

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 2. Juli 2019

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:40

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Wuschig, Wolfgang

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauanträge wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1756/18 an der Münchner Str. 43
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1756/18 an der Münchner Str. 43
- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 1522/22 und 1522/23 an der Lochhauser Str. 9
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 1546/6 an der Lochhauser Str. 34
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines neuen Gebäudes nach Abbruch des Altbestandes auf dem Grundstück FINr. 1721/33 am Aubinger Weg 47-49
- TOP 7 Verschiedenes
- TOP 7.1 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück FINr. 1770/207 an der Gröbenzeller Str. 23 (Schreiben Bauherr vom 19.05.2019)
- TOP 7.2 Anfrage wegen Errichtung einer Mistlege auf den Grundstücken FINrn. 445 und 446, Hängbüchl - Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 19.06.2019
- TOP 7.3 Wortmeldungen

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 07.05.2019 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 Bauanträge wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1756/18 an der Münchner Str. 43

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1756/18 an der Münchner Str. 43

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Bauanträge zurückgezogen worden seien. Es erfolge eine Änderung der Planung.

TOP 4 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 1522/22 und 1522/23 an der Lochhauser Str. 9

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 18.10.2018, in der man im Rahmen einer Bauvoranfrage über den Neubau eines Dreispanners (Erschließung über die Buchenstraße) und eines Doppelhauses (Erschließung über die Lochhauser Straße) beraten habe. Dieser Bauantrag beinhalte nun die westliche Doppelhaushälfte mit Doppelcarport. Das Bauvorhaben benötige folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd:

Überschreitung der Baugrenze durch die Hauseingangsüberdachung

Die Überschreitung sei geringfügig. Die Befreiung könne erteilt werden.

Dachfarbe

Laut Bebauungsplan seien als Dachdeckung nur rote Dachsteine zulässig. Der Bauantrag sehe ein anthrazitfarbenes Dach vor. Da es Bezugsfälle gebe, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Größe der Fensterflächen

Bei Fensterflächen, die größer als 1,5 qm seien, sei eine Unterteilung erforderlich. Diese Festsetzung werde bei den Terrassentüren nicht eingehalten. Eine Befreiung sei gestalterisch vertretbar.

Überschreitung der Grundfläche und Baugrenze durch die Terrassenüberdachung 4,6 m²

Für die Doppelhaushälfte sei eine Grundfläche von 60 m² zulässig. Durch die Überdachung liege eine Überschreitung um 4,6 m² vor. Bezugsfälle seien vorhanden, weshalb zugestimmt werden könne.

Überschreitung der Baugrenze durch Doppelcarport sowie Überschreitung der Grundfläche II

Im Bebauungsplan sei an der östlichen Grenze ein Bauraum für eine Doppelgarage festgesetzt. In diesem Bereich würden sich bereits die Einzelgarage und der Stellplatz für die östliche Doppelhaushälfte befinden. Der Doppelcarport liege damit außerhalb der Baugrenze. Bei der Behandlung der Bauvoranfrage am 18.10.2018 habe man eine Befreiung für eine Garage und einen Stellplatz (Grundfläche 30 m²) außerhalb der Baugrenze grundsätzlich als vertretbar angesehen. Die erforderliche Reduzierung der befestigten Zufahrtsfläche durch eine Drehung um 90° mit direkter Zufahrt vom Erschließungsweg sei nun im Bauantrag berücksichtigt worden. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass evtl. noch eine Änderung der Grundstücksteilung/-grenze erforderlich sei, da die Fahrgassenbreite nicht ausreiche. Diese Prüfung erfolge aber im Landratsamt. Statt der Garage und des Stellplatzes werde aber ein Doppelcarport mit einer Grundfläche von 45 m² beantragt. Dies erscheine zu massiv, zudem würden sich zu viele Nebengebäude auf engstem Raum befinden. Der Vorschlag sei, keine Befreiung für den Doppelcarport zu erteilen, sondern max. ein Einzelcarport/Einzelgarage und einen offenen Stellplatz (Grundfläche gemäß Bauvoranfrage) zuzulassen. Dann könne auch die notwendige Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche II in Aussicht gestellt werden.

Der Vorsitzende machte abschließend darauf aufmerksam, dass sich das Grundstück nach der neuen Berechnung künftig im Überschwemmungsgebiet befinde.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd (Baugrenze Hauseingangsüberdachung, Dachfarbe, Fensterflächen, Grundfläche und Baugrenze Terrassenüberdachung) erteilt.

Die Carportanordnung ist zu überarbeiten, insbesondere ist die Grundfläche zu reduzieren. Es werden max. ein Einzelcarport/Einzelgarage und ein Stellplatz (Grundfläche gemäß Bauvoranfrage) außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FlNr. 1546/6 an der Lochhauser Str. 34

Der Vorsitzende verwies auf das bestehende Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Läden und 7 Wohnungen (Höhenentwicklung: E + 2 + Terrassengeschoss). Die Erweiterung solle im 1. und 2. Oberge-

schoß sowie im Terrassengeschoss erfolgen. Der Anbau sei südlich und östlich vorgesehen. Im Erdgeschoss sei eine Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich geplant.

Das Grundstück liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 II, 2. Änderung. Die Bauvoranfrage würde folgende Fragen enthalten:

Frage 1: *Ist eine Verschiebung der bestehenden Baugrenze (um 2,825 m) im Süden auf die bestehende Baugrenze des Nachbarflures zulässig?*

Laut vorliegender Begründung sei eine Erweiterung des Gebäudes gem. Bebauungsplan Richtung Norden mit einem erhöhten haustechnischen Aufwand verbunden, was den nach Bebauungsplan möglichen Flächengewinn nicht rechtfertigen würde.

Da die rückwärtige Flucht des Nachbargebäudes nicht überschritten werde, werde vorgeschlagen, der Baugrenzenverschiebung zuzustimmen.

Frage 2: *Ist eine Erhöhung der höchstzulässigen Geschossfläche zulässig?*

Frage 3: *Ist eine Erhöhung der höchstzulässigen Geschossfläche auf 1096 m² zulässig?*

Der Antragsteller begründe die beantragte Erhöhung damit, dass die festgesetzte Geschossfläche nicht im Verhältnis zur Grundstücksgröße stehe. Auf dem Nachbargrundstück sei eine höhere GFZ festgesetzt.

Der Vorsitzende erklärte hierzu, dass für das Baugrundstück eine Geschossfläche von 800 m² zulässig sei (Bestand: 674 m²). Es werde demnach eine Überschreitung um 296 m² beantragt. Dies entspreche einer GFZ von 1,25. Dieses Maß überschreite die zulässige Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten gemäß Baunutzungsverordnung. Es sei zwar richtig, dass auf dem Nachbargrundstück höhere Geschossflächen für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt seien, allerdings sei das Grundstück auch größer. Einschließlich der rückwärtigen Doppelhäuser ergebe sich auf dem Nachbargrundstück eine GFZ von 0,89 (ohne Doppelhäuser: 0,985). Das Baugrundstück weise laut Bebauungsplan umgerechnet eine GFZ von 0,91 auf. Die beantragte Überschreitung sei zu weitgehend und berühre die Grundzüge der Planung, weshalb die Befreiung nicht erteilt werden könne.

In der anschließenden Beratung wies Frau Reichel noch darauf hin, dass die Festsetzungen auf einen Neubau ausgerichtet seien. Es seien 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach oder Walmdach als Nichtvollgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss müsse dann auch nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden. Das bestehende Terrassengeschoss sei im Bebauungsplan nicht vorgesehen und die Erweiterung somit nicht zulässig. Da es sich bei dem Terrassengeschoss um ein Vollgeschoss handle, verbrauche dieses allein viel Geschossfläche.

StR Pürkner stellte fest, dass ein Vergleich der Geschossflächenzahlen aus formellen Gründen nicht zulässig sei, da keine GFZ sondern eine Geschossfläche festgesetzt sei. Die beantragte Überschreitung sei zu massiv und könne nicht zugelassen werden. Frau Reichel ergänzte, dass eine geringfügige Überschreitung grundsätzlich vorstellbar sei.

Frage 4: *Ist das Vorhaben, wie in den Plänen dargestellt, nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?*

Nein, das Bauvorhaben sei in der dargestellten Form aufgrund der Geschossflächenüberschreitung nicht zulässig. Der Vorsitzende wies außerdem darauf hin, dass weitere Anpassungen an den Bebau-

ungsplan erforderlich seien (z. B. max. 3 Vollgeschosse, Satteldach oder Walmdach, Anpassung an das Nachbargebäude hinsichtlich Dachneigung und Dachdeckung).

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 11 II, 2. Änderung wegen Verschiebung der Baugrenze erteilt.

Der beantragten Überschreitung der Geschossfläche wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines neuen Gebäudes nach Abbruch des Altbestandes auf dem Grundstück FlNr. 1721/33 am Aubinger Weg 47-49

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Errichtung eines neuen Gebäudes als Ersatz für das bestehende Autohaus und verwies zur Begründung auf das vorliegende Schreiben des Bauherrn. Gemäß Bebauungsplan Nr. 30 verlaufe die Baugrenze in einem Abstand von 6 m parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Zum einen werde eine Überschreitung dieser Baugrenze um 3 m durch das gesamte Gebäude beantragt; diese Befreiung sei aufgrund vorliegender Bezugsfälle vertretbar. Zum anderen werde diese Baugrenze auf einer Länge von 20 m um 6 m durch das Reifenlager überschritten; es handle sich hierbei somit um eine Grenzbebauung. Dieser Gebäudeteil sei zweigeschossig mit einer Traufhöhe von 6,6 m. Das Bestandsgebäude würde eine ähnlich lange eingeschossige Grenzbebauung aufweisen; hierfür liege aber keine Genehmigung vor. Das Grenzgebäude mit der geplanten Höhe erscheine problematisch. Der Vorsitzende wies noch daraufhin, dass der Grenzbau auch abstandsflächenrechtlich kritisch gesehen werde; hier wäre eine Abweichung erforderlich. Er teilte außerdem mit, dass eine Prüfung der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Angaben in der Bauvoranfrage nicht möglich gewesen sei.

In der Beratung schlug StR Salcher vor, das Gebäude nach Süden zu verschieben, um die Baugrenzenüberschreitung zu umgehen. Frau Reichel erklärte, dass die Flächen vor dem Gebäude vermutlich für den Stellplatzbedarf erforderlich seien. Sie teilte außerdem mit, dass kein Bezugsfall für ein Grenzgebäude mit einer vergleichbaren Höhe vorliegen würde.

Der Vorsitzende informierte den Bauausschuss über einen Kompromissvorschlag des Bauherrn, das Reifenlager 1,5 m von der Grenze abzurücken, so dass nur noch eine Überschreitung um 4,5 m vorliegen würde.

StRin Wiesner würde bei einer Zustimmung des betroffenen Nachbarn kein Problem mit der Baugrenzenüberschreitung im beantragten Umfang sehen.

StR Olschowsky äußerte Bedenken hinsichtlich einer Verschiebung des Vorhabens Richtung Straße, da der Bereich vor dem Gebäude als Parkfläche gebraucht werde. Grundsätzlich könne er sich die beantragte Befreiung auf diesem Grundstück im Gewerbegebiet vorstellen.

StR Burkhart hingegen fand eine Befreiung von der Baugrenze in diesem Umfang aufgrund der Bezugsfallwirkung problematisch.

StRin Winberger sprach sich für den Kompromissvorschlag aus, einen Abstand von mind. 1,5 m zur rückwärtigen Grenze einzuhalten.

StR Pürkner stellte fest, dass das Grenzgebäude auch hinsichtlich der Abstandsfläche ein Problem darstelle und nur bei einer Zustimmung des Nachbarn genehmigungsfähig sei. Wenn der Nachbar nicht zustimme, müsse die Abstandsfläche eingehalten werden. Dann reiche auch ein Abstand von 1,5 m nicht aus.

StRin Färber machte den Vorschlag, über die beantragte Überschreitung und den Kompromissvorschlag getrennt abzustimmen.

Nach eingehender Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Autohauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 wegen Überschreitung der Baugrenze um 3 m erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Einer Überschreitung der Baugrenze um 6 m durch das Reifenlager wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Eine Überschreitung der Baugrenze um 4,5 m durch das Reifenlager wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 **Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück FINr. 1770/207 an der Gröbenzeller Str. 23 (Schreiben Bauherr vom 19.05.2019)**

Der Vorsitzende gab einen Rückblick auf den Bauausschussbeschluss vom 07.05.2019. Der Lärm- und Sichtschutzzaun entlang der Gröbenzeller Straße direkt an der Grundstücksgrenze sei abgelehnt worden. Gemäß Einfriedungssatzung sei ein Abstand von 50 cm zum Gehweg einzuhalten.

Er verwies auf das Einwandschreiben des Antragstellers vom 19.05.2019, welches mit der Ladung versandt worden sei. Er stellte klar, dass bei der Beratung berücksichtigt worden sei, dass vor dem Grundstück eine Bushaltestelle liege. Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen das Schreiben zur Kenntnis und waren sich einig, an der Entscheidung festzuhalten. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Am Bauausschussbeschluss vom 07.05.2019 wird festgehalten. Die Gegendarstellung wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 7.2 **Anfrage wegen Errichtung einer Mistlege auf den Grundstücken FINrn. 445 und 446, Hängbüchl - Schreiben Landratsamt Fürstentfeldbruck vom 19.06.2019**

Der Vorsitzende teilte mit, dass der bestehende Pferdepensionsbetrieb nur geduldet sei (max. 26 Pferde). Bereits 2012 habe das Landratsamt zusammen mit dem Amt für Landwirtschaft eine unsachgemäße Lagerung von Pferdemist beanstandet. Der Bebauungsplan Nr. 38 setze eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Da keine baulichen Maßnahmen zulässig seien, sei eine Befreiung nicht möglich. Das Landratsamt beabsichtige deshalb eine Duldung der Mistlege.

Er verwies auch auf die Sitzung des Bauausschusses vom 08.10.2013, in der eine erste Anfrage zum Bau einer Mistlege mit einer Fläche von 200 m² behandelt worden sei. Laut damaliger Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft sei eine Grundfläche von 95 m² und Höhe von 2 m ausreichend gewesen, weshalb sich der Bauausschuss mit der Duldung einer Mistlege in der Größe einverstanden erklärt habe.

Inzwischen würde aber eine abschließende Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft vorliegen. Bei 26 Pferden sei eine Mistlege mit einer Grundfläche von 130 m² und zusätzlich 20 m² Rangierfläche notwendig. Das Landratsamt frage nun nach, ob die Stadt Puchheim der beabsichtigten Duldung in diesem Umfang zustimme.

StR Pürkner fragte nach, warum kein Bauantrag vorliege. Frau Reichel erklärte, dass der Bebauungsplan den regionalen Grünzug sichere. Auch privilegierte Vorhaben seien nicht zulässig. Laut Landratsamt sei keine Befreiung möglich und das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Die Mistlege könne nur geduldet werden.

StR Pürkner stellte fest, dass der Standort eine gewisse Entfernung zum Hof aufweise. Der Pferdemist müsse somit vor Ort gelagert werden. Es liege im allgemeinen Interesse, dass die Lagerung grundwasserschonend erfolge, weshalb er der Anfrage zustimme.

Der Vorsitzende machte am Schluss noch darauf aufmerksam, dass die Duldung der Gebäude und der Mistlege in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen LRA und Bauherr geregelt werden solle. Es werde dringend darum gebeten, ebenfalls vertraglich zu regeln, dass die Mistlege bei Aufgabe des Betriebes an diesem Standort beseitigt werde (Rückbauverpflichtung).

Die Bauausschussmitglieder schlossen sich dem Vorschlag an und fassten folgenden

Beschluss:

Mit der beabsichtigten Duldung der Mistlege (Grundfläche 130 m² + 20 m² Rangierfläche) besteht Einverständnis. Bei Aufgabe des Pferdepensionsbetriebes an diesem Standort ist die Mistlege zu beseitigen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 7.3 Wortmeldungen

StRin Eger teilte mit, dass sie vermehrt von Bürgern bzgl. der Parkplatzproblematik am Aubinger Weg und an der Gutenbergstraße angesprochen werde. Ein dort ansässiger Autohändler würde mit seinen nicht angemeldeten Fahrzeugen die öffentlichen Parkbuchten blockieren. StR Olschowsky empfahl den betroffenen Bürgern in solchen Fällen die Polizei anzurufen. Die Polizei würde bei abgemeldeten Fahrzeugen auf öffentlichem Grund durchgreifen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:40 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller

Dana Fuchs

Zweiter Bürgermeister