

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 30. Januar 2018

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:25

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Weber, Petra

Vertretung für Stadträtin Sabrina Färber
ab 17:38 Uhr (TOP 2)

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Färber, Sabrina

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 Wohneinheiten) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1738/12 an der Rainerstr. 7
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1) mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1738/12 an der Rainerstr. 7
- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 2) mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1738/12 an der Rainerstr. 7
- TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 3/1 an der Alten Bergstr. 1
- TOP 6 Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Büroeinheit in eine Wohnung auf dem Grundstück FINr. 121/19 an der Fischerstr. 4
- TOP 7 Tekturantrag wegen Änderung der Carportanordnung auf den Grundstücken FINrn. 558/71 bis 558/74 an der Rosenstr. 8 und 8 a
- TOP 8 Tekturantrag wegen Vergrößerung der Garage, Änderung der Stellplatzanordnung und Errichtung eines Nebengebäudes auf den Grundstücken FINrn. 1761/280, 1761/281 und 1761/282 an der Münchner Str. 15 c
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Aufstockung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b
- TOP 10 Verschiedenes
 - TOP 10.1 Bekanntgabe
 - TOP 10.2 Wortmeldung

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 07.12.2017 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 Wohneinheiten) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1738/12 an der Rainerstr. 7

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1) mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1738/12 an der Rainerstr. 7

TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 2) mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1738/12 an der Rainerstr. 7

Der Vorsitzende schlug vor, über die Tagesordnungspunkte 2, 3 und 4 der Ladung gemeinsam zu beraten, da es sich um ein Bauvorhaben handle. Er verwies außerdem auf die Beschlüsse des Ferienausschusses vom 29.08.2017 (Zustimmung zu zwei Wohngebäuden mit E+1+D; GRZ 0,21 und GFZ 0,42) und des Bauausschusses vom 10.10.2017 (Ablehnung von 4 Einfamilienhäusern).

Die Bauanträge würden nun ein Mehrfamilienhaus (5 Wohnungen) und ein Doppelhaus vorsehen. Die Beurteilung müsse nach § 34 BauGB erfolgen. Die Gebäudeanordnung sowie die absoluten Grundflächen würden sich einfügen. Das geplante Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 und GFZ 0,50 sei in der Umgebung vorhanden. Er verwies diesbezüglich auch auf einen früheren Bebauungsplanentwurf, der aber nicht rechtskräftig sei. Für das Baugrundstück sei das damalige Ziel auch eine GFZ von 0,50 gewesen.

Die Höhenentwicklung von E + 1 + D sei auf den umliegenden Grundstücken in Richtung Lochhauser Straße grundsätzlich vorhanden. Da aber der Höhenunterschied zwischen dem nördlichen und südlichen Nachbargrundstück bei ca. 1 m liege, müsse noch die Festsetzung des neuen Geländes durch das Landratsamt erfolgen. Da das Einfügen der Wandhöhen (MFH: 6,4 m; DH: 6,15 m) und Firsthöhen (MFH: 9,78 m; DH: 9,6 m) vom festgesetzten neuen Gelände abhängig sei, werde das gemeindliche Einvernehmen gemäß Beschluss vom 29.08.2017 weiterhin mit der Maßgabe erteilt, dass das Doppelhaus die Firsthöhe des Nachbargebäudes Rainerstr. 1 nicht überschreiten dürfe.

Die beantragten Dachformen würden sich einfügen. Was den Stellplatznachweis betreffe, so seien vergleichbare Anordnungen in der Rainerstraße vorhanden. Die erforderliche Straßengrundabtretung sei in den Bauplänen ebenso berücksichtigt worden.

StRin Winberger fragte nach, an welches Nachbargrundstück die Höhe des neuen Geländes angepasst werden müsse. Frau Reichel teilte mit, dass die Höhe aufgrund der unterschiedlichen Höhen der Nachbargrundstücke gemittelt werden müsse. Aus diesem Grund sei eine Festsetzung des Geländes durch das Landratsamt notwendig.

StR Wuschig bemerkte, dass auf dem Baugrundstück wenig Freifläche übrig bleibe. Er appellierte an den Bauherrn, befestigte Flächen mit Rasengittersteinen auszubilden. StR Pürkner führte aus, dass sich das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche einfüge, da entsprechende Anordnungen in der Umgebung vorhanden seien. Frau Reichel ergänzte, dass in den Bauplänen die Stellplätze mit Rasengittersteinen dargestellt seien und zwischen der Garagen- und Stellplatzanlage sowie der neuen Straßenbegrenzungslinie ein Grünstreifen vorgesehen sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und Doppelhauses wird grundsätzlich erteilt. Die Firsthöhe des rückwärtigen Gebäudes darf die Firsthöhe des Nachbargebäudes Rainerstr. 1 nicht überschreiten.

Eine Aufschüttung des Geländes ist nur insoweit zulässig, dass eine Anpassung an die Höhen der Nachbargrundstücke erfolgt. Das Landratsamt wird um Überprüfung und Festsetzung der Höhenlage gebeten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 3/1 an der Alten Bergstr. 1

Der Vorsitzende trug vor, dass das Einfamilienhaus bereits mit Bescheid vom 18.03.2014 genehmigt, bis jetzt aber noch nicht errichtet worden sei. Es handle sich um eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben im Außenbereich). Der Standort sei gemäß Bauausschussbeschluss vom 22.03.2011 bis max. auf Höhe der Grundstücksgrenze FINr. 3/2 zugelassen worden.

Die Problematik sei, dass das Bauvorhaben inzwischen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liege, weshalb ein hochwasserangepasstes Bauen und eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig seien. Die Fußbodenoberkante des Einfamilienhauses müsse auf eine Mindesthöhe von 530,20 m angehoben werden (Baugenehmigung: 529,70 m). Dadurch würden sich aber größere Abstandsflächen ergeben, die nun zum bestehenden Gebäude nicht mehr eingehalten werden können. Der Bauherr habe deshalb einen Antrag auf Vorbescheid zur grundsätzlichen Änderung des Einfamilienhauses eingereicht. Durch die Grundrissänderung erhöhe sich die Grundfläche geringfügig um

4 m², was aber bei der Garage wieder eingespart werde. Die Höhe der Fußbodenoberkante liege nun bei 530,40 m (+20 cm Sicherheitszuschlag). Durch Verringerung der Dachneigung um 3 Grad werde der First nur 10 cm höher, was vertretbar sei.

Aufgrund der Verschiebung rage das Gebäude nun 3,2 m über die Grundstücksgrenze FINr. 3/2 hinaus, was dem Bauausschussbeschluss vom 22.03.2011 widerspreche. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB sei kein Einfügen in eine Baulinie erforderlich, allerdings dürfe das Bauvorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Da das gesamte Grundstück im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt sei, erscheine der Standort im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar. Da sich die erforderlichen Änderungen aus dem nachträglich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet ergeben würden, werde vorgeschlagen, den Änderungen zuzustimmen.

StR Wuschig stellte fest, dass das Bauvorhaben nun weiter Richtung Außenbereich verschoben werde. Er fragte, was das für eine spätere Bebauung auf dem Nachbargrundstück FINr. 7 bedeuten würde. Frau Reichel erklärte, dass im Flächennutzungsplan hier nur ein Teil des Grundstückes als Dorfgebiet dargestellt sei und dadurch eine Bebauung Richtung Außenbereich eingeschränkt werde.

StR Salcher fragte nach, ob die Pläne für das Bestandsgebäude bekannt seien. Frau Reichel teilte mit, dass ein Vorbescheid für ein neues Mehrfamilienhaus vorliegen würde. Es gebe aber noch keinen Bauantrag.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Büroeinheit in eine Wohnung auf dem Grundstück FINr. 121/19 an der Fischerstr. 4

Der Vorsitzende erläuterte die beantragte Nutzungsänderung einer Büroeinheit in eine Wohnung (Wohnfläche ca. 50 m²) im bestehenden Wohn- und Geschäftshaus. Der Bebauungsplan Nr. 3 A/B – 2. Änderung weise diesen Bereich als Mischgebiet aus, was bedeute, dass die Anteile von Wohnen und Gewerbe in etwa gleich sein müssen. Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen ergebe sich ein Verhältnis von 45% Wohnen zu 55% Gewerbe. Die erforderliche Durchmischung sei somit gegeben und das gemeindliche Einvernehmen könne erteilt werden.

Der Vorsitzende teilt noch mit, dass die Büroeinheit bereits 2004 als Wohnung genehmigt, aber die Änderung scheinbar nicht umgesetzt worden sei. Die Genehmigung sei inzwischen abgelaufen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Büroeinheit in eine Wohnung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Tekturantrag wegen Änderung der Carportanordnung auf den Grundstücken FINrn. 558/71 bis 558/74 an der Rosenstr. 8 und 8 a

Der Vorsitzende wies eingangs darauf hin, dass StR Pürkner als Anwalt der Bauherren von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen sei.

Er erinnerte daran, dass die Doppelcarports planabweichend vergrößert worden seien und das Landratsamt den Bau eingestellt habe. Der 1. Tekturantrag zur nachträglichen Genehmigung sei in der Bauausschusssitzung vom 14.03.2017 abgelehnt worden. Nach Mitteilung des Landratsamtes, dass die Carports in dem Umfang nicht genehmigungsfähig seien, sei der Tekturantrag zurückgezogen worden. Eine Duldung werde seitens des Landratsamtes ebenfalls ausgeschlossen; es solle der Rückbau angeordnet werden.

Der nun eingereichte 2. Tekturantrag beinhalte einen Rückbau der Carports; allerdings nicht gemäß der Erstgenehmigung. Der Vorsitzende ging einzeln auf die beantragten Befreiungen ein und verwies ausdrücklich auf die beiliegende Begründung.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 43 dürfe die zulässige Grundfläche von 120 m² durch die Grundflächen der Carports mit ihren Zufahrten um max. 50% überschritten werden; d. h. diese Fläche dürfe insgesamt max. 60 m² betragen. Mit der Erstgenehmigung sei eine Grundfläche von 97 m² (80 %) genehmigt worden. Die Grundfläche II von 133 m² (111%) des 1. Tekturantrages habe der Bauausschuss mit Beschluss vom 14.03.2017 abgelehnt. Durch den teilweisen Rückbau ergebe sich nun im aktuellen Tekturantrag eine Grundfläche II von 100 m² (83%); es liege somit eine weitere Überschreitung vor.

Der Bebauungsplan schreibe zwischen Straßenbegrenzungslinie und Carports einen 1,5 m breiten Grünstreifen vor, was ein wichtiges Planungsziel sei. Durch den Grünstreifen solle eine einheitliche Begrünung entlang der Straßenbegrenzungslinie entstehen. Das Problem bei diesem Bauvorhaben sei, dass die Stadt Puchheim die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Straßengrundabtretung nicht eingefordert habe. Dieser Streifen sei im Bebauungsplan aber weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und im Hinblick auf eine weitere Nachverdichtung evtl. ergänzend bei einem späteren Straßenausbau notwendig. Es werde vorgeschlagen, die Verhandlungen nochmals aufzunehmen. Beim nördlichen Carport sei der geforderte Grünstreifen vorhanden. Beim südlichen Carport werde der Grünstreifen mit nur 1,2 m Breite auf dem "Abtretungsstreifen" angeordnet. Der Vorsitzende wies ausdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsplan die Garagen- und Stellplatzanordnung für alle gleich

vorsehe, egal ob eine Abtretung erfolgt sei oder nicht. Er ging außerdem auf einen Bezugsfall auf dem Grundstück Rosenstr. 15 und 17 ein. Hier sei eine Abtretung auch nicht erfolgt und die Anordnung des Grünstreifens auf der Abtretungsfläche in der Bauausschusssitzung vom 16.07.2013 abgelehnt worden.

Eine weitere Festsetzung schreibe vor, dass der Grünstreifen für die Zufahrt auf einer Breite von max. 3,5 m unterbrochen werden dürfe. Im Plan sei eine Zufahrtsbreite von 4,57 m enthalten. Begründet werde dies damit, dass bei Doppelgaragen eine Breite von 5 m ausnahmsweise zulässig sei (der Grünstreifen müsse dann aber mind. 50% der Grundstücksbreite einnehmen, was hier eingehalten werde). Der Vorsitzende stellte hierzu fest, dass diese Festsetzung nur bei einer direkten Zufahrt gelte.

StR Wuschig fand das Vorhaben weiterhin problematisch und lehnte den Antrag ab. Wenn man durch die Rosenstraße gehe, würden die Carports äußerst massiv in den Straßenraum wirken. Für ihn komme nur ein Rückbau gemäß Erstgenehmigung in Frage. Er appellierte an die Bauausschussmitglieder, keine weiteren Befreiungen zu erteilen.

Auf Nachfrage von StRin Winberger erklärte Frau Reichel nochmals ausführlich den Rückbauvorschlag der Bauherren. Das nördliche Carport sei in Ordnung. Beim südlichen Carport könne der Grünstreifen nicht hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, da entgegen der Erstplanung nun zwischen Carport und Wohnhaus ein Durchgang vorhanden sei und so der Carport näher an die Straße heranrücke.

StR Wuschig stellte nochmals klar, dass er vor allem die Wirkung der Carports in den Straßenraum als Problem sehe. Außerdem störe ihn die Carportlänge und die massive Bauweise. Frau Reichel wies darauf hin, dass durch die Verlängerung der Carportdächer keine weitere Grundflächenüberschreitung zustande komme, da diese in die Zufahrt ragen, die dadurch bereits auf die Grundfläche angerechnet sei.

Rechtsanwalt Pürkner bat den Vorsitzenden und den Bauausschuss, die Planung und die Begründung zum Antrag auf Befreiung erläutern zu dürfen. Die Mehrheit der Bauausschussmitglieder (gegen 2 Stimmen) lehnte die Bitte ab.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Carportanordnung wird nicht erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten, den Rückbau gemäß Erstgenehmigung anzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 8 Tekturantrag wegen Vergrößerung der Garage, Änderung der Stellplatzanordnung und Errichtung eines Nebengebäudes auf den Grundstücken FINrn. 1761/280, 1761/281 und 1761/282 an der Münchner Str. 15 c

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass es sich um eine Bestandsplanung handle. Das Landratsamt habe den Bau des Nebengebäudes eingestellt.

Der Tekturantrag enthalte neben der Errichtung des Nebengebäudes auch eine Vergrößerung der Garage (bisher: 7,24 x 2,95; nun: 7,4 x 3,5) und eine Änderung der Stellplatzanordnung. Zu der Garage seien 2 Stellplätze genehmigt worden (ein Stellplatz für den Neubau und ein Stellplatz für das vordere Gebäude wegen Abriss der Garage). Durch die Errichtung des Nebengebäudes entfalle ein Stellplatz, der nun vor der Garage angeordnet werde, was aber nicht zulässig sei.

Der Vorsitzende ging nun auf die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 40 ein. Laut Festsetzung seien Gartengerätehäuser außerhalb der Bauräume bis max. 6 m² pro Parzelle zulässig. Beantragt werde eine Fläche von 23,6 m², was zu weitgehend sei. Es könne keine Befreiung erteilt werden. Auch seien die vom Bauherrn angegebenen Bezugsfälle nicht einschlägig.

Das Nebengebäude müsse auf die Grundfläche II angerechnet werden, weshalb eine weitere Überschreitung vorliegen würde. Der Bebauungsplan lasse eine Grundfläche von max. 70 m² zu. Im Rahmen der Erstgenehmigung sei eine Befreiung für eine Grundfläche von 161 m² für das Bauvorhaben in zweiter Baureihe erteilt worden. Der Tekturantrag sehe mit 165 m² zwar nur eine geringfügige Vergrößerung vor, allerdings fehle der zweite erforderliche Stellplatz. Eine Befreiung könne auch hier nicht erteilt werden.

StR Burkhardt verwies auf die problematische Parksituation in der Münchner Straße, weshalb darauf geachtet werden müsse, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Aufstockung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Umbau der Doppelhaushälfte. Die geringfügige Erweiterung des Erdgeschosses sei zulässig. Problematisch erscheine aber die beantragte Aufstockung von E+D auf E+1+D. Die Höhenentwicklung müsse sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Das Doppelhaus befinde sich in zweiter Baureihe westlich der Rainerstraße. Auf den umliegenden Grundstücken seien rückwärtig nur Gebäude mit E+D vorhanden, so dass sich das Vorhaben nicht einfüge. Im früheren Bebauungsplanentwurf sei als Planungsziel für die zweite Baureihe ebenfalls nur ein Vollgeschoss enthalten. Außerdem werde die abweichende Gestaltung der Doppelhaushälften als problematisch angesehen. Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

StRin Winberger fragte nach, ob man die Höhenentwicklung im Hinblick auf die aktuellen Bauanträge an der Rainerstr. 7 ablehnen könne. Frau Reichel erklärte, dass die Reihenhäuser an der Rainerstr. 9 und 11 eine Trennung darstellen würden. Südlich davon, Richtung Lochhauser Straße, sei eine dichtere Bebauung vorhanden. Ab den Reihenhäusern in Richtung Lagerstraße seien in der zweiten Reihe nur Gebäude mit E+D vorhanden, insgesamt sei dieser Bereich weniger dicht bebaut.

Auf Frage von StR Burkhardt teilte sie außerdem mit, dass es sich hier um eine formlose Bauvoranfrage handle. Eine Prüfung durch das Landratsamt könne nur im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid erfolgen.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung der Doppelhaushälfte wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Verschiedenes

TOP 10.1 Bekanntgabe

Bauantrag wegen Neubau von zwei Doppelhäusern, Sandbergstr. 20

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauantrag vom Bauausschuss in der Sitzung vom 07.12.2017 hinsichtlich der Garagen- und Stellplatzanordnung (Überschreitung der Baugrenze und Grundfläche II) abgelehnt worden sei. Daraufhin sei eine Änderung in Duplexgaragen erfolgt. Die Anordnung entspreche dem Bebauungsplan, so dass das gemeindliche Einvernehmen im Büroweg erteilt werden konnte.

TOP 10.2 Wortmeldung

StR Burkhart fragte hinsichtlich der Blumenstraße nach. Frau Reichel erklärte, dass im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch über die Darstellung des Bereiches der Blumenstraße beraten werde. Der Flächennutzungsplan sei Thema bei der nächsten Klausurtagung des Stadtrates.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses um 18:25 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Fuchs