



## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 16.03.2021

**Beginn:** 17:30 Uhr

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 20:20 Uhr

**Anwesend:**

### **Dritter Bürgermeister**

Hofschuster, Thomas

### **Mitglieder des Bauausschusses**

Arnold, Anja

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

bis 20:10 Uhr (einschließlich TOP 13)

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

bis 19:15 Uhr (einschließlich TOP 9)

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 Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1790/10 an der Alpenstr. 28 a
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Läden und Wohnungen) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1544 an der Lochhauser Str. 38
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Dachgauben (Doppelhaus) auf dem Grundstück FINr. 1756/14 an der Münchner Str. 51, 51 a
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1761/265 an der Nordendstr. 26 a
- TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung einer Dachterrasse auf der bestehenden Garage und Anbau einer Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 558/19 an der Rosenstr. 23
- TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1770/6 an der Sandbergstr. 17
- TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Gartenhauses (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1532 an der Oberen Lagerstr. 23
- TOP 9 Antrag auf Stellplatzablöse beim Doppelhaus auf den Grundstücken FINrn. 1769/35 bis -/37 an der Sandbergstr. 1 und 1 a
- TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses, Nutzungsänderung des Dachgeschosses (Speicher in Bürofläche und Betriebsleiterwohnung), Anbau eines Aufzuges und von Balkonen auf den Grundstücken FINrn. 1713/4, -/5, -/6 und -/8 an der Gutenbergstr. 5
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1522/10 an der Buchenstr. 3
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Duplexgaragen, Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 98/1 an der Alten Bahnhofstr. 3
- TOP 13 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Garage, eines Carports und eines Gartenhauses auf den Grundstücken FINrn. 1761/97, -/140 und -/95 an der Münchner Str. 19 b
- TOP 14 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Gartensauna und eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1795/61 an der Wettersteinstr. 15
- TOP 15 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 01.12.2020 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 Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1790/10 an der Alpenstr. 28 a**

Der Vorsitzende verwies auf den Beschluss der Bauausschusssitzung vom 04.02.2020 und die Lage des Grundstückes im Außenbereich. Das gemeindliche Einvernehmen sei nicht erteilt worden, da der Anbau gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 b BauGB nicht angemessen gewesen sei. Nach der Weiterleitung des Antrages an das Landratsamt, sei den Bauherren mit Schreiben v. 16.07.2020 von diesem ebenfalls mitgeteilt worden, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Damit der Anbau angemessen sei, müsse er konstruktiv und funktional eine Ergänzung des Bestandes darstellen, was hier nicht der Fall sei. Tatsächlich würden zwei selbstständig nutzbare Haushälften entstehen, was eine unangemessene Erweiterung darstelle. Der Antrag auf Vorbescheid sei daraufhin zurückgezogen worden. Im Nachgang habe es eine Besprechung im Landratsamt mit den Bauherren und dem Planfertiger gegeben. Dabei sei dargelegt worden, unter welchen Voraussetzungen eine Erweiterung zulassungsfähig erscheine. Bei einer Erweiterung um eine 2. Wohneinheit dürfe die Wohnfläche max. 200 m<sup>2</sup> betragen. Eine größere Wohnfläche komme nur in Betracht, wenn z.B. der Bedarf an einem Arbeitszimmer (für Selbständige, Lehrer usw.) bestehe. Der Bedarf für ein max. 10 qm großes Arbeitszimmer müsse aber nachgewiesen werden. Auch sei darüber informiert worden, dass ein Doppelhaus mit zwei selbstständig nutzbaren Haushälften unzulässig sei. Zulassungsfähig sei nur eine Erweiterung in Form eines Anbaus oder einer Aufstockung mit nur einem Hauseingang. Ein selbständiges Gebäude sei unzulässig.

Der Bauantrag sehe nun weiterhin den Anbau einer Wohneinheit (Lageänderung und deutliche Verkleinerung) vor. Die Grundfläche betrage 73 m<sup>2</sup>. Einschließlich Bestand werde eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> beantragt. Der Neubau enthalte allerdings zwei Arbeitszimmer (10 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup>), die nicht angerechnet worden seien. Die Erschließung beider Haushälften erfolge über einen gemeinsamen Zwischenbau (Diele), so dass zwei selbstständig nutzbare Haushälften entstehen würden.

Eine Rücksprache beim Landratsamt habe ergeben, dass auch die Planänderung weder im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude noch unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sei. Der

Bau eines mit dem bestehenden Einfamilienhaus durch einen Zwischentrakt verbundenen neuen Gebäudes sei unverhältnismäßig. Das gemeindliche Einvernehmen könne somit weiterhin nicht erteilt werden.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Wohneinheit an ein bestehendes Einfamilienhaus wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 3      Bauvoranfrage wegen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Läden und Wohnungen) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1544 an der Lochhauser Str. 38**

Der Vorsitzende erläuterte die geplante Neubebauung nach Abriss des bestehenden Gasthofes. Die Bauvoranfrage sehe ein Wohn- und Geschäftshaus (Läden und 22 Wohnungen) mit Tiefgarage (36 Stellplätze) und 12 offenen Stellplätzen vor.

Grundsätzlich handle es sich um eine gefällige Planung, die sich in die Lochhauser Straße einfüge.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 11 II, 2. Änderung seien ein allgemeines Wohngebiet und der Gasthof im Bestand festgesetzt. Das Bauvorhaben weiche bzgl. der Höhenentwicklung (Bebauungsplan: II +(D), Antrag: E+2+D und E+1+D), der Firsthöhe (Bebauungsplan: max. 11 m, Antrag: 15 m und 12,2 m), der Dachneigung (Bebauungsplan: max. 40°, Antrag: 43°) und der Baugrenze vom Bebauungsplan ab. Die Erteilung der erforderlichen Befreiungen sei nicht möglich, da die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden würden.

Der Bauwerber stelle folgende *Fragen* an den Bauausschuss:

*In welcher Form ist eine Änderung des Bebauungsplanes denkbar, um die beantragte Bebauung zu realisieren?*

Diese Frage falle nicht in die Zuständigkeit des Bauausschusses. Es bestehe aber die Möglichkeit, dem Ausschuss für die Stadtentwicklung und Umwelt zu empfehlen, über eine Bebauungsplanänderung zu beraten.

*Das Maß der baulichen Nutzung ist an die Nachbarbebauung Lochhauser Str. 36 angepasst (E+2+D vorn und E+1+D rückwärtig). Der derzeit gültige Bebauungsplan nimmt keine Rücksicht auf die städ-*

*tebauliche Situation im Umfeld. Das Bauvorhaben passt sich der Umgebung an. Ist diese bauliche Maßnahme aus Sicht des Bauausschusses baurechtlich umsetzbar?*

Eine Beurteilung, ob dieser Entwurf umsetzbar sei, sei nur im Rahmen der Bebauungsplanänderung möglich. Der Bauausschuss könne nur nach dem aktuellen Bebauungsplan entscheiden; danach sei das Bauvorhaben nicht zulässig.

*Für die Nutzung sind 36 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Für die EG-Nutzung sind weitere 12 Besucherstellplätze geplant. Dies sehen wir als ausreichende Stellplatzsituation an. Ist dies im Sinne des Bauausschusses?*

Da die Bauvoranfrage keine Wohnflächenberechnungen und Angaben zur Verkaufsfläche enthalte, könne der Stellplatznachweis zu diesem Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Die Stellplatzfrage sei letztendlich auch Thema für eine evtl. Bebauungsplanänderung.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass ein positiver Beschluss aufgrund der bauplanungsrechtlichen Situation nicht möglich sei. Es handle sich aber um ein Bauvorhaben, was sich durchaus in diesem Bereich der Lochhauser Straße integrieren würde und aus Sicht der Stadtentwicklung grundsätzlich begrüßenswert sei. Letztendlich müsse aber der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt über die Möglichkeit der Zulassung über eine Bebauungsplanänderung entscheiden.

Der Bauausschuss erklärte sich mit dem Vorschlag, eine Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zu beschließen, einverstanden und fasste folgende

#### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses kann derzeit nicht erteilt werden, da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 11 II, 2. Änderung berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 4      Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Dachgauben (Doppelhaus) auf dem Grundstück FINr. 1756/14 an der Münchner Str. 51, 51 a**

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Dachgauben auf der Ostseite des Doppelhauses. Auf der Westseite würden schon zwei baugleiche Dachgauben bestehen. Die Baugenehmigung sei 2003 erfolgt, wobei eine Abweichung bzgl. der Dachneigung des Hauptgebäudes (30°) von der damals geltenden Dachgaubensatzung erteilt worden sei. Heute müsse die Beurteilung nach der Dachgaubensatzung von 2013 erfolgen. Danach sei bei der Errichtung von Dachgauben eine Dachneigung des Hauptgebäudes von mind. 32° erforderlich. Ausnahmsweise könne man Dachgauben ab einer Dachneigung von 30° zulassen, soweit sie gestalterisch verträglich seien. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Gesamthöhe der Dachgaube die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreite. Die Höhe werde noch eingehalten, weshalb die Ausnahme erteilt werden könne.

Hinzu komme, dass die Satzung stehende Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben (Dachneigung mind. 10°) vorschreibe. Beantragt werde gemäß dem Bestand eine Dachneigung von nur 2°, was aus gestalterischen Gründen ebenfalls vertretbar erscheine. Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Abschließend wies er noch darauf hin, dass die Abstandsflächen einzuhalten seien. Eine Prüfung sei aufgrund fehlender Angaben in der Bauvoranfrage nicht möglich gewesen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Dachgauben wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme/Abweichung von der Dachgaubensatzung (Dachneigung Hauptgebäude und Form der Dachgauben) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 5      Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1761/265 an der Nordendstr. 26 a**

Der Vorsitzende teilte mit, dass das rückwärtige Zweifamilienhaus 2007 mit 4 Stellplätzen auf dem vorderen Grundstück FINr. 1761/29 genehmigt worden sei. Die Anordnung sei innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzten Garagenzone erfolgt. Das Kfz-Abstellrecht sei über eine Dienstbarkeit rechtlich abgesichert worden. Planabweichend sei aber die Errichtung der Stellplätze einschließlich einer langen Zufahrt rückwärtig auf dem Baugrundstück erfolgt, was das Landratsamt bei einer

Baukontrolle zwar festgestellt aber nicht beanstandet habe. Er wies auch darauf hin, dass das vordere Einfamilienhaus auf der FINr. 1761/265 abgerissen werde; es sei kein Ersatzbau geplant.

Mit der Bauvoranfrage werde nun die Errichtung einer Doppelgarage an der rückwärtigen Grenze beantragt. Der Standort liege außerhalb der Garagenzone, außerdem werde die festgesetzte Grundfläche II (zulässig auf beiden Grundstücken insgesamt max. 360 m<sup>2</sup>; Planung: mind. 454 m<sup>2</sup>). Es werde vorgeschlagen, die erforderlichen Befreiungen nicht zu erteilen. Die Überschreitungen seien zu weitgehend und man würde einen Bezugsfall für das gesamte Bebauungsplangebiet schaffen.

In der anschließenden Diskussion, in der auch der Antragsteller zu Wort kam, erklärte der Vorsitzende nochmals, dass eine Anordnung der Garage nur in der Garagenzone zulässig sei. Die Festsetzungen der Garagenzone und der Grundfläche II seien vor allem deshalb im Bebauungsplan enthalten, um die Versiegelung der Grundstücke im Rahmen zu halten. Auch müsse man bedenken, dass die bestehende lange Zufahrt und die vorhandene Stellplatzanordnung nicht genehmigt seien. Der beantragten Doppelgarage mit Erschließung über eine nicht genehmigte Zufahrt könne daher nicht zugestimmt werden, da die Abweichungen vom Bebauungsplan zu weitgehend seien.

Der Bauausschuss fasste folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

#### **TOP 6      Bauantrag wegen Errichtung einer Dachterrasse auf der bestehenden Garage und Anbau einer Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 558/19 an der Rosenstr. 23**

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines Schwimmbeckens in der Bauausschusssitzung vom 07.07.2020. Im Rahmen der Prüfung sei eine ungenehmigte Vergrößerung der Garage festgestellt worden und das Landratsamt habe einen Bauantrag gefordert. Es sei nun aber ein teilweiser Rückbau geplant. Die Überdachung vor der Garage entfalle und die Dachterrasse werde verkleinert, so dass die Stellplatzanordnung nun wieder gemäß Baugenehmigung möglich sei.

Mit dem Bauantrag würden nun die reduzierte Dachterrasse und die Außentreppe nachträglich beantragt werden. Die Außentreppe überschreite die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 43 um 1,1 m<sup>2</sup>, was vertretbar erscheine. Die Grundfläche der Dachterrasse betrage 29 m<sup>2</sup> und rage noch über die Garage hinaus. Sie liege vollständig außerhalb der Baugrenze und überschreite die festge-

setzte Grundfläche um weitere 29 m<sup>2</sup>. Es gebe keinen Bezugsfall im Bebauungsplangebiet, so dass man die Befreiung nicht erteilen müsse. Es werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen. Als Kompromiss sei aber vorstellbar, einer Dachterrasse in Größe der Garage, d. h. ohne Überstand zuzustimmen. Die Grundfläche der Garage betrage 21 m<sup>2</sup>. Diese Grundflächenüberschreitung würde im üblichen Rahmen für Terrassen liegen. Man müsse aber darauf hinweisen, dass eine weitere Überschreitung, z. B. für eine Terrassenüberdachung dann nicht mehr möglich sei.

Auf Frage von Stadtrat Heil teilte Frau Reichel mit, dass das Schwimmbecken nicht Bestandteil des Antrages sei. Stadtrat Heil vermutete, dass dieses nach Klärung der Genehmigungsfähigkeit der Dachterrasse erneut beantragt werde. Er schloss sich dem Kompromissvorschlag an. Da aber das Grundstück bereits mit der Dachterrasse über die zulässige Grenze hinaus bebaut sei, sah er künftige weitere Überschreitungen kritisch.

Die Stadträtinnen Wiesner und Winberger sprachen sich gegen eine Genehmigung der Dachterrasse auch in reduzierter Form aus, da die Überschreitung der Grundfläche zu weitgehend sei. Frau Reichel bemerkte, dass eine Grundflächenüberschreitung nur in Größe der Garage vertretbar erscheine, da sich die überbaute Fläche nicht erhöhen würde.

Stadtrat Ehrensberger stimmte der Dachterrasse in der vorgeschlagenen reduzierten Größe zu. Ihm sei es aber wichtig, dass das Geländer in einer leichten filigranen Konstruktion ausgeführt werde. Die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden, diese Maßgabe in den Beschluss aufzunehmen.

Stadträtin Dr. Horn fragte abschließend nach, ob es statt über die Außentreppe auch einen anderen Zugang zur Dachterrasse gebe. Frau Reichel teilte mit, dass auch ein Zugang vom Obergeschoss bestehe. Stadträtin Dr. Horn war der Meinung, dass man dann die Außentreppe nicht genehmigen müsse.

Der Bauausschuss fasste folgende

#### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außentreppe wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 43 (Grundfläche) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachterrasse in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Bei einer Reduzierung der Dachterrasse auf die Grundfläche der Garage wird das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 43 (Baugrenze, Grundfläche) in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass das Terrassengeländer in nicht massiver Bauweise errichtet wird.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

**TOP 7      Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück  
FINr. 1770/6 an der Sandbergstr. 17**

Der Vorsitzende erläuterte die Planung zur Errichtung eines Carports direkt an der Straße ohne Grünstreifen. Der Bebauungsplan Nr. 44 setze auf dem Grundstück entlang der Straße eine Garagenzone fest, die einen Abstand zur Straße von 1,5 m aufweise. Der Streifen sei zu begrünen. Er teilte mit, dass dem Antrag ein Gerichtsverfahren vorausgegangen sei und zitierte aus dem Verhandlungsprotokoll. U. a. würde darin das Gericht darauf hinweisen, dass erhebliche Gründe für die Erteilung einer Befreiung vorliegen würden. Aufgrund der lückenhaften Festsetzung der Garagenzone sei ein Grundzug der Planung nicht zu erkennen. Eine Befreiung sei aufgrund der Bestandssituation auch städtebaulich vertretbar. Er ging näher auf die genannten Bezugsfälle ein.

Er stellte fest, dass dies ein ernstzunehmender Hinweis des Gerichts sei. Aufgrund der Beurteilung des Gerichts werde vorgeschlagen, die Zustimmung zu erteilen.

Stadträtin Winberger fragte nach, ob es sich bei den vorhandenen Bezugsfällen um Schwarzbauten handle. Frau Reichel teilte mit, dass das überwiegend der Fall sei. Beim Grundstück an der Sandbergstr. 28 habe das Landratsamt bei einer Baukontrolle die angelegten Rasengittersteine (statt Begrünung) als ausreichend angesehen. Bei der Prüfung der Bauanträge habe man darauf geachtet, dass die festgesetzten Grünstreifen enthalten seien. Tatsächlich sei es aber nicht so umgesetzt worden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan (Garagenzone, fehlender Grünstreifen) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Gartenhauses (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1532 an der Oberen Lagerstr. 23**

Der Vorsitzende erklärte, dass es sich hier um eine Bestandsplanung handle und eine nachträgliche Genehmigung beantragt werde. Die Detailprüfung habe ergeben, dass die Grundflächen des Gartenhauses 7,8 m<sup>2</sup> und der angrenzenden Überdachung 5,4 m<sup>2</sup> betragen (nicht wie in der Ladung angegeben 9,2 m<sup>2</sup> und 6 m<sup>2</sup>). Der Bebauungsplan Nr. 22 enthalte keine Regelung zur Größe von Nebengebäuden; damit seien sie nur untergeordnet zulässig. Das Gartenhaus liege aber außerhalb der Baugrenze, wofür Bezugsfälle vorhanden seien. Die Grundfläche wirke aber sehr massiv auf dem kleinen Grundstück (238 m<sup>2</sup>), weshalb eine Reduzierung erforderlich sei. Es werde der Rückbau des überdachten Bereiches vorgeschlagen; die verbleibende Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> erscheine dann vertretbar.

Dem Abstand zur Straße von 1 m könne zugestimmt werden.

Das Gartenhaus weiche auch bzgl. der Dachform vom Bebauungsplan ab. Vorgeschrieben seien auch für Nebengebäude Satteldächer mit 36° bis 48° Dachneigung. Beantragt werde ein Pultdach mit 5° Dachneigung. Die Befreiung erscheine vertretbar, da Bezugsfälle für Flachdächer und gering geneigte Satteldächer vorhanden seien. Man könne aber diskutieren, ob in Verbindung mit den Befreiungen eine Dachbegrünung oder eine Begrünung entlang der Straße gefordert werden sollen.

Abschließend wies er darauf hin, dass ein kleiner Bereich des Grundstückes im Überschwemmungsgebiet liege.

Stadtrat Wuschig begrüßte die vorgeschlagene Begrünung, da das Grundstück stark versiegelt sei.

Stadtrat Ehrensberger bezweifelte, dass aus statischen Gründen eine nachträgliche Begrünung auf dem bestehenden Holzhaus möglich sei. Eine Begrünung entlang der Straße halte er ebenfalls aufgrund des fahrbaren Tores für schwierig.

Stadtrat Zöller sprach sich ebenfalls gegen eine Dachbegrünung aus. Eine Begrünung entlang der Straße könne er sich aber vorstellen.

Stadträtin Dr. Horn hielt eine Dachbegrünung statisch für machbar. Es sollte geprüft werden, ob es möglich sei. Eine Begrünung entlang der Straße hielt sie ebenfalls aufgrund des motorisierten Tores für nicht umsetzbar. Das Tor sollte funktionell bleiben.

Stadtrat Heil sprach sich aufgrund der Optik und des städtebaulichen Erscheinungsbildes ausdrücklich für eine Begrünung entlang der Straße aus. Stattdessen könne man seiner Ansicht nach auf eine Dachbegrünung verzichten.

Grundsätzlich bestand Einverständnis, dem Gartenhaus nur in reduzierter Form zuzustimmen. Der Vorsitzende ergänzte aufgrund des Diskussionsverlaufes den Beschlussvorschlag um die Maßgabe einer Begrünung entlang der Straße. Die Dachbegrünung könne als Empfehlung aufgenommen werden. Die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden. Auf Wunsch stellte er die Vorschläge getrennt zur Abstimmung.

Der Bauausschuss fasste folgende

**Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Bei Reduzierung der Grundfläche auf max. 8 m<sup>2</sup> wird das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Baugrenze, Dachform) in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass die der Straße zugewandte Grundstücksgrenze (einschließlich der Rückwand des verbleibenden Gartenhauses, mit Ausnahme der Einfahrt) durchgängig begrünt wird.

Eine Begrünung der Dachfläche wird empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 9      Antrag auf Stellplatzablöse beim Doppelhaus auf den Grundstücken FINrn. 1769/35 bis -/37 an der Sandbergstr. 1 und 1 a**

Der Vorsitzende erklärte, dass das Doppelhaus vom Genehmigungsverfahren freigestellt worden sei. Gemäß Bebauungsplan Nr. 44 enthalte die bisherige Planung eine Doppelduplexgarage als Grenzgebäude. Auf dem Nachbargrundstück befinde sich in 4 m Entfernung eine ca. 60 Jahre alte Rotbuche. Der Baum sei im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Um das Wurzelwerk des Baumes nicht zu beschädigen, beantrage der Bauherr statt der Doppelduplexgarage nur zwei Stellplätze zu errichten und die fehlenden zwei Stellplätze abzulösen. Er verwies auf das eingereichte Baumgutachten. Die Sachverständige komme zu dem Ergebnis, dass bei Errichtung der Duplexgarage die bisher gute Vitalität und Verkehrssicherheit der Buche massiv beeinträchtigt werden würde. Die Lebensdauer des Baumes würde sich möglicherweise verringern, weshalb empfohlen werde, zum Schutz des Baumes auf die Errichtung einer Garage zu verzichten. Der Vorschlag sei, dem Antrag zuzustimmen. Der Vorsitzende gab aber noch die Hinweise, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen seien. Außerdem sei die Errichtung einer Doppelgarage im Kronenbereich des Baumes ebenfalls nicht möglich.

Nach kurzer Beratung und Klärung einzelner Verständnisfragen fassten die Bauausschussmitglieder folgenden

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Stellplatzablöse wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses, Nutzungsänderung des Dachgeschosses (Speicher in Bürofläche und Betriebsleiterwohnung), Anbau eines Aufzuges und von Balkonen auf den Grundstücken FINrn. 1713/4, -/5, -/6 und -/8 an der Gutenbergstr. 5**

Der Vorsitzende erläuterte eingangs das Bauvorhaben und ging ausführlich auf die beantragten Befreiungen/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 30 A ein:

Dachneigung

Der Bebauungsplan schreibe 20° geneigte Dächer vor; beantragt werde ein Mansarddach mit 20°/45° Dachneigung. Der Vorschlag sei, die Befreiung zu erteilen, da die zulässige Firsthöhe eingehalten und die Höhen der Nachbargebäude nicht überschritten werden. Die Befreiung müsse aber mit der Maßgabe verbunden werden, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handle. Der Bebauungsplan setze zwingend 3 Vollgeschosse fest, was ein Grundzug der Planung sei.

Überschreitung der Geschossfläche durch Flächen im Dachgeschoss

Die zulässige Geschossfläche von 845 m<sup>2</sup> sei durch den Bestand ausgeschöpft. Der nachträgliche Dachgeschossausbau müsse anteilig angerechnet werden, wofür aber eine Befreiung vertretbar erscheine.

Überschreitung der Traufhöhe im Bereich der Zwerchgiebel

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von max. 9,50 m durch die Zwerchgiebel (12 m Straßenseite; ca. 11 m Rückseite) könne ebenfalls erteilt werden. Er wies darauf hin, dass außerdem Dachgauben geplant seien, welche der Dachgaubensatzung entsprechen würden.

Betriebsleiterwohnung

Laut Bebauungsplan könne man u. a. Wohnungen für Betriebsleiter ausnahmsweise zulassen. Da die Wohnfläche (99 m<sup>2</sup>) im Verhältnis zur Bürofläche (830 m<sup>2</sup>) untergeordnet sei, werde vorgeschlagen der notwendigen Ausnahme zuzustimmen. Auf dem Nachbargrundstück würde ein Bezugsfall vorliegen.

### Außenaufzug

Der an der Rückseite geplante Außenaufzug (3 m<sup>2</sup> Grundfläche) würde die Baugrenze, Traufhöhe und sowie Geschossfläche überschreiten. Die Traufhöhe betrage ca. 10 m. Der Aufzug diene der barrierefreien Erschließung, weshalb man die Befreiungen erteilen könne.

### Verbindungsbau mit Flachdach

Der Zwischenbau weise gemäß Bebauungsplan ein Satteldach auf. Dieses solle abgetragen und als Dachterrasse für die Betriebsleiterwohnung genutzt werden. Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Dachform sei vertretbar.

Am Verbindungsbau sei außerdem der Anbau von Balkonen im 1. und 2. Obergeschoss geplant; diese würden dem Bebauungsplan entsprechen.

Abschließend ging der Vorsitzende noch auf die Festsetzungen zur Grünordnung ein. Für den Dachgeschossausbau sehe die Planung 4 zusätzliche Stellplätze vor, weshalb die Fällung von Bäumen notwendig sei. Der Bebauungsplan setze die einzelnen Bäume nicht als zu erhalten fest. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze erforderlich seien, mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Die festgesetzte Pflanzdichte (je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Baum bzw. Strauch) werde weiterhin erfüllt, so dass die Fällung grundsätzlich genehmigungsfrei sei. Es werde dennoch empfohlen, Ersatzpflanzungen auf den kleinen Grünflächen entlang der Straße und im rückwärtigen Bereich vorzunehmen.

Stadtrat Ehrensberger fragte hinsichtlich der geplanten Baumfällungen nach, ob die Stellplätze auch wirklich erforderlich seien, schließlich seien bereits 18 Stellplätze vorhanden. Frau Reichel teilte mit, dass für die Wohnung mit 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß der städtischen Stellplatzsatzung 2 Stellplätze notwendig seien. Im Dachgeschoss seien außerdem weitere Büroflächen geplant, wofür laut der Garagen- und Stellplatzverordnung ebenfalls zwei weitere Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Der Vorsitzende ergänzte, dass sich der Bauherr mit dem Stellplatznachweis an die Vorgaben halte. Er sehe hier keine Möglichkeit, auf die Stellplätze zu verzichten.

Stadträtin Dr. Horn fragte nach, ob es eine andere Möglichkeit (z. B. über ein Mobilitätskonzept) gebe, die Stellplatzanzahl zu reduzieren. Der Vorsitzende erklärte, dass der Bauherr in Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept eine Befreiung von der Stellplatzsatzung oder eine Stellplatzablöse beantragen müsse. Man könne über nichts entscheiden, was nicht beantragt werde.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme/Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 30 A (Betriebsleiterwohnung, Dachneigung, Geschossfläche, Traufhöhe für Zwerchgiebel und Aufzug, Baugrenze Aufzug und Dachform Verbindungsbau) erteilt.

Als Ersatz für die Baumfällungen wird empfohlen, auf den Grünflächen entlang der Straße und im rückwärtigen Grundstücksbereich Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 11      Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1522/10 an der Buchenstr. 3**

Der Vorsitzende verwies auf den Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte, der eine Wandhöhe von max. 6,30 m festsetze. In der Bauausschusssitzung vom 13.10.2020 sei ein Treppenhauserker mit einer Wandhöhe von 8 m abgelehnt worden. Die jetzt vorliegende Planänderung beinhalte 2 neue Varianten zum Treppenhauserker.

Variante 1 - "schneckenartiger" Treppenturm

Bei dieser Planung steige die Wandhöhe von der Ostseite zur Westseite an. An der höchsten Stelle werde die Wandhöhe weiterhin bis zu 7,4 m überschritten. Entlang der Nachbargrenze liege eine Wandhöhe von 6,34 m bis 6,68 m. Es handle sich hierbei um die bevorzugte Variante der Antragsteller. Laut Antragsschreiben passe sich der Erker harmonisch an das Haus an. Der hohe Teil der Wandhöhe liege im Gartenbereich und sei von der Straße aus nicht sichtbar.

Variante 2 - Errichtung einer Dachgaube auf dem Treppenhauserker

Bei dieser Variante werde die Wandhöhe eingehalten. Allerdings betrage der Abstand der Gaube zur giebelseitigen Außenwand nur 42 cm und unterschreite damit das festgesetzte Maß von mind. 2 m. Diese Planung werde aus gestalterischen Gründen abgelehnt.

In der längeren Beratung im Anschluss sprachen sich die Bauausschussmitglieder geschlossen für die Variante 1 aus. Sie fassten folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Treppenhauserkers (Variante 1) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte (Wandhöhe) erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Treppenhauserkers (Variante 2) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 12 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Duplexgaragen, Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 98/1 an der Alten Bahnhofstr. 3**

Der Vorsitzende erklärte, dass die Prüfung des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB erfolgen müsse. Die Bauvoranfrage enthalte einige *Fragen*, die man wie folgt beantworten könne:

*Ist die Bebauung des Grundstückes in Anlehnung der neuen Abstandsflächensatzung mit zwei Doppelhäusern möglich?*

Je Doppelhaus sei eine absolute Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> vorgesehen, welche sich in die Umgebung einfüge. Die sich ergebende GRZ von 0,24 und GFZ von 0,48 (nur Hauptgebäude) seien auf den umliegenden Grundstücken vorhanden. Ebenso würde sich die Höhenentwicklung von E+1+D mit einer Firsthöhe von 8,5 m einfügen. Die Dachneigung betrage 26 °. In der Umgebung seien bei Wohngebäuden Dachneigungen ab 30° vorhanden. Auf dem Nachbargrundstück liege aber bei einem größeren landwirtschaftlichen Gebäude eine geringere Dachneigung vor, so dass das beantragte Dach vertretbar sei. Die Abstandsflächen würden grundsätzlich der neuen Satzung entsprechen.

*Kann die Erschließung der hinteren Häuser mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß beiliegendem Plan gesichert werden?*

Die geplante lange Zufahrt, die zur Erschließung der rückwärtigen Duplexgaragen benötigt werde, sei städtebaulich nicht gewünscht. In Puchheim-Ort seien in diesem Bereich aber einige Bezugsfälle vorhanden, weshalb sich die Planung einfüge. Es werde jedoch dringend empfohlen, die Garagen- und Stellplatzanordnung zu überarbeiten und die befestigte Fläche zu reduzieren.

Auf Frage von Stadtrat Heil teilte Frau Reichel mit, dass das Baugrundstück bis auf ein kleines Eck nicht im Überschwemmungsgebiet liege. Dagegen befinde sich das angrenzende städtische Grundstück mit dem Spielplatz fast vollständig im Überschwemmungsgebiet. Stadtrat Heil wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auf dem angrenzenden städtischen Grundstück entlang der Grenze zum Baugrundstück ein Wall bestehe. Vor Ort sei nicht erkennbar gewesen, ob sich der Wall auch auf

das Baugrundstück erstrecke. Falls der Wall durch das Bauvorhaben eingeebnet werde, habe er Bedenken, dass sich die Überschwemmungszone auf das Baugrundstück verlagere. Der Vorsitzende erklärte, dass ein entsprechender Hinweis an den Bauherrn und das Landratsamt weitergegeben werde.

*Wäre eine Flachdach-Bebauung in dieser Lage möglich?*

Nein, ein Flachdach füge sich nicht ein.

*Kann der Abriss des Bestandes auch nach der Realisierung des vorderen Neubaus (erstes Doppelhaus) erfolgen?*

Nein, da dann die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werde. Die Prüfung erfolge aber durch das Landratsamt.

*Ist das Nachbargrundstück Flur Nr. 98/2, das im beiliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster als Unland bezeichnet ist, ein Baugrundstück?*

Die Darstellung im Liegenschaftskataster sei keine baurechtliche Aussage. Es handle sich um ein Baugrundstück.

Am Schluss wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass auf dem städtischen Nachbargrundstück Bäume auch entlang der neuen Zufahrt vorhanden seien. Während der Bauphase seien deshalb entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern wird grundsätzlich erteilt. Es wird dringend empfohlen, die Garagen- und Stellplatzanordnung zu überarbeiten, um die befestigte Fläche zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 13 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Garage, eines Carports und eines Gartenhauses auf den Grundstücken FINrn. 1761/97, -/140 und -/95 an der Münchner Str. 19 b**

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben im Einzelnen. Nach Abbruch der Bestandsgarage sei die Errichtung einer neuen Garage (Grundfläche 20 m<sup>2</sup>) vorgesehen, was dem Bebauungsplan Nr. 40 entspreche. Aus gestalterischen Gründen werde aber empfohlen, die Länge an die Nachbargarage anzupassen. Im Anschluss an die Garage solle ein Carport (Grundfläche 18 m<sup>2</sup>) gebaut werden. Hier-

bei werde die festgesetzte Garagenzone um 3 m und die zulässige Grundfläche II um ca. 22 m<sup>2</sup> überschritten. Es gebe einen Bezugsfall im Bebauungsplangebiet, bei dem die Garagenzone durch einen Stellplatz um 4 m überschritten werde. Da die Errichtung eines Carports im Anschluss an die Garage zu massiv erscheine, sei der Vorschlag, hier auch max. einen offenen Stellplatz zuzulassen.

Der Bebauungsplan setze außerdem pro Parzelle ein Gartenhaus mit max. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche fest. Das beantragte Gartenhaus mit einer Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup>, welches im Anschluss an den Carport errichtet werden solle, müsse deshalb entsprechend reduziert werden.

Zum Schluss wies der Vorsitzende darauf hin, dass der bestehende Carport auf dem Grundstück Münchner Str. 19 a nicht genehmigt sei, was entsprechend weiterverfolgt werden müsse.

Nach kurzer Beratung und Klärung einzelner Verständnisfragen fasste der Bauausschuss folgende

**Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage wird erteilt. Es wird empfohlen, die Länge der Garage an die Nachbargarage anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt. Es wird max. die Errichtung eines Stellplatzes einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 40 (Garagenzone, Grundfläche II) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses in der beantragten Größe wird nicht erteilt. Gemäß Bebauungsplan ist die Grundfläche auf max. 6 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 14      Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Gartensauna und eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1795/61 an der Wettersteinstr. 15**

Der Vorsitzende teilte mit, dass das vorhandene Gartenhaus sanierungsbedürftig sei und beseitigt werden solle. Als Ersatz werde ein neues Gartenhaus (Grundfläche 4,3 m<sup>2</sup>) und im Anschluss eine Gartensauna (Grundfläche 10 m<sup>2</sup>) beantragt. Der Bebauungsplan Nr. 23 A enthalte die Festsetzung, dass als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur eine bestimmte Art von Zäunen ausnahmsweise

zulässig seien. Das Nebengebäude befinde sich außerhalb der Baugrenze, weshalb eine Befreiung beantragt werde. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße erscheine das Nebengebäude insgesamt zu groß, weshalb eine Reduzierung auf max. 10 m<sup>2</sup> vorgeschlagen werde. Er wies außerdem darauf hin, dass die Sauna als Grenzgebäude ohne Abstandsflächen zulässig sei, da die Beheizung mit einem Elektroofen erfolge.

Der Bauausschuss stimmte dem Vorschlag zu und fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Gartensauna und eines Gartenhauses in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Bei Reduzierung der Grundfläche auf 10 m<sup>2</sup> wird das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 23 A (Baugrenze) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 15      Verschiedenes**

Zum Bauantrag der Stadt Puchheim wegen Änderung der Wohnungen im Kinderhaus II (Wohnpark Roggenstein) hinsichtlich des Nutzerkreises gab der Vorsitzende bekannt, dass das Landratsamt mitgeteilt habe, dass eine Befreiung nicht möglich sei. Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt sei am 09.03.2021 bereits der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Stadträtin Wiesner fragte nach, ob es neue Informationen zum Imbissstand auf dem Grundstück Lochhauser Str. 45 gebe. Frau Fuchs teilte mit, dass das Landratsamt bei einer Baukontrolle festgestellt habe, dass der Imbiss in der errichteten Größe nicht verfahrensfrei sei. Es sei ein Bauantrag gefordert worden.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster  
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs