



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 01.12.2020

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Puchheimer Kulturzentrum

Ende: 20:05 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 534 an der Zweigstr. 27
- TOP 3 Bauantrag wegen Anbau eines Erkers an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1512/7 am Carl-Spitzweg-Ring 39
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Minigolf-Anlage auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz 1
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Anbau an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 129/4 an der Fischerstr. 25
- TOP 6 Tekturantrag wegen Neubau eines Dreispänners und von 3 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken FINrn. 1754/55 bis 1754/75, Lagerstr. 96 – 98 (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 19.10.2020)
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen, zwei Carports und einem Stellplatz sowie Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1460/4 an der Olchinger Straße
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Ausbau des Dachgeschosses (1 WE) beim bestehenden Einfamilienhaus und Errichtung eines Stellplatzes auf den Grundstücken FINrn. 1761/172, 1761/173 und 1761/59 an der Münchner Str. 9 a
- TOP 9 Verschiedenes
- TOP 9.1 Bauantrag wegen Nutzungsänderungen im bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück FINr. 1538/25 an der Lagerstr. 23 (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 02.11.2020)
- TOP 9.2 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte einschließlich Errichtung einer 2. Wohneinheit sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 1554/12 am Reiterweg 22 (hier: Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 25.11.2020)
- TOP 9.3 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 13.10.2020 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 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 534 an der Zweigstr. 27

Der Vorsitzende teilte mit, dass ein Abbruch der Gebäude Zweigstr. 27 (FINr. 534) und 29 (FINr. 534/1) geplant sei. Für das Grundstück FINr. 534 werde als Ersatz der Neubau eines Einfamilienhauses beantragt. Die absolute Grundfläche von 116 m² und die Höhenentwicklung von E+1+D mit einer Firsthöhe von 8,9 m würden sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Die städtebauliche Prüfung habe ergeben, dass die GRZ von 0,16 und GFZ von 0,31 entlang der Zweigstraße vorhanden seien. Das Walmdach mit einer Dachneigung von 22° könne ebenfalls zugelassen werden. Die Überprüfung der Wandhöhe von 7 m habe ergeben, dass auf den umliegenden Grundstücken östlich der Zweigstraße Wandhöhen bis 6,5 m vorhanden seien. Allerdings würde bei den Doppelhäusern direkt gegenüber (Zweigstr. 30 – 34) auch eine Wandhöhe von 7 m vorliegen, weshalb das Vorhaben insgesamt zugelassen werden könne.

Die Planung enthalte die Errichtung nur eines zusätzlichen Stellplatzes, da der zweite Stellplatz im bestehenden Garagengebäude nachgewiesen werde. Die bestehende Zufahrt, die heute noch zwischen den bestehenden Gebäuden verlaufe, solle an die nordwestliche Grundstücksgrenze des Baugrundstückes verlegt werden, wozu ebenfalls die Zustimmung erfolgen könne.

Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befinde. In Bezug darauf fragte Stadtrat Wuschig nach, ob die im Plan dargestellte Anschüttung des Geländes zulässig sei. Frau Reichel erklärte, dass die Lage im Überschwemmungsgebiet auch der Grund für die beantragte Wandhöhe sei; die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante werde sicherheitshalber weiter herausgebaut. Es würden zwei Gebäude abgerissen und nur ein Gebäude neu errichtet, weshalb dadurch vermutlich insgesamt weniger Wasser verdrängt werde. Die wasserrechtliche Prüfung und Genehmigung erfolge durch das Landratsamt.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Errichtung eines Stellplatzes wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 3 Bauantrag wegen Anbau eines Erkers an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück
FINr. 1512/7 am Carl-Spitzweg-Ring 39**

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag wegen Anbau eines erdgeschossigen Erkers mit Balkon und einer Grundfläche von 1,8 m x 4,6 m. Das Bauvorhaben entspreche hinsichtlich Baugrenze und zulässiger Grundfläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50. Es liege aber ein Antrag auf Befreiung bzgl. der Höhenlage vor. Gemäß Bebauungsplan dürfe der Erdgeschossfertigfußboden max. 30 cm über dem festgesetzten Gelände liegen. Aufgrund der Anpassung an den Bestand werde eine Höhe von 58 cm beantragt. Er erklärte, dass das Doppelhaus u. a. hinsichtlich der Höhenlage planabweichend gebaut worden sei. Die nachträglich beantragte Befreiung sei im Bauausschuss vom 30.11.2010 aufgrund der Bezugsfallwirkung nicht erteilt worden; der Bestand werde vom Landratsamt geduldet.

Für den Erker mit begrenzter Höhe (nur erdgeschossig) erscheine die abweichende Höhenlage städtebaulich vertretbar, weshalb vorgeschlagen werde, die Befreiung nur isoliert für den Erker zu erteilen. Wichtig sei, dass die Höhenlage für das Gesamtgebäude nicht nachträglich legitimiert werde.

Stadträtin Winberger stimmte dem Vorschlag grundsätzlich zu. Sie fragte aber nach, ob der Abstand zum Nachbarn ausreichend sei. Frau Reichel teilte mit, dass der Erker innerhalb der Baugrenze liege und der beantragte Abstand damit zulässig sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Erkers wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 50 (Höhenlage – nur isoliert für Erker) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Minigolf-Anlage auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz 1

Der Vorsitzende erklärte die Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Minigolf-Anlage (18 Bahnen) mit Kiosk- und Toilettengebäude. Der betroffene Bereich neben der Zufahrtsstraße sei im Bebauungsplan Nr. 53 als private Grünfläche "Golfplatz" festgesetzt, weshalb eine Befreiung beantragt werde. Ob evtl. auch ein Teilbereich der festgesetzten Ausgleichsfläche berührt werde, könne anhand der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden.

Bei der Minigolf-Anlage handle es sich um eine selbstständige gewerbliche Anlage. Die geplante Errichtung von Wegen, Spielbahnen und Wasserflächen widerspreche der Festsetzung "Grünfläche". Außerdem sei die Errichtung von Gebäuden nur innerhalb der Baugrenze im festgesetzten Sondergebiet "Golfplatz" zulässig. Das Bauvorhaben stelle einen massiven Eingriff in die festgesetzte Grünfläche dar, weshalb die Grundzüge der Planung berührt seien. Die Erteilung einer Befreiung sei deshalb nicht möglich.

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass grundsätzlich weitere Stellplätze nachgewiesen werden müssten. Für den Golfplatz seien 120 Stellplätze notwendig; max. 160 dürfen gemäß Bebauungsplan innerhalb der Stellplatzzone errichtet werden. Es werde außerdem befürchtet, dass die Anlage weiteren Verkehr anziehe. Die Altlastenproblematik müsse ebenfalls beachtet werden. Wenn man sich das Projekt für Puchheim vorstellen könne, müsse man dies untersuchen.

Stadtrat Zöller stimmte dem Vortrag grundsätzlich zu. Man müsse aber bedenken, dass solch eine Anlage eine Aufwertung für Puchheim darstellen würde. Die Anlage solle in einem Bereich errichtet werden, der sonst nicht genutzt werde. Die Stellplätze seien seiner Meinung nach ausreichend. Ein evtl. erhöhtes Verkehrsaufkommen würde die Puchheimer Wohngebiete nicht beeinträchtigen, da die Golfanlage über die Umgehungsstraße angefahren werde. Eine grundsätzliche Ablehnung halte er daher für falsch. Er sprach sich für eine Zurückstellung des Bauvorhabens aus, damit die nicht geklärten Punkte ergänzt und auch vom Landratsamt geprüft werden können. Evtl. könne das Vorhaben dann nochmals dem Bauausschuss oder Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgelegt werden.

Stadtrat Wuschig schloss sich dem Prüfergebnis der Verwaltung an, dass die Grundzüge der Planung berührt seien und eine Befreiung damit nicht möglich sei. Grundsätzlich habe er aber nichts gegen eine Minigolf-Anlage. Als Alternative könne man über eine Bebauungsplanänderung beraten.

Stadtrat Knürr sah das Bauvorhaben als Bereicherung für Puchheim, was insbesondere für Familien interessant sei. Er stellte fest, dass die Stellplätze heute schon stark frequentiert seien, weshalb weitere Stellplätze notwendig seien. Er könne sich auch eine Hochgarage vorstellen. Außerdem sprach er sich für einen Fahrradweg, Fahrradabstellplätze (auch für Lastenfahrräder) und zusätzliche Abstellflächen für die Golfausrüstungen im Gebäude aus. Er stellte auch die Frage an den Betreiber, ob Ball-

fangnetze für die Sicherheit der Minigolfspieler geplant seien, da sich die Anlage direkt neben den Golfbahnen befinde. Außerdem sei zu empfehlen, Bäume zur Verschattung zu pflanzen.

Stadträtin Dr. Horn begrüße das Vorhaben ebenfalls, allerdings sei eine konkretere Planung notwendig. Die Verkehrssituation an der Kreuzung sei für Radfahrer und Fußgänger nicht optimal. Sie hielt weitere Beratungen im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen einer Bebauungsplandiskussion für notwendig.

Stadtrat Ehrensberger sah die Anlage als Gewinn für Puchheim; diese würde den Freizeitwert deutlich erhöhen. Die Lage und die Anbindung seien positiv zu bewerten. Man solle die offenen Fragen sammeln und von der Stadt bzw. dem Landratsamt prüfen lassen.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass Details (wie z. B. die Verkehrssituation oder Ballfangnetze) erst bei der weiteren Planung geklärt werden können. Er teilte mit, dass er nicht grundsätzlich gegen das Projekt sei. Der Bauvoranfrage könne man aber aufgrund der aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation nicht zustimmen. Es werde aber zur Kenntnis genommen, dass sich die Bauausschussmitglieder mehrheitlich positiv geäußert haben. Die Konsequenz wäre eine Bebauungsplanänderung, über die aber der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beraten müsse. Aufgrund des Beratungsverlaufes stelle er einen erweiterten Beschlussvorschlag einschließlich einer Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) zur Abstimmung. Abhängig davon, ob entsprechendes Baurecht über eine Bebauungsplanänderung geschaffen werde, könne das Bauvorhaben dann nochmals im Bauausschuss behandelt werden. Er würde deshalb den Beschlussvorschlag außerdem dahingehend erweitern, dass das gemeindliche Einvernehmen *d e r z e i t* nicht erteilt werden könne.

Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden und fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Minigolfanlage wird derzeit nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wird empfohlen, über die Frage einer Änderung des Bebauungsplanes zu beraten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Anbau an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 129/4 an der Fischerstr. 25

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A/B. Die zweigeschossige Erweiterung der Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von 3 m x 7 m liege vollständig außerhalb der Baugrenze. Die festgesetzte GRZ (max. 0,2) und GFZ (max. 0,4) würden aufgrund der Grundstücksgröße mit Werten von 0,05 und 0,09 allerdings weit unterschritten, weshalb die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze städtebaulich vertretbar erscheine. Es werde die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorgeschlagen. Er wies außerdem darauf hin, dass der Anbau nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liege. Teile des Grundstückes seien aber Überschwemmungsgebiet.

Mit Einverständnis der Bauausschussmitglieder erteilte der Vorsitzende den anwesenden Nachbarn (Eigentümer FINr. 172/1) das Wort. Aufgrund der bestehenden Grundwasserproblematik in diesem Gebiet äußerten sie Bedenken, falls der Anbau mit Keller ausgeführt werde. Sie fragten außerdem nach, wie die Baustellenzufahrt über den schmalen Weg (auch Schulweg) funktionieren solle. Der Vorsitzende stellte fest, dass in den zur Entscheidung vorliegenden Plänen keine Unterkellerung dargestellt sei. Dies sei aber dann auch Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden, ob ein wasserrechtliches Gutachten erforderlich sei. Die Frage zur Baustellenzufahrt/Bauausführung sei ebenfalls nicht Bestandteil des gemeindlichen Einvernehmens; das Einvernehmen umfasse nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Die Bedenken werden aber zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss fasste im Anschluss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Anbau an eine Doppelhaushälfte wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 3 A/B (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Tekturantrag wegen Neubau eines Dreispänners und von 3 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken FINrn. 1754/55 bis 1754/75 an der Lagerstr. 96 – 98 (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 19.10.2020)

Der Vorsitzende verwies eingangs bezüglich der Vorgeschichte des Bauvorhabens auf den Beschlussbuchauszug der Bauausschusssitzung vom 03.12.2019. Das gemeindliche Einvernehmen zur

planabweichenden Änderung der Höhenlage sei nicht erteilt worden und der Tekturantrag daraufhin mit einer ablehnenden Stellungnahme an das Landratsamt weitergeleitet worden.

Mit Schreiben vom 19.10.2020 habe das Landratsamt nun das Prüfergebnis mitgeteilt. Die Entscheidungsgründe des Bauausschuss seien zunächst als plausibel erachtet worden, weshalb eine Baueinstellung der Außenanlagen erfolgt sei. Inzwischen seien vom Bauherrn durch ein exaktes Aufmaß die Geländehöhen des Nachbargrundstückes nachgewiesen worden, mit dem Ergebnis, dass die Höhe des Baugrundstückes der Höhe des Nachbargeländes entspreche. Das Geländeaufmaß sei vom Landratsamt rechnerisch und vor Ort überprüft worden und entspreche den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Aufschüttungen würden sich somit nach Auffassung des Landratsamtes einfügen und als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes würde nicht erfolgen und die Wandhöhen würden mit den angepassten Höhenkoten damit der Baugenehmigung entsprechen. Die Stadt Puchheim werde deshalb gebeten, nochmals über den Tekturantrag zu entscheiden. Falls der Antrag weiterhin abgelehnt werde, würde das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen. Der Vorschlag sei, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht zu erteilen. Die Baugenehmigung orientiere sich am natürlichen Gelände und ab diesem dürfe die Firsthöhe max. 9 m betragen. Es sei nicht verständlich, warum in diesem Fall das aufgeschüttete Geländeniveau als neuer Bezugspunkt festgelegt werden solle. Diese Argumentation sei nicht nachvollziehbar. Gemäß § 34 BauGB müsse sich u. a. die Höhe der Gebäude einfügen; dieser Nachweis fehle.

Stadtrat Zöller merkte an, dass die Ablehnung des Tekturantrages damals ausreichend begründet worden sei. Ihm sei bewusst, dass eine weitere Ablehnung zu keiner Änderung an den Gebäuden führe. Dennoch müsse man dabei bleiben und dem Antrag nicht zustimmen.

Stadtrat Wuschig schloss sich an. Vor Ort habe er auch nochmals feststellen müssen, dass die Gebäude, mit Lage an der Ortsgrenze, auch aufgrund der Dachform gegenüber der Nachbarbebauung sehr massiv wirken würden.

Mit Einverständnis der Bauausschussmitglieder erteilte der Vorsitzende dem anwesenden Planfertiger das Wort. Er stellte klar, dass bei der ersten Nivellierung des Baugrundstückes ein Vermessungsfehler passiert sei. Dies sei erst bei der zweiten Vermessung während der Bauphase festgestellt worden. Im Bauantrag seien die falschen Höhenkoten zugrunde gelegt worden. Dies sei auch vor Ort erkennbar, da die Höhe des Baugrundstückes profilgleich mit dem westlichen Nachbargrundstück sei. Der Vermesser sei auch beauftragt worden, die Firsthöhe eines Gebäudes weiter im Westen in erster Baureihe zu ermitteln und in Bezug zum Bauvorhaben zu setzen. Man sei zu dem Ergebnis gekommen, dass das Bauvorhaben die Höhe der Umgebung nicht überschreite. Es sei somit nicht zu hoch gebaut, sondern nur falsche Höhenkoten zugrunde gelegt worden.

Der Vorsitzende erklärte, dass man im Vorbescheid und in der Baugenehmigung von einem tieferen Geländepunkt ausgegangen sei, weshalb die Gebäude nun höher herausgebaut worden seien. Im Anschluss bestand Einigkeit, dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden könne.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag wird weiterhin nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen, zwei Carports und einem Stellplatz sowie Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1460/4 an der Olchinger Straße

Der Vorsitzende erläuterte anfangs die Bauvoranfrage und den Bebauungsplan Nr. 33, insbesondere bzgl. der besonderen Festsetzung der Kettenbebauung, näher und ging ausführlich auf die beantragten Befreiungen ein.

Doppelhaus:

1. *Doppelhaus mit 2,5 m Versatz mit Überschreitung der Baugrenze nordöstlich um 2,5 m (auf einer Länge von 6 m) als Folge des Baukörperversatzes sowie Überschreitung der Baugrenze nordwestlich um 1,25 m (auf einer Länge von 9 m)*

Der Bebauungsplan schreibe ein Doppelhaus mit E+D ohne Versatz vor, was an der festgesetzten Baulinie zwischen den Doppelhaushälften erkennbar sei. Die nordöstlich festgesetzten eingeschossigen Anbauten würden entfallen. Da sich das Doppelhaus außerhalb der Kettenbebauung befinde, seien die Befreiungen hinsichtlich Baulinie und Überschreitung der Baugrenze vorstellbar.

2. *Am Doppelhaus sind zwei Zwerchgiebel pro Haus mit Flachdächern geplant. Obwohl der Bebauungsplan diesbezüglich keine gestalterische Aussage macht, wird vorsorglich ein Antrag auf Erlaubnis gestellt.*

Es sei grundsätzlich richtig, dass der Bebauungsplan keine eigene Festsetzung zu Zwerchgiebeln und deren Dachform enthalte. Allerdings seien für die Hauptgebäude nur Satteldächer (25° bis 35°) zulässig. Diese Regelung sei auch für Dachaufbauten anwendbar. Außerdem würden die vorhandenen Dachaufbauten im Bebauungsplangebiet Satteldächer aufweisen, weshalb die Zwerchgiebel des Doppelhauses mit einem Satteldach zu versehen seien.

3. *Errichtung einer Doppelgarage und eines Doppelcarports (Breite je Stellplatz 3,5 m) als zusammenhängender Baukörper mit begrüntem Flachdach, anstelle der 6 überdachten Stellplätze mit Grenzwall und Pultdach.*

Der Bebauungsplan beinhalte die Festsetzung, dass die 6 überdachten Stellplätze an der rückwärtigen Seite als geschlossene Wand auszuführen seien (Länge ca. 18 m). Vorgeschrieben sei außerdem ein Pultdach mit 10° bis 15° Dachneigung.

Die erforderliche Befreiung für die geplante Doppelgarage (statt Carport) sei vertretbar. Ein Bezugsfall würde vorliegen.

Von der Regelung, dass das Doppelcarport ohne rückwärtige Grenzwall errichtet werde, könne ebenfalls eine Befreiung erteilt werden, da die Garagen-/Carportzeile außerhalb der Kettenbebauung liege.

Für die Garage bzw. das Carport schreibe der Bebauungsplan ein Pultdach mit 10 bis 15° Dachneigung vor. Da im Gebiet nur geneigte Dächer vorhanden seien, werde vorgeschlagen, für das beantragte begrünte Flachdach keine Befreiung zu erteilen. Statt Pultdach könne aber wegen eines Bezugsfalls ein Satteldach (mind. 10° Dachneigung) in Aussicht gestellt werden.

Einfamilienhaus:

4. *erdgeschossiger Anbau und Doppelgarage mit Flachdach (begrünt) anstatt Sattel- bzw. Pultdach*
 Gemäß Bebauungsplan sei der erdgeschossige Anbau mit Pultdach (10 bis 15° Dachneigung) zu versehen und auf der Doppelgarage müsse ein Wintergarten mit Satteldach (profilgleich mit dem Wohnhaus) errichtet werden. Ein Bezugsfall für eine Garage ohne Wintergarten sei vorhanden, weshalb diese Befreiung erteilt werden könne. Allerdings sei eine Ausführung mit Satteldach erforderlich, da im Bebauungsplangebiet sämtliche Anbauten und Garagen/Carports mit geneigten Dächern versehen seien. Es könne deshalb auch für den Anbau keine Befreiung für ein Flachdach erteilt werden.

Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass die Planung für das Doppelhaus zwei zusätzliche Stellplätze und für das Einfamilienhaus einen weiteren Stellplatz außerhalb der Baugrenze enthalte, die aber für den Stellplatznachweis nicht erforderlich seien. Eine Befreiung werde nicht beantragt und müsse auch nicht erteilt werden.

Stadtrat Heil konnte den Verwaltungsvorschlag insgesamt gut nachvollziehen. Er schloss sich auch dem Vorschlag an, dass die Doppelgarage und der Anbau beim Einfamilienhaus geneigte Dächer erhalten müssen. Er könne sich aber aus optischen Gründen gut vorstellen, bei der von der Kettenbebauung losgelösten Garagen-/Carportzeile das beantragte begrünte Flachdach zuzulassen. Dies würde sich seiner Meinung nach nicht auf das gesamte Gebiet auswirken.

Stadträtin Arnold war der gleichen Meinung. Sie würde das Flachdach vor allem wegen der Dachbegrünung befürworten.

Stadträtin Winberger sprach die Gleichbehandlung an. Der Bebauungsplan schreibe geneigte Dächer vor, weshalb sich die Bauherren in der Vergangenheit an diese Vorgabe gehalten haben. Sie sprach sich deshalb für die festgesetzten geneigten Dächer aus.

Stadtrat Zöller sprach sich ebenfalls für geneigte Dächer aus, um keinen Bezugsfall zu schaffen. Außerdem habe er die Erfahrung gemacht, dass begrünte Flachdächer zwar beantragt, aber oft nicht ausgeführt werden.

Stadträtin Arnold wies darauf hin, dass ein begrüntes Flachdach nicht viel Arbeit mache. Sie hielt die beantragte Dachform für städtebaulich vertretbar und würde sich über einen Bezugsfall freuen.

Der Vorsitzende erläuterte, dass der Bebauungsplan eine Vorgabe zur Dachform mache.

Aufgrund des Beratungsverlaufes stellte der Vorsitzende die beantragten Befreiungen getrennt zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Doppelhaus:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 33 erteilt:

Doppelhaus: Überschreitung der Baugrenze und Abweichung von der Baulinie,
Abstimmungsergebnis: 10 : 1

Doppelgarage statt überdachter Stellplätze,
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Doppelcarport ohne Rückwand
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die Zwerchgiebel sind gem. Bebauungsplan mit Satteldach auszuführen.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Einer Ausführung der Doppelgarage und des Doppelcarports mit Flachdach wird nicht zugestimmt. Anstelle des festgesetzten Pultdaches wird ein Satteldach (mind. 10° Dachneigung) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4

Einfamilienhaus:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses in der beantragten Form (Anbau und Doppelgarage mit begrüntem Flachdach) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

Der erdgeschossige Anbau ist gemäß Bebauungsplan mit Pultdach auszuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Eine Errichtung der Doppelgarage ohne Wintergarten wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Ausbau des Dachgeschosses (1 WE) beim bestehenden Einfamilienhaus und Errichtung eines Stellplatzes auf den Grundstücken FINrn. 1761/172, 1761/173 und 1761/59 an der Münchner Str. 9 a

Der Vorsitzende gab Erläuterungen zum bestehenden Einfamilienhaus mit E+D in zweiter Reihe, welches 1977 (vorm Bebauungsplan) genehmigt worden sei. Geplant sei der Ausbau des Dachgeschosses zu einer zweiten Wohnung. Der Bebauungsplan Nr. 40 setze für das Gebäude eine max. Grundfläche von 100 m² fest (Bestand: 140 m²), weshalb nur eine Wohneinheit zulässig sei. Für die beantragte zweite Wohnung sei deshalb eine Befreiung erforderlich.

Der Stellplatznachweis solle auf dem vorderen Grundstück FINr. 1761/59 (gleicher Eigentümer) erfolgen. Gemäß Bebauungsplan seien Garagen und Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig, wobei aber die Versiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken sei. Die festgesetzte Grundfläche II werde aber aufgrund der zwei bestehenden langen Zufahrten bereits weit überschritten (Baugenehmigung vorm Bebauungsplan).

Der Vorgarten werde aber bereits als Stellplatzfläche genutzt. Seit wann, sei nicht bekannt. Falls der Stellplatz vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes errichtet worden sei, wäre dies verfahrensfrei möglich gewesen.

Hinsichtlich der geplanten Dachgauben verwies der Vorsitzende auf die städtische Dachgaubensatzung. Außerdem müsse der Stellplatz, da er sich nicht auf dem Baugrundstück befinde, über eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert werden. Frau Reichel ergänzte, dass, wenn der Stellplatz noch nicht vorhanden wäre, einer weiteren Grundflächenüberschreitung nicht zugestimmt werden könne. Dann gebe es nur noch die Alternative einer Stellplatzablöse für den nachträglichen Dachgeschossausbau.

Auf Frage von Stadträtin Winberger erklärte sie außerdem, dass der Bebauungsplan abhängig von der festgesetzten Grundfläche eine max. Anzahl an Wohneinheiten zulassen. Bis 100 m² Grundfläche sei nur eine Wohneinheit zulässig, die durch das bestehende Einfamilienhaus schon vorhanden sei. Der Vorschlag sei, die Befreiung bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten zu erteilen, da die Dachgeschossfläche schon vorhanden sei und so ohne weiteren Flächenverbrauch eine Wohnung geschaffen werden könne.

Stadträtin Arnold stimmte der beantragten zweiten Wohneinheit zu, da der Bedarf und auch das Dachgeschoss schon vorhanden seien.

Stadtrat Ehrensberger schloss sich an. Das Einfamilienhaus mit einer Fläche von 140 m² sei vor dem Bebauungsplan errichtet worden, weshalb er der beantragten Befreiung zustimmte.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes stellte der Vorsitzende den positiven Beschlussvorschlag zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen Wohneinheit wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 40 (Anzahl der Wohneinheiten) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9 Verschiedenes

TOP 9.1 Bauantrag wegen Nutzungsänderungen im bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück FINr. 1538/25 an der Lagerstr. 23 (Schreiben Landratsamt Fürstentfeldbruck vom 02.11.2020)

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 22 das Grundstück als reines Wohngebiet festsetze. Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO können u. a. nur Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bauantrag von 2017, der noch nicht genehmigt sei, habe einen Laden (aber ohne nähere Angaben zum Sortiment) enthalten. Der Bauantrag sei am 04.10.2017 auf dem Büroweg an das LRA weitergeleitet worden. Man habe das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt, dass der Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dient. Der Vorsitzende wies

darauf hin, dass der Laden bereits in der Erstgenehmigung von 1980 (vorm Bebauungsplan) als Schreibwarenladen enthalten gewesen sei.

Die Bauherrin habe nun über eine nachgereichte Betriebsbeschreibung den Laden näher definiert. Es handle sich um einen Telekommunikation-Handy-Laden (Gewerbeanmeldung im April 2020). Mit Schreiben vom 2.11.2020 habe das Landratsamt nun mitgeteilt, dass diese Nutzung nicht zu den Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zähle. Eine Erteilung der Ausnahme sei nicht möglich; das Landratsamt beabsichtige aber eine Duldung in stets widerruflicher Weise.

Bzgl. der Gaststätte nebenan wies der Vorsitzende darauf hin, dass diese ebenfalls seit 2003 geduldet sei, da Gaststätten in reinen Wohngebieten ebenso nicht zulässig seien.

Um einen Leerstand zu vermeiden, werde vorgeschlagen, die widerrufliche Duldung zu akzeptieren. Außerdem sei der Laden an diesem Kreuzungsbereich neben Restaurant, Metzger, Bäckerei und Schule vertretbar.

Beschluss:

Seitens der Stadt Puchheim bestehen gegen die beabsichtigte Duldung (in stets widerruflicher Weise) keine Einwände.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9.2 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte einschließlich Errichtung einer 2. Wohneinheit sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 1554/12 am Reiterweg 22 (hier: Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 25.11.2020)

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Antrag nicht auf der Tagesordnung stehe, da das Schreiben erst am 26.11.2020 bei der Stadt eingegangen sei. Die Behandlung sei dennoch möglich, wenn der Bauausschuss vollzählig sei und Einverständnis bestehe, den Punkt nachträglich auf die Tagesordnung zu nehmen. Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich einstimmig einverstanden.

Er teilte daraufhin mit, dass der Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Doppelhaushälfte in der Bauausschusssitzung vom 04.02.2020 vor allem aufgrund des geringen Abstandes zum Reiterweg abgelehnt worden sei. Zur Begründung werde auf den entsprechenden Beschlussbuchauszug verwiesen.

Der Antrag sei am 10.02.2020 weitergeleitet worden. Mit Schreiben vom 25.11.2020 habe das Landratsamt nun das Prüfergebnis mitgeteilt, wonach sich das Bauvorhaben bzgl. der überbauten Fläche

und des Maßes der baulichen Nutzung einfüge. Nach Auffassung des Landratsamtes sei eine faktische Baugrenze an der kurzen Seite des Reiterweges im Nordwesten nicht erkennbar. Es würde zwar eine Bebauung mit geringem Abstand zum Reiterweg entstehen (auch mit Bezugsfallwirkung für die anderen 3 Grundstücke), jedoch stelle das beantragte Vorhaben eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzgebers dar. Städtebauliche Spannungen würden hierdurch nicht ausgelöst. Weiter stelle das Landratsamt fest, dass sich die Garage im Anschluss an die Nachbargarage auf der FINr. 1556/2 ebenfalls einfüge. Ebenso seien GRZ- und GFZ-Werte bei der Beurteilung des Einfügens nicht maßgeblich; das Bauvorhaben würde sich bzgl. der absoluten Grundfläche und Höhenentwicklung einfügen. Der fehlende weitere Stellplatz sei im Plan noch nicht berücksichtigt; solle aber laut Aussage der Bauherrin neben der Garagenzufahrt angelegt werden, was nach Ansicht des Landratsamtes zulässig wäre. Das Bauvorhaben sei damit genehmigungsfähig und das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert worden. Die Stadt Puchheim werde deshalb gebeten, nochmals über den Antrag auf Vorbescheid zu entscheiden. Falls der Antrag weiterhin abgelehnt werde, würde das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Die Frage sei, ob das Bauvorhaben nun zugelassen werden solle. Er wies darauf hin, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ein Bebauungsplan erforderlich sein könne. U. a. aufgrund des nicht der Eigenart der Umgebung entsprechenden näheren Heranrückens an den Reiterweg werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht zu erteilen.

Stadtrat Zöller war der Auffassung, dass das Bauvorhaben abgelehnt werden müsse. Dieser geringe Abstand zum Reiterweg müsse verhindert werden.

Stadtrat Knürr fragte nach, ob bei einer Ablehnung durch den Bauausschuss und einer darauffolgenden Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt ein Bezugsfall geschaffen werde. Dies bejahte der Vorsitzende.

Aufgrund der Bezugsfallwirkung sprach sich auch Stadtrat Wuschig weiterhin für die Ablehnung aus. Gehe man von einer ähnlichen Bebauung auf dem Grundstück gegenüber aus, sei die Bebauung dann viel zu eng.

Auf Frage von Stadträtin Dr. Horn erklärte der Vorsitzende, dass sich die Bezugsfallwirkung zumindest auf die Grundstücke FINrn. 1554/11, 1556/4 und 1556/2 beziehen würde.

Stadträtin Winberger stellte fest, dass das Vorhaben nur mit einem Bebauungsplan verhindert werden könne. Sie stellte deshalb den Antrag, über eine Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes abzustimmen.

Der Vorsitzende nahm dies zur Kenntnis. Falls der Bauausschuss mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht erteile, würde anschließend über den Antrag von Stadträtin Winberger abgestimmt. In diesem Fall müsse auch eine Ermächtigung an den 1. Bürgermeister zur Zurückstellung gemäß § 15 BauGB beschlossen werden.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Dem Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte einschließlich Errichtung einer 2. Wohneinheit sowie Abbruch und Neubau einer Garage wird weiterhin nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wird empfohlen, für den Bereich des Reiterweges einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der 1. Bürgermeister wird beauftragt, beim Landratsamt den Antrag zu stellen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9.3 Wortmeldungen

Aufgrund der Nachfrage einer Stadträtin anschließend an die letzte Bauausschusssitzung, gab der Vorsitzende noch einige allgemeine Ausführungen zum Thema Befreiungen vom Bebauungsplan. Konkret gehe es um die Ablehnung zur Errichtung eines Carports vor einer Garagenzeile in der Weiherstraße. Der Stadträtin habe in der Sitzung vom 07.07.2020 die Information gefehlt, dass der Bauherr seinen Antrag mit seiner Schwerbehinderung begründet habe.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass das Bauvorhaben in dieser Sitzung im Juli nicht das erste Mal zur Entscheidung angestanden habe. Aufgrund der vorherigen Behandlungen in den Bauausschusssitzungen vom 15.10.2019 und 03.12.2019 sei die Schwerbehinderung grundsätzlich bekannt gewesen.

Unabhängig davon wies er aber ausdrücklich darauf hin, dass die Schwerbehinderung als sozialer Grund bei der Entscheidung auch grundsätzlich nicht berücksichtigt werden könne. Hierzu ging er ausführlich auf den § 31 Abs. 2 BauGB ein. Demnach könne von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt würden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar sei oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei.

Stadtrat Knürr teilte mit, dass er von der Nachbarschaftshilfe angesprochen worden sei. Es gehe um die Läden im Geschäftshaus an der Lochhauser Str. 57. Diese könne man nicht barrierefrei erreichen. Er bat deshalb um Prüfung, ob dieses Problem über eine Rampe gelöst werden könne. Er habe bereits die Eigentümerin darauf angesprochen; der Bereich des Privatgrundstückes sei aber zu kurz für die Errichtung einer Rampe. Die öffentliche Gehwegfläche müsste mit einbezogen werden. Der Vorsitzende erwiderte, dass das Anliegen zur Kenntnis genommen und an die entsprechenden Abteilungen im Rathaus weitergeleitet werde.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 20:05 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs