

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Ferienausschusses

**Datum:** 28. August 2018

**Beginn:** 19:00 Uhr

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 20:35 Uhr

**Anwesend:**

### **Vorsitzende**

Zöllner, Rainer

### **Mitglieder des Ferienausschusses**

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Ehm, Rosmarie

Färber, Sabrina

Hoiß, Günter

Keil, Max

Ostermeier, Maria

Ponn, Barbara

Pürkner, Erich

Schemel, Benjamin

Unglert, Theresa

Weiß, Ramona

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

### **Berufsmäßige Stadträte**

Tönjes, Jens

### **Verwaltung**

Bense, Julia

Fuchs, Dana

Reichel, Andrea

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Erster Bürgermeister**

Seidl, Norbert

**Mitglieder des Ferienausschusses**

Olschowsky, Christian

**Stellvertreter**

Hofschuster, Thomas

**Berufsmäßige Stadträte**

Heitmeir, Harald

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Aktuelle Viertelstunde	
TOP 3	Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters	
TOP 4	Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Umbau eines Teils des Bürogebäudes in eine Garage auf dem Grundstück FINr. 1531/14 an der Oberen Lagerstr. 30	2018/0743
TOP 5	Bauantrag wegen Aufstockung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b	2018/0744
TOP 6	Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (8 und 6 Wohneinheiten) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/3 an der Buchenstr. 6 und Lochhauser Str. 9	2018/0745
TOP 7	Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Lagerflächen in Büroflächen einschließlich Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 522/5 an der Lindberghstr. 9	2018/0746
TOP 8	Bauvoranfrage wegen Änderung der Doppelduplexgarage in eine Doppelgarage und 2 Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 1525/14 an der Oberen Lagerstr. 22 c und 22 d	2018/0747
TOP 9	Bauvoranfrage wegen Änderung des Nebengebäudes in ein Nebengebäude und einen überdachten Stellplatz (Rückbau) auf dem Grundstück FINr. 1761/281 an der Münchner Str. 15 c	2018/0748
TOP 10	Mitteilungen und Anfragen	

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden, stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und wies darauf hin, dass er im nichtöffentlichen Teil ergänzend zur Tagesordnung noch zum Haus Elisabeth berichten wolle. Auf Nachfrage von StR Pürkner bestätigte der Vorsitzende, dass der Erste Bürgermeister an der Sitzungsleitung gehindert sei.

**TOP 2 Aktuelle Viertelstunde**

---

Der Vorsitzende des Seniorenbeirates Dr. Türkner erneuerte die Bedenken, die gegen die seit längerem bekannten Pläne zum barrierefreien Ausbau sprächen. So unterliege die neue Unterführung keiner sozialen Kontrolle, und es entstünden weite Umwege. Die Beiräte fordern seit November 2017 eine Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger. Der Termin sei aber immer weiter verschoben worden. Der Seniorenbeirat verlange nunmehr Auskunft, wann, wie und wo die Bürger informiert werden.

Der Vorsitzende des Behindertenbeirates schloss sich den Ausführungen seines Vorredners an. Er stellte ein Beispiel aus der Tagespresse vor, bei dem der Ausfall des Aufzugs im Bahnhof Olching die selbstständige Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel unmöglich machte. Eben diese sei aber von der UN-Behindertenrechtskonvention gefordert. Ein selbstbestimmtes Leben für Menschen mit Behinderungen setze Planbarkeit und Planungssicherheit voraus. Ein Aufzug als einzige Möglichkeit zur Herstellung von Barrierefreiheit sei keine Lösung. Er appellierte an die Ausschussmitglieder, nicht die Fehler zu wiederholen, die andernorts festzustellen seien.

Der Vorsitzende dankte für die Beiträge. Herr Tönjes stellte zunächst die Bedeutung der Beiräte als externe, fachlich versierte Begleiter des Stadtrates heraus. Die Bedenken würden auch im Stadtrat gesehen. Der Stadtrat habe eine andere Lösung als die jetzt anstehende favorisiert. Planungsträger des Ausbaus sei jedoch die Bahn. Diese sei höchst interessiert, den Ausbau innerhalb eines engen Zeitkorridors zu verwirklichen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung solle im Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang November geschehen.

Abschließend bemerkte Herr Dr. Türkner, er erwarte, dass der Stadtrat sich auch öffentlich gegen die Pläne der Bahn stelle.

**TOP 3 Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters**

---

Der Vorsitzende informierte, dass der Erste Bürgermeister aufgrund eines Unfalls einige Zeit ausfalle und er die Amtsgeschäfte stellvertretend wahrnehme.

Ferner berichtete er von Fernsehaufnahmen zum Kunstwerk „Nord-Süd-Durchblick“.

**TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Umbau eines Teils des Bürogebäudes in eine Garage auf dem Grundstück FINr. 1531/14 an der Oberen Lagerstr. 30**

---

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage sowie Teilumbau des Bürogebäudes zu einer Garage. Es sei außerdem vorgesehen, das Kühlhaus und einen Teil des Bürogebäudes abzureißen. Durch das Doppelhaus werde die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord überschritten (zulässig: 130 m<sup>2</sup>; Antrag: 139,7 m<sup>2</sup>), was vertretbar sei. Ebenso werde vorgeschlagen, der geringfügigen Überschreitung der Wandhöhe im Bereich der Zwerchgiebel zuzustimmen. Für den Stellplatznachweis sei geplant, einen Teil des Bürogebäudes zu einer Garage (ca. 39 m<sup>2</sup>) umzubauen. Das Gebäude sei im Bebauungsplan als Abbruch festgesetzt und befinde sich damit außerhalb der Baugrenze. Zusätzlich würde dadurch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche II vorliegen. Hier werde jedoch auch vorgeschlagen, die erforderlichen Befreiungen zu erteilen. Der Vorsitzende machte noch darauf aufmerksam, dass gemäß Bebauungsplan auch die neue Doppelgarage mit einem geneigten Dach zu versehen sei. Eine Befreiung für das geplante Flachdach könne nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sei noch eine Änderung erforderlich.

StRin Eger fragte nach, ob man bei einer Befreiung für die Garage einen Bezugsfall schaffen würde. Frau Reichel teilte mit, dass es sich hierbei um einen Sonderfall handle, da es sich um ein bestehendes Gebäude außerhalb der Baugrenze handle und dadurch auch die befestigte Fläche bereits Bestand sei. Auf Frage von StRin Weiß erklärte sie außerdem, dass die Befreiungen städtebaulich vertretbar seien.

StR Pürkner bemängelte, dass der Antrag auf Befreiung nicht ausreichend begründet sei.

StR Keil hielt die Grundflächenüberschreitung für zu weitgehend und plädierte zunächst für eine Vertagung. Frau Reichel bemerkte hierzu, dass im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15/16 ein Bezugsfall bis zu einer Überschreitung von 10% vorhanden sei. Im Sinne der Gleichbehandlung sei aus Sicht der Verwaltung die Befreiung deshalb vertretbar.

Nach längerer Beratung fasste der Ferienausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses, Errichtung einer Doppelgarage und Teilumbau des Bürogebäudes in eine Garage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (Grundfläche Doppelhaus, Wandhöhe Zwerchgiebel, Baugrenze, Grundfläche II) erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Doppelgarage mit Flachdach wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

---

**TOP 5      Bauantrag wegen Aufstockung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1739/48 an der Rainerstr. 23 b**

---

Der Vorsitzende ging eingangs kurz auf die Vorgeschichte zur geplanten Aufstockung der Doppelhaushälfte in zweiter Baureihe ein und verwies auf die Bauausschussbeschlüsse vom 30.01.2018 und 20.03.2018. Auf Empfehlung des Bauausschusses habe der PUA dann in seiner Sitzung vom 05.06.2018 beschlossen, dass für den Bereich der Rainerstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden solle, mit dem Ziel auch für die 2. Baureihe eine Höhenentwicklung von E+1 zuzulassen. Mit Beschluss vom 05.07.2018 habe der Bauausschuss dann das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung der Doppelhaushälfte grundsätzlich erteilt. Eine Entscheidung zur Firsthöhe sei aber aufgrund zu ungenauer Angaben in der Bauvoranfrage nicht möglich gewesen. Eine Gesamthöhe bis 9 m sei aber als unproblematisch angesehen worden. Mit dem nun vorliegenden Bauantrag werde eine Firsthöhe von 9,84 m beantragt. Laut Begründung des Planfertigers sei zur sinnvollen Nutzung des Dachgeschosses die Errichtung von Dachgauben geplant, weshalb gemäß der städtischen Dachgaubensatzung die Minstdachneigung von 32° benötigt werde. Eine geringere Firsthöhe sei deshalb nicht möglich. Der PUA habe in seiner Beratung noch keine max. Gesamthöhe festgelegt. Im Bebauungsplanverfahren müsse ein städtebaulich verträgliches Maß auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn gefunden werden. Westlich an das Baugrundstück grenze der Bebauungsplan Nr. 15/16, 2. Teilbereich, Abschnitt West an, der eine Firsthöhe bis 9,50 m zulasse, weshalb den Bauherren in der Vorberatung ausdrücklich empfohlen worden sei, eine Planung mit diesem max. Maß einzureichen. Da befürchtet werde, dass die Durchführung der Planung durch das Bauvorhaben mit einer Gesamthöhe von 9,84 m unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert werde, sei der Vorschlag, nun den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen und beim Landratsamt den Antrag auf Zurückstellung des Bauantrages zu stellen. Ziel des Bebauungsplanes solle sein, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauform festzulegen. Insbesondere sei dabei das städtebauliche Ziel zu verfolgen, in der zweiten Baureihe Wohngebäude mit E+1 zuzulassen und hierfür eine maximale Höhe festzusetzen. Der Vorsitzende bemerkte, dass z. B. eine Reduzierung der Firsthöhe

möglich sei, indem man die Gebäudetiefe im Obergeschoss beibehalte und die Doppelhaushälfte nicht verbreitere. Wenn eine Firsthöhe von 9,50 m eingehalten werde, könne das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Hinsichtlich der geplanten Dachgauben mit Schleppdach wies er darauf hin, dass gemäß Satzung bei zusammengebauten Gebäuden nur eine Gaubenform zulässig sei. Da es sich beim Bestand um Satteldachgauben handle, sei eine Änderung der Dachform erforderlich. Abschließend teilte er noch mit, dass ein schriftlicher Einwand von den Eigentümern der angrenzenden Doppelhaushälfte vorliegen würde.

StRin Winberger zeigte sich verwundert, dass das Bauvorhaben schon wieder zur Beratung anstehe. Sie sprach sich für die vorgeschlagene Zurückstellung aus. Zunächst müsse der Planungs- und Umweltausschuss die max. Gesamthöhe festlegen. StRin Eger schloss sich dieser Meinung an. StR Pürkner merkte an, dass eine Zurückstellung eine enorme zeitliche Verzögerung bedeute. Er fragte sich, ob sich die Bauherren dessen bewusst seien. Er regte deshalb an, dass den Bauherren vorab noch die Möglichkeit gegeben werden müsse, das Bauvorhaben zu ändern. Frau Reichel erklärte, dass deshalb vorgeschlagen werde, das gemeindliche Einvernehmen für eine Firsthöhe von max. 9,50 m in Aussicht zu stellen. StR Pürkner unterstützte den Vorschlag. StR Hoiß erkundigte sich nach der Firsthöhe des Bestandes. Frau Reichel teilte mit, dass das Doppelhaus eine Gesamthöhe von 8,35 aufweisen würde. Das Bauvorhaben sei somit 1,50 m höher geplant. StR Keil äußerte Bedenken, dass ein Beschluss des Ferienausschusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglich sei, da der Punkt nicht auf der Tagesordnung stehe. Frau Reichel teilte mit, dass die Notwendigkeit zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der Ladung noch nicht abgesehen werden konnte. Herr Tönjes stellte fest, dass aus Gründen der Rechtssicherheit auch eine Empfehlung an den Stadtrat beschlossen werden könne, einen Bebauungsplan aufzustellen. Frau Reichel merkte an, dass dies aus Fristgründen auch noch möglich sei. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss könne dann der Zurückstellungsantrag gestellt werden.

Nach längerer Beratung fasste der Ferienausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für das Gebiet beiderseits der Rainerstraße im Bereich nördlich der Lochhauser Straße bis zur Lagerstraße einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, anschließend beim Landratsamt den Antrag zu stellen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von zwölf Monaten auszusetzen.

Falls eine Reduzierung der Firsthöhe auf max. 9,50 m erfolgt, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

**TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (8 und 6 Wohneinheiten) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/3 an der Buchenstr. 6 und Lochhauser Str. 9**

---

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (16 Stellplätze) und 7 offenen Stellplätzen. Das Grundstück, welches sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Süd befinde, werde von der Buchenstraße und von der Lochhauser Straße erschlossen. Zunächst ging der Vorsitzende auf den eingereichten Fragenkatalog ein:

Frage 1: *Kann der Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Grundfläche um ca. 11 % bis 15 % zugestimmt werden?*

Der Bebauungsplan lasse für Haus A (an der Buchenstraße) eine Grundfläche von 190 m<sup>2</sup> und für Haus B (an der Lochhauser Straße) eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> zu. Der Antrag sehe Grundflächen von 211,5 m<sup>2</sup> (+ 11 %) bzw. 141,5 m<sup>2</sup> (+ 15 %) vor, diesen Überschreitungen könne nicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Der Vorschlag sei, eine Überschreitung bis max. 10% zuzulassen, was bei Haus A eine Reduzierung um 2,5 m<sup>2</sup> und bei Haus B um 9,5 m<sup>2</sup> bedeuten würde.

Frage 2: *Kann der Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Baugrenze bei Haus B um ca. 77 cm nach Nordosten zugestimmt werden?*

Bei der Überschreitung handle es sich um eine Fläche von 7 m<sup>2</sup>. Da gemäß Frage 1 eine Reduzierung der Grundfläche erforderlich sei, sei die Einhaltung der Baugrenze möglich.

Frage 3: *Kann der Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Baugrenze für die Tiefgarage um ca. 7,20 m zugestimmt werden?*

Der Vorsitzende merkte an, dass die Baugrenze tatsächlich um ca. 13 m überschritten werde. Gemäß Bebauungsplan könne für Tiefgaragen eine Ausnahme von der Baugrenze zugelassen werden, soweit die Anforderungen an eine ausreichende Grüngestaltung gewahrt bleiben. Er verwies auf das Nachbargrundstück Buchenstr. 4. Hier habe man eine Tiefgarage zugelassen, obwohl im Bebauungsplan keine festgesetzt gewesen sei. Aufgrund des Bezugsfalls erscheine die beantragte Baugrenzenüberschreitung vertretbar. Nach Bebauungsplan sei eine ausreichende Humusüberdeckung erforderlich (mind. 40 cm).

Frage 4: *Kann dem zweigeschossigen Neubau mit ausgebautem Dach und mit einer Wandhöhe von 6,20 m und einer max. Firsthöhe von 10,88 m (Haus A) zugestimmt werden?*

Die festgesetzte Wandhöhe (max. 6,30 m) werde nur im Bereich der Zwerchgiebel und des Aufzugschachtes überschritten. Die Erteilung der Befreiung sei vertretbar.

Was die Frage zur Firsthöhe betreffe, so teilte der Vorsitzende mit, dass diese nicht festgesetzt sei. Die Gesamthöhe werde durch die zulässige Dachneigung von max. 38° begrenzt. Die beiden Mehr-

familienhäuser würden Dachneigungen von 40° und 44° aufweisen. Eine Befreiung könne nicht in Aussicht gestellt und der beantragten Firsthöhe somit nicht zugestimmt werden.

Frage 5: *Ist die Geschossflächenzahl mit 0,58 und die GRZ mit 0,29/0,72 zulässig?*

Der Bebauungsplan setze keine zulässige GRZ und GFZ fest, weshalb die Beantwortung der Frage nicht notwendig sei. Der Bebauungsplan regle das max. Nutzungsmaß durch die Festsetzung der Grundflächen und Anzahl der Vollgeschosse.

Frage 6: *Ist die Anordnung der Mülltonnen und die Anordnung der 6 offenen Fahrradabstellplätze im Vorgarten von Haus A zur Buchenstraße genehmigungsfähig?*

Ja, da es sich hierbei um keine Gebäude handle, sei die Anordnung auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei der Prüfung seien aber noch weitere Abweichungen vom Bebauungsplan festgestellt worden.

Dachgauben:

Werde eine Dachgaube pro Dachfläche errichtet, schreibe der Bebauungsplan eine Außenbreite von 2,20 m vor. Bei mehreren Dachgauben pro Dachfläche sei eine Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Planung beinhalte bei beiden Mehrfamilienhäusern pro Dachfläche jeweils 2 Gauben mit 2,5 m Außenbreite. Es werde vorgeschlagen je Dachfläche 2 Gauben mit einer Außenbreite von max. 2,20 m zuzulassen (aufgrund des Doppelhauscharakters beider Gebäude.)

Breite der Zufahrt an der Buchenstraße:

Die geplante Zufahrtsbreite an der Buchenstraße betrage 9 m (zulässig max. 4,5 m). Da der Bebauungsplan aber laut Planzeichnung eine Doppelhausbebauung mit entsprechender Grundstücksteilung vorschläge, seien 2 Zufahrten mit einer Breite von 4,5 m zulässig. Die Erteilung der Befreiungen erscheine vertretbar, da man die zwei zulässigen Zufahrten zu einer Zufahrt zusammengelegt habe.

Nebengebäude:

Der Bebauungsplan lasse freistehende Nebengebäude bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum (Satteldach, Holzbauweise, Abstand zu den Wohngebäuden mind. 5 m) zu. Im Einzelfall könne man Ausnahmen zulassen. Die Bauvoranfrage beinhalte ein Nebengebäude für Kinderwägen (Grundfläche 9 m<sup>2</sup>) sowie 2 Fahrradüberdachungen (je 18 m<sup>2</sup> Grundfläche), jeweils mit Flachdach. Die erforderlichen Ausnahmen würden bezogen auf das große Gesamtgrundstück und hinsichtlich der Gestaltung vertretbar erscheinen.

Abschließend wies der Vorsitzende darauf hin, dass auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche II vorliegen würde. Diese Grundfläche II für Garagen/Stellplätze/Zufahrten dürfe max. 50 % der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude betragen, d. h. max. 165 m<sup>2</sup>. Zusätzlich würden sich die Stellplätze 1 bis 4 außerhalb der Baugrenze befinden. Entsprechende Anträge auf Befreiung würden

nicht vorliegen. Ebenso sei die eingereichte Grundflächenberechnung nicht prüfbar, so dass hierzu keine Entscheidung möglich sei.

In der anschließenden Beratung äußerte StR Hoiß Bedenken wegen der Größe der Tiefgarage. Zuletzt seien einige größere Bauvorhaben mit Tiefgarage in der Lochhauser Straße entstanden, wodurch sich der Grundwasserpegel durch das Abpumpen verändert habe. Dies könne die Bausubstanz der umliegenden Gebäude beeinträchtigen.

Auf Frage von StRin Wiesner erklärte Frau Reichel, dass die Zufahrt von der Lochhauser Straße bereits bestehe. Es liege ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück FINr. 1560 vor; das Doppelhaus Lochhauser Str. 7 und 7 a sei ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen. StR Pürkner brachte in diesem Zusammenhang die Überlegung ein, ebenfalls eine Absicherung zu Gunsten der Stadt Puchheim zu fordern.

### **Beschluss:**

#### Frage 1

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächen durch die Hauptgebäude wird nicht erteilt. Es wird eine Überschreitung um max. 10 % in Aussicht gestellt.

#### Frage 2

Der beantragten Überschreitung der Baugrenze durch Haus B wird nicht zugestimmt.

#### Frage 3

Der Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgarage wird zugestimmt.

#### Frage 4

Es ist eine Wandhöhe von max. 6,30 m zulässig. Die Überschreitung der Wandhöhe im Bereich der Zwerchgiebel und des Aufzugschachtes wird in Aussicht gestellt. Der Firsthöhe von 10,88 m wird nicht zugestimmt. Es ist eine Dachneigung von max. 38° zulässig.

#### Frage 6

Der Anordnung von Mülltonnen und offenen Fahrradabstellplätzen im Vorgarten von Haus A wird zugestimmt.

Folgende weitere Befreiungen/Ausnahmen werden in Aussicht gestellt:

- 2 Dachgauben je Dachfläche mit einer Außenbreite von max. 2,20 m,
- Breite der Zufahrt an der Buchenstraße,
- Ausnahmen bezüglich Größe und Dachform der Nebengebäude.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

**TOP 7      Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Lagerflächen in Büroflächen einschließlich Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 522/5 an der Lindberghstr. 9**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass im Erdgeschoss des Firmengebäudes eine Nutzungsänderung von Lagerflächen in Büroräume geplant sei. Gemäß Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1 sei diese grundsätzlich zulässig. Von den 3 zusätzlich erforderlichen Stellplätzen könne aber aus Platzgründen nur noch einer auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Aus diesem Grund werde ein Antrag auf Stellplatzablöse für zwei Stellplätze gestellt. Bezüglich der Begründung verwies er auf die Schreiben des Antragstellers vom 13.08. und 28.08.2018.

Da es sich bei der Stellplatzablöse im Gewerbegebiet um eine Grundsatzentscheidung handle, schlug der Vorsitzende vor, die Beratung auf die nächste Bauausschusssitzung zu vertagen. Hierüber solle der Fachausschuss entscheiden. Dem Bauherrn werde empfohlen, bis zur Sitzung ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Der Ferienausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Die Entscheidung zum Antrag auf Stellplatzablöse wird auf die nächste Bauausschusssitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

**TOP 8      Bauvoranfrage wegen Änderung der Doppelduplexgarage in eine Doppelgarage und 2 Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 1525/14 an der Oberen Lagerstr. 22 c und 22 d**

---

Der Vorsitzende wies eingangs darauf hin, dass das Doppelhaus mit Doppelduplexgarage im September 2017 im Freistellungsverfahren zugelassen worden sei, was bedeute, dass auch die Garagenanordnung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord entsprochen habe. Nun werde beantragt, die Duplexgarage in eine normale Doppelgarage und zwei Stellplätze aufzulösen. Hinsichtlich der Begründung verwies er auf das Schreiben des Antragstellers. Die Doppelgarage würde sich weiterhin innerhalb des festgesetzten Bauraumes befinden. Für die offenen Stellplätze seien aber Befreiungen von der Baugrenze sowie von der Grundfläche II (zulässig: 65 m<sup>2</sup>; beantragt: 87,5 m<sup>2</sup>) erforderlich. Durch die Planänderung erhöhe sich die befestigte Fläche, weshalb er ausdrücklich betonte, dass gemäß Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge zu verwenden seien.

Der Vorsitzende verwies auch auf die Alternative zur Errichtung von vier offenen Stellplätzen, wodurch sich die Grundfläche II geringfügig um 7 m<sup>2</sup> verringere. Eine Garage sei aber gemäß Bebauungsplan zulässig, weshalb er vorschlug, über die erste Variante zu beraten.

StR Pürkner berichtete, dass er seit vielen Jahren selbst eine Duplexgarage nutze, was bestens funktioniere. Die modernen Autos seien aber zu groß für diesen Garagentyp. Diesen Hintergrund müsse man bedenken.

StR Burkhart verstand die Diskussion nicht. Der Bebauungsplan setze ein Baurecht fest, woran sich gehalten werden müsse. Er werde dem Antrag nicht zustimmen.

StRin Eger sei die Problematik der Duplexgaragen durchaus bewusst, da man das Auto nach der Garage kaufen müsse. Man müsse aber auch bedenken, dass viele dieser Garagen nicht genutzt werden und die Autos auf der Straße stehen.

StR Hoiß hielt fest, dass dem Bauträger die Problematik von Anfang an bekannt gewesen sei. Um die Freistellung zu erhalten, habe er zunächst entsprechend Bebauungsplan geplant. Nun komme er in Zugzwang, da das Wohnhaus fast fertig sei.

StRin Winberger hatte den Eindruck, dass die Baufirmen immer die maximale Fläche herausholen wollen. Eine Duplexgarage sei einer Doppelhaushälfte (somit einer Familie) zugeordnet und müsse nicht geteilt werden, weshalb sie kein Problem sehe.

Nach ausführlicher Diskussion stellte der Vorsitzende den positiven Vorschlag der Verwaltung zur Abstimmung und der Ferienausschuss fasste folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Doppelduplexgarage in eine Doppelgarage und 2 Stellplätze wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (Baugrenze, Grundfläche II) erteilt. Gemäß Bebauungsplan sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 9 Anwesend 15 Befangen 0

#### **TOP 9 Bauvoranfrage wegen Änderung des Nebengebäudes in ein Nebengebäude und einen überdachten Stellplatz (Rückbau) auf dem Grundstück FINr. 1761/281 an der Münchner Str. 15 c**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 40 Gartenhäuser außerhalb der Baugrenze bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche zulasse. Das Nebengebäude (Grundfläche 23,6 m<sup>2</sup>) sei ohne Genehmigung errichtet worden und die nachträglich beantragte Befreiung vom Bauausschuss am 30.01.2018 nicht erteilt worden. Das Landratsamt habe dem Bauherrn ebenfalls mitgeteilt, dass das Gebäude nicht genehmigungsfähig sei. Der nun vorliegende Plan sehe den Rückbau des Nebengebäudes auf eine Grundflä-

che von 11 m<sup>2</sup> vor. Es sei aber nur ein Rückbau der Wände geplant; die Überdachung solle bestehen bleiben und als Carport genutzt werden. Bezüglich der Grundfläche werde weiterhin eine Befreiung beantragt. Außerdem liege durch das Nebengebäude eine weitere Überschreitung der Grundfläche II vor. Der Vorsitzende wies aber auch darauf hin, dass Carports außerhalb der Baugrenze zulässig seien. Die Mehrheit der Mitglieder des Ferienausschusses lehnte die beantragte Befreiung wegen der Bezugsfallwirkung ab.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung des Nebengebäudes wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 2 Anwesend 15 Befangen 0

**TOP 10      Mitteilungen und Anfragen**

---

Der Vorsitzende sprach ein Schreiben an, das vermutlich alle Stadtratsmitglieder erhalten hätten und in dem es um den Bau einer Brücke über den Gröbenbach ginge. StR Pürkner schlug vor, mit dem Grundeigentümer Kontakt aufzunehmen, um eine abschließende Regelung hinsichtlich dieser wiederkehrenden Frage zu finden. Über eine Dienstbarkeit könnte die Nutzung des bestehenden Trampelpfades als öffentlicher Weg gesichert werden; diese Dienstbarkeit würde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erlöschen.

StRin Wiesner erkundigte sich nach dem Sachstand des Geländers an der Treppe zur FFB 11. Hierzu erfolgt eine schriftliche Antwort.

StRin Winberger sprach den Ausbau des künftigen Kaffeehauses am Grünen Markt an. Die Baumpflanzung sowie der Aufbau von Fahrradständern könnten den Aufbau des Maibaumes beeinträchtigen. StR Hoiß bekräftigte diese Bedenken und ergänzte, dass die Gärtner nur ihren Plan abarbeiten würden. Ihm ginge es darum, dass der Maibaum im nächsten Jahr aufgestellt werden könne. Der Vorsitzende erläuterte, dass der Eigentümer zur Ersatzpflanzung an dem genannten Ort durch das Landratsamt verpflichtet worden sei. Ihm stehe es im Übrigen frei, wie er sein Grundstück verwende. Der Standort des Maibaums werde sich durch die Bebauung der Stadtmitte ohnehin verändern, weswegen eine Übergangslösung notwendig sei.

StR Hoiß berichtete, dass seit dem vorherigen Tag Bauarbeiten am Gehweg im Bereich des Hauses Bahnhofstraße 13 stattfinden. Er bitte darum, dass der Gehweg wieder ordentlich hergestellt werde.

Weiterhin bemerkte StR Hoiß, dass die Zufahrtsstraße zum Golfplatz zwar einen Namen erhalten habe („Am Golfplatz“), aber ein Straßenschild fehle. Zudem werde die Einfahrt regelmäßig von großen Fahrzeugen zugeparkt. Hier könnten verkehrsbehördliche Anordnungen erforderlich sein.

StRin Eger berichtet von Hundebesitzern, die in Sorge seien, dass sie auf den Wegen am Rande des Golfplatzes von Golfbällen getroffen werden könnten. Der Vorsitzende entgegnete, dies halte er für unmöglich.

StR Pürkner erbat zur nächsten Stadtratssitzung einen Bericht zum Sachstand der Sanierung des Sportzentrums (Schießstand Großkaliberschützen).

StRin Ehm fragte nach, ob für das „Jugendamt vor Ort“ bereits Räume gefunden seien. Herr Tönjes erwiderte, dass zur vier Objekten im Gewerbegebiet Angebote vorliegen würden. Da auch weitere Organisationseinheiten aus dem Rathaus oder vom Alois-Harbeck-Platz verlagert werden könnten, müssten Raumbedarf und Kosten noch überprüft werden. Ein planmäßiger Beginn wäre aber auch ohne diese Räume möglich.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Ferienausschusses um 20:35 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner  
Zweiter Bürgermeister

Jens Tönjes