



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 13.10.2020

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:55 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Ehrensberger, Josef

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Krebs, Stefan

Vertretung für Frau Stadträtin Anja Arnold

Olschowsky, Christian

Schneider, Dominik

Vertretung für Herrn Stadtrat Thorsten Heil

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

Heil, Thorsten

Zöller, Rainer

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Errichtung von Schwimmbecken - Grundsatzentscheidung
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück FINr. 1469/3 an der Schopflachstr. 2 a (steht zum 2. Mal zur Beratung an)
- TOP 4 Bauantrag wegen Änderung des Stellplatznachweises und Errichtung eines Imbisswagens auf dem Grundstück FINr. 1721/47 an der Boschstr. 5
- TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Geräte-/Fahrradhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/52 an der Bgm-Müller-Str. 25 a
- TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Duplexgarage und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/10 an der Buchenstr. 3
- TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Doppelhauses nach Abriss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1504 am Rauscherweg 5
- TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Erhöhung der bestehenden Doppelhaushälfte mit Erneuerung des Dachstuhls auf dem Grundstück FINr. 26/2 am Schulweg 6
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses und einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 425/15 an der Vogelsangstr. 15 und 17
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Dachgeschossaufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1778/76 an der Gröbenzeller Str. 24-30
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Mitarbeiterzimmern und eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Teilfläche) in eine Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FINr. 1635 an der Alten Bahnhofstr. 12
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1546/13 am Bienenweg 4
- TOP 13 Bauvoranfrage wegen Änderung der 8 Wohnungen für Bedienstete hinsichtlich des Nutzerkreises auf dem Grundstück FINr. 1512/1 an der Oberen Lagerstr. 13 c, 13 d (Kinderhaus)
- TOP 14 Verschiedenes

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 07.07.2020 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 Errichtung von Schwimmbecken - Grundsatzentscheidung

Der Vorsitzende verwies auf die Beschlussvorlage Nr. 2020/0124. Grund dafür seien die vermehrten Anfragen in den letzten Monaten. Da es immer wieder vorkomme, dass für diese Nebenanlagen Befreiungen vom Bebauungsplan (Baugrenze und/oder Grundfläche) erforderlich seien, werde eine Entscheidung benötigt, bis zu welcher Größe Schwimmbecken/Naturpools als unproblematische untergeordnete Anlagen auf dem Verwaltungsweg, d. h. ohne Bauausschussentscheidung, zugelassen werden können. Man sei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Grundfläche von max. 5 % der Grundstücksgröße vertretbar sei, was in der Beschlussvorlage auch anhand von Beispielen dargestellt werde. Schwimmteiche wolle man von der Regelung ausnehmen.

Stadtrat Ehrensberger fragte nach, warum Schwimmteiche von der Grundsatzentscheidung ausgenommen werden sollen. Frau Reichel erklärte, dass diese grundsätzlich unproblematisch seien und als Gartengestaltung angesehen werden können. Dies schließe aber nicht aus, dass besonders große Schwimmteiche (z. B. auf einem Reihenhausgrundstück) trotzdem dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden können. Es komme auf den Einzelfall an. Der Vorsitzende ergänzte, dass Schwimmteiche bezüglich der Grundfläche aufgrund der angelegten Uferzonen auch schwer zu bestimmen seien.

Stadtrat Krebs stellte fest, dass die Grundstücksgrößen in Puchheim sehr variieren, weshalb eine Grundfläche von 5 % sehr verschiedene Auswirkungen habe. Er plädierte deshalb dafür, zusätzlich eine Obergrenze von max. 15 m² einzuführen. Der Vorsitzende bemerkte, dass die Grundsatzentscheidung dann aber keinen Sinn mehr mache, da eine Grundfläche von 15 m² für einen Pool sehr klein erscheine und dann vermutlich die meisten Fälle doch wieder dem Bauausschuss vorgelegt werden müssten. Eine Grundfläche von max. 5 % sei seiner Meinung nach nicht zu ausufernd und ein vertretbarer roter Faden für die unterschiedlichen Grundstücksgrößen.

Stadtrat Krebs stellte außerdem fest, dass mit dieser Grundsatzentscheidung der Erste Bürgermeister aber auch die Möglichkeit habe, Schwimmbecken die kleiner als 5% seien, abzulehnen. Frau Reichel stellte klar, dass es sich bei dieser Grundsatzentscheidung um eine Ermächtigung handle, notwendige Befreiungen vom Bebauungsplan im Büroweg zu erteilen. Kritische Schwimmbecken, die evtl. nicht

genehmigungsfähig seien, sollen weiterhin im Bauausschuss behandelt werden. Sie stellte außerdem noch fest, dass bei der vorgeschlagenen Obergrenze von 15 m² alle Schwimmbecken, die auf Grundstücken ab 300 m² Fläche errichtet werden sollen, dem Bauausschuss vorgelegt werden müssten. Stadtrat Knürr fragte noch, ob bei den dargestellten Beispielen der Reihenhäuser auch die dazugehörenden Miteigentumsflächen von Garagenhöfen berücksichtigt worden seien. Frau Reichel verneinte dies. Es gehe bei der Beurteilung um die Wirkung des Schwimmbeckens bezogen auf das Wohngrundstück. Abgelegene Garagenanteile seien deshalb nicht berücksichtigt worden. Stadtrat Knürr schlug vor, dies dann aber in der Grundsatzentscheidung noch zu verdeutlichen, da es sonst zu Verständnisschwierigkeiten komme könne. Stadtrat Wuschig stellte in Frage, ob diese Klarstellung wirklich erforderlich sei. Es handle sich hier um keine Satzung, sondern um eine Grundsatzentscheidung, die nur als Entscheidungsrichtlinie dienen solle.

Stadträtin Winberger teilte mit, dass sie mit der vorgeschlagenen Begrenzung von max. 5 % der Grundstücksgröße gut leben könne. Gegen eine zusätzliche Obergrenze habe sie aber auch keine Einwände, da manche Grundstücke durch vorhandene Nebenanlagen bereits sehr dicht bebaut seien. Sie gehe auch nicht davon aus, dass der Bauausschuss durch eine festgelegte Obergrenze mit Anträgen überhäuft werde. Sie stellte deshalb den Antrag, zusätzlich über eine Obergrenze von max. 20 m² abzustimmen.

Stadtrat Krebs schloss sich an und stellte klar, dass dies nicht bedeute, dass Schwimmbecken über 20 m² abgelehnt werden würden. Hier sei nur die Entscheidung des Gremiums einzuholen. Der Vorsitzende regte an, die Obergrenze nicht zu klein festzulegen und wenigstens auf 25 m² anzuheben.

Nach kurzer Beratung erklärten sich die Mitglieder einverstanden.

Der Vorsitzende stellte zunächst den weitergehenden Vorschlag gemäß der Beschlussvorlage ohne zusätzliche Obergrenze zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Schwimmbecken und Naturpools als untergeordnete Nebenanlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze und zulässige Grundfläche überschreiten. Eine Unterordnung liegt insbesondere dann vor, wenn die Grundfläche des Schwimmbeckens/des Naturpools max. 5 % der Grundstücksgröße beträgt. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die erforderlichen Befreiungen im Büroweg zu erteilen.

Liegt bereits durch den Bestand eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche vor oder wird die 5%-Regel überschritten, ist die Einzelfallentscheidung des Bauausschusses einzuholen.

Schwimmteiche sind von dieser Regelung ausgenommen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 4

Da somit die Mehrheit für den Beschlussvorschlag der Verwaltung stimmte, war eine zweite Abstimmung mit dem Zusatz einer Obergrenze nicht mehr erforderlich.

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück FINr. 1469/3 an der Schopflachstr. 2 a (steht zum 2. Mal zur Beratung an)

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass die Entscheidung zum Bauvorhaben aufgrund der zunächst erforderlichen Grundsatzentscheidung vertagt worden sei. Bezüglich der Einzelheiten zum Bauvorhaben und der notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 45 werde auf den entsprechenden Beschlussbuchauszug verwiesen. Nach der Grundsatzentscheidung unter TOP 2 könne nun über die Bauvoranfrage entschieden werden.

Die Grundstücksgröße betrage 505 m²; 5 % davon würde eine Grundfläche von 25 m² bedeuten. Das beantragte Schwimmbecken weise eine Grundfläche von 24 m² auf, was somit im Rahmen der Grundsatzentscheidung liege. Es werde vorgeschlagen, die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 45 wegen Überschreitung der Grundfläche II zu erteilen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Schwimmbeckens wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 45 (Grundfläche II) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Änderung des Stellplatznachweises und Errichtung eines Imbisswagens auf dem Grundstück FINr. 1721/47 an der Boschstr. 5

Der Vorsitzende teilte zu Beginn mit, dass für dieses Grundstück auch ein Bauantrag zum Neubau eines Hotels vorliegen würde (siehe Stadtratssitzung vom 26.05.2020). Das Bauvorhaben sei vom Landratsamt noch nicht genehmigt.

Beantragt werde nun eine Änderung des Stellplatznachweises für das Bestandsgebäude und die Errichtung eines Imbisswagens (Grundfläche 3 m x 3,7 m) außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 30. Die Baugrenze sei in einem Abstand von 6 m parallel zur Straße festgesetzt; beantragt werde ein Abstand von 3,5 m. Die notwendige Befreiung sei vertretbar, da frühere Bezugsfälle vorhanden seien. Außerdem diene der Imbisswagen der Versorgung des Gebietes.

Da der Standort im Bereich genehmigter Stellplätze liege, sei auch eine Änderung der Stellplatzanordnung erforderlich. Die Stellplätze würden nun im rückwärtigen bereits befestigten Grundstücksbereich nachgewiesen, was dem Bebauungsplan entspreche. Ein zusätzlicher Stellplatz für den Imbiss sei ebenfalls vorgesehen, so dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden könne.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung des Stellplatznachweises und Errichtung eines Imbisswagens wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Geräte-/Fahrradhauses auf dem Grundstück FlNr. 1538/52 an der Bgm-Müller-Str. 25 a

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag zur Errichtung eines Geräte-/Fahrradhauses mit einem begrün-ten Flachdach (Grundfläche 7 m x 2,2 m, Traufhöhe 2,3 m). Der Bebauungsplan Nr. 22 schreibe auch für Nebengebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 bis 48 Grad und als Dacheindeckung rote Dachpfannen vor. Außerdem seien zusammengebaute Nebenanlagen mit gleicher Traufhöhe und Firsthöhe auszubilden. Durch das geplante Flachdach könne keine Anpassung an das Nachbargebäude bzgl. der Höhe erfolgen. Er verwies auf die Begründung des Antragstellers.

Da das Nebengebäude ohne Satteldach weniger massiv werde und eine Dachbegrünung vorgesehen sei, erscheine die erforderliche Befreiung vertretbar.

Stadträtin Wiesner stellte fest, dass die Fläche des Standortes bereits versiegelt sei; die geplante Dachbegrünung sei deshalb positiv zu werten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Geräte-/Fahrradhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Dachform, fehlende Höhenanpassung an Nachbargebäude, Dacheindeckung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Duplexgarage und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/10 an der Buchenstr. 3

Der Vorsitzende erklärte eingangs den Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 Wohnungen) mit Duplexgarage und 3 Stellplätzen. Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte würden beantragt:

Überschreitung der Baugrenze durch das Hauptgebäude

Der westliche Erker würde die Baugrenze geringfügig um 58 cm in einem Teilbereich überschreiten. Die Befreiung könne erteilt werden.

Überschreitung der Grundfläche durch das Hauptgebäude

Der Bebauungsplan schreibe eine Grundfläche von max. 125 m² vor. Durch den Anbau der zweigeschossigen Erker und den Aufzug ergebe sich eine beantragte Grundfläche von 138 m². Begründet werde der Antrag u. a. damit, dass für das barrierefreie Bauen mehr Fläche für Zimmer, Flure und Türen benötigt werde. Da die Überschreitung zu weitgehend sei und man keinen Bezugsfall schaffen wolle, sei der Vorschlag, keine Befreiung zu erteilen.

Bei der Prüfung habe man außerdem festgestellt, dass durch den Balkon, der nicht untergeordnet sei, eine weitere Überschreitung der Grundfläche um 15 m² zustande komme. Dieser Bebauungsplan enthalte keine Regelung zu Balkonen, weshalb diese grundsätzlich anzurechnen seien. Es gebe aber z. B. in anderen Bebauungsplänen Regelungen, dass Balkone mit einer Länge von max. 2/3 der Fassadenlänge und einer Tiefe von max. 1,5 m die zulässige Grundfläche überschreiten dürfen. Es werde vorgeschlagen, diese Praxis auch hier anzuwenden. Wenn der Balkon entsprechend reduziert werde, sei eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche hierfür vertretbar.

Überschreitung der Wandhöhe durch Treppenhauserker (Turm)

Gemäß Bebauungsplan sei für das zweigeschossige Gebäude eine Wandhöhe von max. 6,3 m zulässig. Der Treppenhauserker weise eine Wandhöhe von ca. 8 m auf. Der Erker befinde sich zwar innerhalb der Baugrenze aber nur in einem Abstand von 4 m zur Nachbargrenze. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen werde vorgeschlagen, die beantragte Befreiung nicht zu erteilen.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche II

Der Bebauungsplan regle, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um max. 50 % (d. h. 62,5 m²) überschritten werden dürfe. Es liege eine Überschreitung um 86% vor. Die Befreiung erscheine aufgrund eines Bezugsfalls vertretbar.

Stellplatz außerhalb der Baugrenze

Für das Mehrfamilienhaus seien eine Duplexgarage und 3 Stellplätze vorgesehen. Laut Bebauungsplan seien auch Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze zulässig, d. h. der Abstand zur Straße müsse mind. 5 m betragen. Zusätzlich sei festgesetzt, dass offene Stellplätze ausnahmsweise mind. 3 m von der Straße entfernt errichtet werden können. Der betroffene Stellplatz weise einen Abstand von nur 2,5 m auf. Der Abstand erscheine ausreichend, weshalb die Befreiung erteilt werden könne.

Anzahl der Zufahrten

Da die Stellplätze und die Duplexgarage jeweils seitlich vom Hauptgebäude vorgesehen seien, würde die Planung zwei Zufahrten (Breite 3,5 m und 4 m) vorsehen. Der Bebauungsplan lasse aber grundsätzlich nur eine Zufahrt (Breite max. 4,5 m) pro Grundstück zu. In der Buchenstraße seien ähnliche Anordnungen bei Doppelhausgrundstücken vorhanden; hier sei die Genehmigung aber vorm Bebauungsplan erfolgt. Da das Baugrundstück aufgrund der Breite auch für ein Doppelhaus geeignet sei, werde vorgeschlagen, auch diese Befreiung zu erteilen.

Zum Abschluss seines Sachvortrages verwies der Vorsitzende noch auf die Lage des Bauvorhabens im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Stadtrat Wuschig merkte an, dass der Treppenhauserker Ähnlichkeit mit einem Zwerchgiebel habe, für die bereits öfters Befreiungen von der Wandhöhe erteilt worden seien. Deshalb könne er sich eine Zustimmung vorstellen. Frau Reichel erklärte, dass ein Zwerchgiebel im Unterschied zu diesem Treppenhauserker die Außenwand des Gebäudes aufnehme und somit nur traufseitig die Wandhöhe überschreite. Der Erker sei vom Gebäude abgerückt, weshalb die Wandhöhe anders wirke; es handle sich um kein untergeordnetes Bauteil.

Stadträtin Winberger fand den Treppenhausturm zu massiv und lehnte diesen auch im Hinblick auf die Bezugsfallwirkung ab. Es sei auch möglich, das Treppenhaus in das Gebäude zu verlegen.

Im Anschluss an die Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplexgarage und 3 Stellplätzen wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Mitte erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze durch westlichen Erker,
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche II durch die Garagen- und Stellplatzanordnung,
- Errichtung einer 2. Zufahrt,
- Anordnung eines Stellplatzes außerhalb der Baugrenze.

Die beantragten Befreiungen wegen Überschreitung der Grundfläche durch das Hauptgebäude und Überschreitung der Wandhöhe durch den Treppenhauserker werden nicht erteilt.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch einen untergeordneten Balkon (d. h. Länge max. 2/3 der Fassadenlänge und Tiefe max. 1,5 m) wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Doppelhauses nach Abriss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. 1504 am Rauscherweg 5

Der Vorsitzende erklärte, dass das bestehende Wohnhaus mit angrenzender Scheune abgerissen werden solle. Es sei der Neubau eines zweigeschossigen Doppelhauses an Stelle des Wohnhauses in der gleichen Größe (Grundfläche ca. 174 m², 2 Vollgeschosse, Satteldach mit 40° Dachneigung) geplant.

Das Grundstück befinde sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und sei im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handle sich um kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.

Der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle könne aber gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (begünstigte Vorhaben) unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden

Eine Erstgenehmigung des Erdgeschosses sei nicht vorhanden. Aus dem Jahr 1954 gebe es aber eine Baugenehmigung zur Aufstockung des Wohnhauses mit einem Obergeschoss und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Mit der Aufstockung sei somit der erdgeschossige Bestand auch genehmigt worden; diese Voraussetzung sei somit erfüllt.

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass der genehmigte Bauplan eine Wohneinheit enthalte. Beantragt würden nun zwei Wohneinheiten. Da der Neubau aber die gleiche Größe aufweise, würden zwei Wohnungen vertretbar erscheinen.

b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf

Zu diesem Punkt würde der Antrag keine näheren Angaben enthalten. Missstände oder Mängel würden insbesondere dann vorliegen, wenn u. a. durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse die Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt werde, also erneuerungsbedürftig sei. Es müsse ein entsprechender Nachweis vorgelegt werden. Ob die Mängel ausreichend seien, prüfe dann das Landratsamt.

c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt

Der Antrag enthalte nur eine Aussage, dass diese Voraussetzung erfüllt sei. Auch hier sei aber ein Nachweis erforderlich.

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird

Laut Antrag werde das neu errichtete Gebäude von der Familie (Erbin und Nichte) genutzt. Auch hier würden aber nähere Angaben fehlen, ob es sich z. B. bei der Erbin um Familie handle.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass das gemeindliche Einvernehmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt werden könne, da nicht alle Voraussetzungen nachgewiesen seien.

Nach kurzer Beratung und Beantwortung einzelner Fragen fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen kann aktuell nicht erteilt werden, da insbesondere ein Nachweis zu den Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 b bis d BauGB nicht vorliegt.

Bei Nachweis der Voraussetzungen wird der Erste Bürgermeister ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Büroweg zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Stadtrat Olschowsky war bei der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Erhöhung der bestehenden Doppelhaushälfte mit Erneuerung des Dachstuhls auf dem Grundstück FINr. 26/2 am Schulweg 6

Der Vorsitzende erläuterte, dass die bestehende Doppelhaushälfte eine Höhe von E+D und ein Satteldach mit 48° Dachneigung aufweisen würde. Er verwies außerdem auf die Stadtratssitzung vom 26.05.2020, in der ein Bauantrag wegen Erweiterung und Aufstockung der benachbarten Doppelhaushälfte am Schulweg 6 a abgelehnt worden sei, da sich die Wandhöhe nicht einfügte.

Der Antrag sehe jetzt auch eine Aufstockung auf E+1+D vor (profilgleich zum Nachbargebäude). Die Wandhöhe sei hier ebenfalls problematisch. Durch den schrägen Geländeverlauf würden sich unterschiedliche Wandhöhen ergeben; nordseitig liege die Wandhöhe bei 8 m bis 9 m, was sich nicht einfüge. Die Grundstücke westlich des Schulweges seien durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit überwiegend E+D-Gebäuden geprägt. Der Vorschlag sei deshalb, das gemeindliches Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erhöhung der bestehenden Doppelhaushälfte mit Erneuerung des Dachstuhls wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses und einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 425/15 an der Vogelsangstr. 15 und 17

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden müsse. Die Bauvoranfrage beinhalte den Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche 130 m², E+1, Firsthöhe 9 m, Satteldach) mit Doppelgarage und die Errichtung einer Tiefgarage (18 Stpl.) für das bestehende Mehrfamilienhaus Vogelsangstr. 15 und 17. Die bestehende Garagenzeile werde abgerissen. Es solle insgesamt eine Neugestaltung der Außenanlagen erfolgen.

Das Einfamilienhaus füge sich hinsichtlich der absoluten Grundfläche und Höhe ein. Bei der städtebaulichen Prüfung ergebe sich für die Hauptgebäude eine GRZ von 0,21 und GFZ von 0,52. Der Vorsitzende wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass beim Neubau des Reihenhauses Vogelsangstr. 19, a, b, c eine Baurechtsverlagerung auf das Baugrundstück erfolgt sei, weshalb bei der Beurteilung des Einfügens das Gesamtgrundstück Vogelsangstr. 15-19 betrachtet werden müsse. Das sich dabei ergebende Nutzungsmaß sei aber auf den umliegenden Grundstücken vorhanden.

Die Tiefgarage sei ebenfalls möglich, weshalb dem Bauvorhaben insgesamt zugestimmt werden könne.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Errichtung einer Tiefgarage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Dachgeschossaufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1778/76 an der Gröbenzeller Str. 24-30

Der Vorsitzende trug vor, dass sich das bestehende 4-geschossige Mehrfamilienhaus mit Flachdach (32 WE) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 A befinde. Die Baugenehmigung (27.08.1970) sei vor Erlass des Bebauungsplanes erfolgt (rechtsgültig seit 12.05.1972).

Die Planung sehe die Aufstockung eines Dachgeschosses (+ 8 WE) mit einem 35° geneigten Satteldach vor. Die Bauvoranfrage würde keine Angabe über die zusätzlich erforderlichen Stellplätze enthalten.

Für das Baugrundstück seien im Bebauungsplan Nr. 27 A nur eine Baugrenze sowie 4 Vollgeschosse festgesetzt. Weitere Regelungen z. B. zur GRZ, GFZ, Dachform und Höhe seien nicht enthalten. Damit wäre die Aufstockung grundsätzlich zulässig, wenn es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handle.

Problematisch würde aber die Firsthöhe von 15,9 m erscheinen. Als 2. Variante werde noch ein Walmdach mit einer Firsthöhe von 14,50 m angefragt (für diese Variante würden aber keine Pläne vorliegen). Auf den umliegenden Grundstücken entlang der Gröbenzeller Straße seien nur Firsthöhen bis max. 13,5 m vorhanden. Da der Bebauungsplan keine Regelung zur maximalen Höhe enthalte, sei das beantragte Maß planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Man könne aber feststellen, dass dies vermutlich so nicht beabsichtigt gewesen sei, da damals das genehmigte Mehrfamilienhaus mit Flachdach als Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen worden sei. Auch im Hinblick auf die östlichen Reihenhäuser werde das Vorhaben als nicht unproblematisch angesehen.

Zusätzlich wies der Vorsitzende darauf hin, dass die in der Baunutzungsverordnung geregelte GFZ-Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten bei max. 1,1 liege und bereits durch den Bestand (1,28) überschritten werde. Einschließlich der beantragten Aufstockung würde die GFZ bei 1,41 liegen.

Auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich eingehalten werden und das Satteldach das Gebäude optisch aufwerten würde, äußerte er Bedenken, das Bauvorhaben ohne Weiteres zuzulassen. Evtl. sei eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es bestehe die Möglichkeit, die Bauvoranfrage dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) vorzulegen und in diesem Zusammenhang über die weitere städtebauliche Entwicklung in der Gröbenzeller Straße zu beraten. Im ASU könne dann diskutiert werden, ob in der Gröbenzeller Straße solch eine Höhenentwicklung zugelassen werden könne. Man müsse bei der Entscheidung auch die östlich angrenzende niedrigere Reihenhausbauung mit einbeziehen.

Stadtrat Ehrensberger fand die Idee zum Aufbau eines Satteldaches auf ein Flachdachgebäude zur Schaffung von 8 Wohnungen grundsätzlich gut, da Wohnraum gebraucht werde. Er könne sich außerdem vorstellen, dass die Aufstockung hinsichtlich einer Verschattung der östlichen Reihenhäuser keine großen Auswirkungen habe.

Stadtrat Wuschig schloss sich der Wortmeldung an. Er könne sich auch gut ein Mansarddach vorstellen, mit dem man die Firsthöhe noch etwas reduzieren könne. Er sprach sich für eine Empfehlung an den ASU aus.

Stadtrat Knürr sprach sich ebenfalls für eine Lösung mit Mansarddach aus, da so noch eine Reduzierung der Höhe erreicht werden könne. Er sprach sich grundsätzlich für eine Aufstockung und eine Weiterleitung an den ASU aus, da hier ohne zusätzliche Versiegelung Wohnraum geschaffen werden könne. Er bat jedoch um eine genaue Überprüfung hinsichtlich einer möglichen Verschattung der östlichen Reihenhäuser.

Stadträtin Wiesner erinnerte an frühere Entscheidungen des Bauausschusses, bei denen in diesem Bereich der Gröbenzeller Straße Firsthöhen von mehr als 15 m abgelehnt worden seien. Sie sprach sich deshalb grundsätzlich für eine Ablehnung der Bauvoranfrage aus, konnte sich aber eine grundsätzliche Beratung im ASU gut vorstellen. Sie widersprach dem Argument, dass durch die Aufstockung keine weitere befestigte Fläche entstehe, da für das Bauvorhaben weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Stadtrat Schneider schloss sich der angesprochenen Stellplatzproblematik an. Er sehe keine Möglichkeit, weitere Stellplätze unterzubringen, weshalb er auch deshalb eine Beratung im ASU für erforderlich hielt.

Stadträtin Winberger lehnte das Bauvorhaben in der Form ab. Sie sprach sich aber grundsätzlich für eine Beratung im ASU aus, wie zukünftig die städtebauliche Entwicklung in der Gröbenzeller Straße aussehen soll.

Stadtrat Knürr merkte an, dass die zusätzlich erforderlichen Stellplätze evtl. in Duplexgaragen untergebracht werden könnten.

Der Vorsitzende stellte aufgrund des Beratungsverlaufes fest, dass sich eine Mehrheit für eine Behandlung des Bauvorhabens im ASU abzeichnet. Die Entscheidung zur Bauvoranfrage könne zunächst auch offengelassen werden, da es sich bei der Anfrage um keinen formellen Antrag handle, der fristgebunden sei.

Der Bauausschuss fasste nach längerer Beratung folgenden

Beschluss:

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wird empfohlen, über die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Gröbenzeller Straße und eine evtl. Anpassung des Bebauungsplanes zu beraten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Der Vorsitzende empfahl der Antragstellerin abschließend, die Bauvoranfrage hinsichtlich der Stellplatzproblematik, der Verschattung und einer planerischen Darstellung der Walmdach-Variante bis zur Sitzung des ASU zu ergänzen.

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Mitarbeiterzimmern und eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Teilfläche) in eine Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FlNr. 1635 an der Alten Bahnhofstr. 12

Der Vorsitzende teilte mit, dass es sich hier um einen bestehenden biologischen Landwirtschaftsbetrieb handle. Beantragt werde eine Nutzungsänderung von Mitarbeiterzimmern und einer Teilfläche des angrenzenden bestehenden Stallgebäudes in eine Betriebsleiterwohnung (Wohnfläche: ca. 170 m²).

Äußerlich werde keine Veränderung am Gebäude vorgenommen. Als Grund werde angegeben, dass die aktuellen Betriebsinhaber planen würden, den Betrieb in Zukunft an die Tochter zu übergeben, weshalb die Betriebsleiterwohnung erforderlich sei.

Das Grundstück liege bauplanungsrechtlich im Außenbereich und sei im Bebauungsplan Nr. 38 als Aussiedlerhof festgesetzt. Im Flächennutzungsplan sei das Grundstück außerdem als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Vorhaben sei gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb diene und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehme. Grundsätzlich könne davon ausgegangen werden, dass eine Wohnung für den Betriebsleiter vom Privilegierungstatbestand erfasst werde. Dennoch könne das gemeindliche Einvernehmen nur mit der Maßgabe erteilt werden, dass die Privilegierung vorliege. Die Prüfung und Feststellung der Privilegierung könne nur durch das Landratsamt und die Fachbehörden erfolgen. In diesem Zusammenhang werde dann auch geprüft, ob die Größe angemessen sei.

Da außerdem öffentliche Belange nicht entgegenstehen würden und die Erschließung gesichert sei, könne das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Privilegierung erteilt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich des Nachweises der Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FlNr. 1546/13 am Bienenweg 4

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage wegen Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss. Die Grundfläche des Anbaus betrage 1,5 m x 4,4 m (6,6 m²). Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 11 II, 2. Änderung seien dabei erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze um 1,5 m,
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche (zulässig: 66 m²; Antrag: 75,5 m²)
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche (zulässig: 130 m², Antrag: 139,3 m²)

Er gab die Hinweise, dass der vorhandene Erker durch die Erweiterung kein untergeordnetes Bauteil mehr sei und deshalb nun auf Grund- und Geschossfläche angerechnet werden müsse. Gem. Bebauungsplan dürfen Erker bis 2 m Tiefe und 3 m Breite die Baugrenze und die Grundfläche ausnahms-

weise überschreiten. Diese Ausnahme greife hier aber nicht, da der Anbau einschließlich Erker breiter als 3 m sei.

Außerdem komme hinzu, dass die Abstandsfläche nicht eingehalten werde. Über dieses bauordnungsrechtliche Problem müsse das Landratsamt entscheiden, vermutlich sei hier aber keine Abweichung möglich. Als Alternative werde ein nur 1 m tiefer Anbau beantragt (Überschreitung der Baugrenze um 1 m, Überschreitung der Grundfläche/Geschossfläche um je 6,8 m²); in diesem Fall könne die Abstandsfläche eingehalten werden.

Der Vorschlag sei, die beantragten Befreiungen nicht zu erteilen (beide Varianten), da man hier einen Bezugsfall schaffen würde und es damit zu einer sehr starken Verdichtung auf den kleinen Grundstücken kommen könne.

Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss (Variante 1 und 2) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Änderung der 8 Wohnungen für Bedienstete hinsichtlich des Nutzerkreises auf dem Grundstück FINr. 1512/1 an der Oberen Lagerstr. 13 c, 13 d (Kinderhaus)

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 liege und als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Grundschule, Kindergarten, Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, Altenpflege) festgesetzt sei. Die 8 Wohnungen über dem Kinderhaus seien deshalb nur in Verbindung mit der sozialen Nutzung zulässig. Die Baugenehmigung vom 20.02.2018 enthalte folgende weiter einschränkende Auflage: "Die Wohnungen dürfen nur Bediensteten der im Kinderhaus betriebenen sozialen Einrichtungen zum Wohnen zur Verfügung gestellt werden".

Der Antrag sehe nun vor, den Nutzerkreis um folgende Personen zu erweitern:

- Menschen in sozialen Berufen bzw. Mitarbeiter von sozialen Einrichtungen,
- städtische Bedienstete,
- einkommensschwache Wohnungssuchende (z. B. auch anerkannte Flüchtlinge).

Für die geplante Nutzungsänderung sei eine Befreiung bzgl. der Nutzung erforderlich.

Grund für den Antrag sei, dass die Stadt für die Errichtung der Wohnungen eine Förderung nach KommWFP II erhalte. Im Bewilligungsbescheid sei u. a. eine Belegungsbindung enthalten. Die Woh-

nungen sollen danach auch an einkommensschwache Haushalte vermietet werden. Ebenso solle man anerkannte Flüchtlinge bei der Belegung berücksichtigen. Dieser Personenkreis werde durch die Baugenehmigung nicht abgedeckt. Ein Problem sei außerdem, dass das Einkommen von Erzieher*innen meist über der zu berücksichtigenden Einkommensgrenze liege. Außerdem sei sehr fraglich, ob ausreichend Personal im Kinderhaus beschäftigt werde, um alle 8 Wohnungen vollständig belegen zu können.

Stadtrat Hoiß habe außerdem per E-Mail vom 12.10.2020 zusätzlich beantragt, auch aktiven Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehren die Wohnungen zur Anmietung anzubieten, da aktive Feuerwehrdienstleistende ehrenamtliche Beschäftigte der Stadt Puchheim seien. Dies böte eine gute Möglichkeit, aktive, ausgebildete alleinstehende Mitglieder weiter an die Ortsfeuerwehren zu binden. Aus Verwaltungssicht würden keine Einwände bestehen.

Der Vorschlag sei, die notwendige Befreiung für den erweiterten Nutzerkreis zu erteilen, damit kein Leerstand erfolge und die Förderbedingungen eingehalten werden können.

Stadträtin Winberger merkte an, dass es wichtig sei, dass keine bewilligten Fördergelder zurückgegeben werden müssen, weshalb sie sich für eine Erweiterung des Personenkreises ausspreche. Es sei außerdem von Anfang an ein Wunsch des Stadtrates gewesen, dass die Wohnungen städtischen Bediensteten und Mitarbeitern sozialer Einrichtungen auch zur Verfügung gestellt werden. Frau Reichel teilte mit, dass der Bauantrag zunächst die Nutzung durch städtische Mitarbeiter vorgesehen habe; das Landratsamt dann aber die Baugenehmigung aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan mit dieser strengen Auflage versehen habe.

Stadträtin Dr. Horn äußerte Bedenken, dass nun auch einkommensschwache Wohnungssuchende in den Nutzerkreis aufgenommen werden sollen. Ihrer Meinung nach sollten die Wohnungen vorrangig den städtischen Bediensteten und den Mitarbeitern der sozialen Einrichtungen zur Verfügung stehen, so wie es von Anfang an geplant gewesen sei. Wichtig sei es, dass für städtische Bedienstete und Erzieher*innen, die z. B. auch für ihre Ausbildung nach Puchheim kommen, Wohnraum im Ballungsraum München vorhanden sei. Für Einkommensschwache und anerkannte Flüchtlinge seien bereits die Wohnungen an der Schwarzäckerstraße gebaut worden. Der Vorsitzende verwies nochmals auf den Förderbescheid, wonach auch an einkommensschwache Haushalte (z. B. auch an anerkannte Flüchtlinge) vermietet werden solle. Es sei deshalb erforderlich auch diese Personen in den Nutzerkreis aufzunehmen, um dem Bewilligungsbescheid Rechnung zu tragen. Frau Reichel ergänzte, dass es aber keine Vorgabe gebe, wie viele Wohnungen für welchen Personenkreis zur Verfügung gestellt werden müssen. Ziel sei es zunächst, eine Baugenehmigung für den erweiterten Personenkreis zu erhalten. An wen die Wohnungen dann konkret vermietet werden sollen, sei nicht die Entscheidung des Bauausschusses.

Auf Frage von Stadtrat Krebs erklärte Frau Reichel, dass es sein könne, dass eine Genehmigung nur in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplanes möglich sei. Hier müsse die Entscheidung des Landratsamtes abgewartet werden.

Stadträtin Wiesner merkte an, dass es sich laut Grundriss um kleine Wohnungen handle, weshalb sie davon ausgehe, dass hier keine einkommensschwache Familien einziehen werden und die Wohnungen jahrelang blockieren.

Stadträtin Winberger erinnerte nochmals daran, dass damals die Intention des Stadtrates gewesen sei, vorrangig Menschen in sozialen Berufen bei der Vergabe der Wohnungen zu berücksichtigen. Aufgrund der Förderung müsse nun der Kreis erweitert werden, was sie verstehe. Evtl. sei es aber möglich, bei der Vergabe der Wohnungen, vorrangig Mitarbeiter aus sozialen Bereichen auszuwählen. Der Vorsitzende ging nochmals darauf ein, dass die Erweiterung des Personenkreises erforderlich sei, um eine Vermietbarkeit sicher zu stellen. Es werde deshalb vorgeschlagen, die beantragte Befreiung zu erteilen. Die Erweiterung des Personenkreises würde nur mögliche Nutzer umfassen; weshalb die Stadt Puchheim dann immer noch die Wahl habe, an wen die Wohnungen vergeben werden sollen. Aufgrund des Diskussionsverlaufes fasste er zusammen, dass seitens des Bauausschusses eine vorrangige Vermietung an städtische Bedienstete, Menschen in sozialen Berufen und Mitarbeiter von sozialen Einrichtungen empfohlen werde.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Erweiterung des Nutzerkreises wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 50 (Nutzung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 14 Verschiedenes

Unter dem TOP Verschiedenes sprach der Vorsitzende die städtische Dachgaubensatzung an. In den letzten Sitzungen gab es diesbezüglich rege Diskussionen und auch einige Meinungen, dass die Satzung überarbeitet oder abgeschafft werden müsse.

Die erste Fassung sei 1995 mit sehr viel strengeren Regelungen als heute in Kraft getreten. Seit 2013 sei nun die überarbeitete Fassung rechtsgültig, die nun bereits sehr viel flexibler sei, als die erste Fassung. Wenn man die Satzung nun abschaffe, müsse man sich bewusst sein, dass dann alle Dachgauben außerhalb eines Bebauungsplanes oder im Bereich eines Bebauungsplanes, der keine Regelungen zu Dachgauben enthalte, genehmigungspflichtig seien. Gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 Bayerische Bauordnung sei derzeit nur die Errichtung von Dachgauben im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthalte und den Festsetzungen entspreche, verfahrensfrei. Sonst sei grundsätzlich

eine Baugenehmigung einzuholen. Die Satzung sei damals somit u. a. auch zur Erleichterung für die Bauherren erlassen worden. Die Verwaltung sei deshalb grundsätzlich der Auffassung, dass man die Satzung nicht abschaffen solle.

Man könne sich aber Gedanken machen, ob man die Satzung noch mal überarbeiten wolle, um den einen oder anderen Punkt noch etwas flexibler zu gestalten. Hierbei nannte er z. B. eine Ausnahmeregelung bzgl. der Mindestdachneigung, wenn auf dem Gebäude bereits genehmigte Dachgauben bestehen.

Da in den letzten Sitzungen aus dem Stadtrat immer wieder Meinungen aufkamen, dass eine Überarbeitung der Satzung erforderlich sei, schlug er vor, dass sich die Stadträte in den einzelnen Fraktionen Gedanken machen, welche Regelungen sie ggf. geändert haben wollen bzw. auch was so bleiben soll. Diese könnten dann im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beraten werden. Auf Wunsch von Stadträtin Wiesner sagte Frau Reichel zu, dass die Dachgaubensatzung per E-Mail an die Bauausschussmitglieder versendet werde.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:55 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs