorgehensweise fand allgemeine Zustimmung.

Nun zur Begründung des Sachverhalts:

Am 24.05.2012 wurde der Bauvoranfrage von Herrn Nuffer auf dem Grundstück Fl. Nr. 225/226/227 Wörleschwang mit 6 : 4 Stimmen zugestimmt. Bei dem Bauvorhaben handelte es sich um **zwei** zwei-geschossige Gebäude mit Flachdach, verbunden durch einen Übergangsbereich. Der Gebäudekomplex bestand aus 4 Wohnungen, entsprechend waren 8 Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen, von denen sich vier auf der Nordseite, die unmittelbar an die Südseite des Nachbargrundstückes angrenzt, befanden. Für die Realisierung dieses Bauvorhabens wären drei Befreiungen notwendig gewesen: 1. Flachdach statt Satteldach; 2. Überschreitung der Bauhöhe und 3. erhebliche Überschreitung der Baugrenze (insgesamt über 70 m²). Neben den beiden erst genannten Befreiungen wurde die Befreiung für die hohe Überschreitung der Baugrenzen auf Grund der Randlage am Ort als denkbar in Aussicht gestellt.

Für dieses Bauvorhaben signalisierte der Nachbar Zustimmung.

Am 21.02.2013 wurde nun der Bauantrag im Bau- und Umweltausschuss behandelt mit dem Hinweis der Verwaltung, dass der Bauvoranfrage zugestimmt worden war. Der Bauantrag unterschied sich aber wesentlich von der Bauvoranfrage, so dass der Hinweis der Verwaltung auf das positive Signal bezüglich der Bauvoranfrage irreführend war. Auf die wesentlichen Unterschiede zwischen Bauvoranfrage und Bauantrag wurde von Seiten der Verwaltung und des Bürgermeisters nur unzureichend hingewiesen, obwohl der betroffene Nachbar noch vor der

BUA-Sitzung dem Bürgermeister seine Bedenken und Einwendungen darlegte mit der Bitte, diese auf der BUA-Sitzung vortragen zu dürfen. Dieser Bitte wurde von Seiten des Bgm. Lettinger nicht stattgegeben. Formal hätte er dazu das Gremium befragen müssen.

Der Bauantrag vom 21.02.2013 wurde nun für ein Mehrfamilienhaus mit 5, statt ursprünglich 4 Wohneinheiten gestellt. Weder in der Sitzung noch aus der dazu angefertigten Niederschrift wurde auf die Existenz zweier Appartements hingewiesen, die zusätzlich zu den 5 Wohneinheiten genehmigt wurden, ohne dass dies den BUA-Mitgliedern bekannt war. Damit liegt eine subjektive Darstellung des Sachverhalts zu Gunsten des Bauwerbers vor, der den BUA-Mitgliedern vorenthalten wurde.

Hier stellt sich natürlich gleich anschließend die Frage nach der Parkplatzsituation. In wie weit müssen für die Appartements zusätzlich Stellplätze nachgewiesen werden? Auch wurde von der Verwaltung nicht darauf hingewiesen, wie viele Stellplätze für 5 Wohneinheiten tatsächlich notwendig sind. Statt dessen wurde erläutert, dass nun statt 8 Parkplätzen 9 Parkplätze, also einer mehr, vorgesehen sind. Auch diese Darstellungsweise ist irreführend.

Eine Verlagerung von zwei weiteren Parkplätzen auf die Nordseite des Grundstückes, die direkt an die Südseite des betroffenen Nachbarn angrenzt, verursacht eine zusätzliche Betroffenheit nachbarschaftlicher Belange, denn nun befinden sich 6 der 9 geplanten Parkplätze in einem für den Nachbarn hochsensiblen Bereich.

Diese und weitere Bedenken, die der betroffene Nachbar, wie erwähnt, Herrn Lettinger und Herrn Völk im Vorfeld der BUA Sitzung vom 21.02.2013 vorgetragen hatte, wurden in der Sitzung nicht oder nur teilweise dargestellt.

Auch dies sehen wir als subjektive Darstellung des Sachverhalts zu Gunsten des Bauwerbers.

So wurde z.B. darauf hingewiesen, dass der Nachbar es als unzumutbar sieht, dass ein Großteil der 9 Parkplätze auf der Südseite seines Grundstückes angeordnet ist. Nicht hingewiesen wurde hingegen auf einschlägige Urteile des Bayr. Verwaltungsgerichtshofes zu Garagen und Stellplätzen, über die die Verwaltung vom Nachbar informiert worden war, und die eindeutig darauf hinweisen, dass Nachbarn im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes gemäß BauNVO in der Weise auf einander Rücksicht zu nehmen haben, dass sie ihre Garagen und/oder Stellplätze so anordnen, dass sie den anderen möglichst wenig stören. Das Rücksichtnahmegebot kann im Einzelfall dazu führen, „dass sogar die gewünschte Zahl von Wohneinheiten an der Größe und am Zuschnitt des Grundstückes scheitert“.

Auch die Darstellung der Bauverwaltung, dass es sich im Bauantrag, wie bei der Bauvoranfrage, um zwei Baukörper handelt, war falsch. Der ursprüngliche Zwischenbau zwischen den beiden Baukörpern der Bauvoranfrage wurde im Bauantrag zu einem Baukörper in L - Form überplant.

Auch die Nachfrage zur Stützmauer zum betroffenen Nachbargrundstück, warum diese so hoch wird, wurde subjektiv zu Gunsten des Bauwerbers dargestellt, denn die Aufschüttung des Nachbarn, mit der die Höhe der Stützmauer begründet wurde, ist nur ein Teil der Wahrheit. Der Antragsteller trägt nämlich seinerseits entgegen den Vorgaben des B-Planes das Gelände um ca. 2m ab, wofür eine der insgesamt 11 Befreiungen erforderlich ist. Bei Einhaltung der Bauhöhen ohne die enormen Abgrabungen wäre gar keine Stützmauer nötig. Auch dieser Hinweis wurde dem BUA vorenthalten.

Darüber hinaus will der Antragsteller eine Sichtschutzwand auf der Nordseite der Dachterrasse nur realisieren, wenn der Nachbar dem Bauantrag zustimmt. Dies erscheint uns als rechtlich unzulässig und kann nicht Ermessensbestandteil der Abstimmung des BUA sein.

Auf Grund des vorgetragenen Sachverhaltes beantragen wir die nochmalige Vorlage des Bauantrages in der nächsten BUA Sitzung und verweisen auf die inzwischen entstandene Betroffenheit der BUA-Mitglieder, die z. T. über alle Fraktionsgrenzen hinweg zum Ausdruck gebracht wurde.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hubert Kraus, CSU – Fraktionsvorsitzender, Dr. Susanne Hippeli i.A. der Fraktion SPD/Aktives Bürgerforum