STADT PUCHHEIM

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum:	11.05.2021	**Beginn:**	17:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	19:45 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja	
Ehrensberger, Josef	
Heil, Thorsten	ab 17:45 Uhr (einschließlich TOP 2)
Hoiß, Günter	Vertretung für Stadtrat Rainer Zöller
Horn, Gudrun, Dr.	
Knürr, Hans	
Sippel, Dorothea	Vertretung für Stadträtin Marga Wiesner
Winberger, Lydia	
Wuschig, Wolfgang	

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Bauausschusses

Olschowsky, Christian
Wiesner, Marga
Zöller, Rainer

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung
TOP 2	Bauantrag wegen Erweiterung einer bestehenden Haushälfte zu zwei Wohneinheiten und Erneuerung des gesamten Dachstuhls in ein Mansarddach auf dem Grundstück FlNr. 26/7 am Schulweg 6 a
TOP 3	Antrag auf Vorbescheid wegen Erneuerung des bestehenden Dachstuhls in ein Mansarddach auf dem Grundstück FlNr. 26/2 am Schulweg 6
TOP 4	Bauantrag wegen Sanierung und Erweiterung der Laurenzer Grundschule auf dem Grundstück FlNr. 435/1 an der Mitterlängstr. 10
TOP 5	Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FlNr. 1770/3 an der Sandbergstr. 11
TOP 6	Bauantrag wegen Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück FlNr. 1543/26 am Hummelweg 30
TOP 7	Antrag auf Stellplatzablöse auf den Grundstücken FlNrn. 1522/20 und 1522/18 an der Buchenstr. 6 a
TOP 8	Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FlNr. 1522/19 an der Buchenstr. 6 b
TOP 9	Bauvoranfrage wegen Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1538/288 am Moorweg 8
TOP 10	Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Büroräumen in eine radiologische Praxis auf dem Grundstück FlNr. 525/3 an der Dornierstr. 4
TOP 11	Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FlNr. 580/5 am Laurenzerweg 6
TOP 12	Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FlNr. 1538/53 an der Bgm.-Koch-Str. 26
TOP 13	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 16.03.2021 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 Erweiterung einer bestehenden Haushälfte zu zwei Wohneinheiten und Erneuerung des gesamten Dachstuhls in ein Mansarddach auf dem Grundstück FlNr. 26/7 am Schulweg 6 a

Der Vorsitzende ging eingangs ausführlich auf die Planung des ersten Bauantrages ein und erläuterte die Gründe für die Ablehnung in der Stadtratssitzung vom 26.05.2020 nochmals näher. Das Landratsamt sei anschließend ebenfalls zu dem Ergebnis gekommen, dass die Aufstockung auf E+1+D nicht genehmigungsfähig sei, da sich die Wandhöhe von 7,2 m nicht einfüge. Der Bauantrag sei daraufhin zurückgezogen worden.

Wandhöhe und Dachform

Mit dem neuen Bauantrag, der nun eine Höhenentwicklung von E+D (2 Vollgeschosse) und ein Mansarddach vorsehe, sei die Wandhöhe auf 4,65 m reduziert worden. Diese würde sich in die umliegende Bebauung westlich des Schulweges einfügen. Die Dachform, bei der es sich um keine dörfliche Gestaltung handle, sei in der Umgebung nicht vorhanden. Es gebe überwiegend Satteldächer, vereinzelt Walmdächer. Da es sich bei der Dachform um kein Einfügekriterium handle, könne dem Mansarddach zugestimmt werden.

Auf Frage von StRin Dr. Horn teilte Frau Reichel mit, dass es für Puchheim-Ort eine Gestaltungsfibel gebe, die steilere Satteldächer vorgeben würde. Die Fibel sei jedoch nicht verbindlich, sondern stelle eine Empfehlung dar, Bauvorhaben dörflich zu gestalten.

StR Wuschig merkte an, dass man durch das Mansarddach Wohnfläche gewinnen würde. Es sei breiter als ein Satteldach und wirke demnach auch mächtiger. Seiner Meinung nach sei die Dachform aber noch akzeptabel.

StR Ehrensberger hielt die überarbeitete Planung ebenfalls für zustimmungsfähig.

Der Bauausschuss fasste bezüglich der Wandhöhe und Dachform folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Wandhöhe und Dachform wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Grundfläche

Der Vorsitzende ging nun näher auf die überbaute Fläche ein, die noch immer problematisch erscheine. Der Anbau sei nicht reduziert worden und umfasse weiterhin eine Grundfläche von 80 m². Die absolute Grundfläche des Wohngebäudes (d. h. einschließlich der benachbarten Doppelhaushälfte mit Wintergarten) betrage 245 m². Eine Detailprüfung der Umgebungsbebauung habe nun ergeben, dass das Gebäude am Schulweg 12 unter Einbeziehung der großflächigen Überdachungen eine Grundfläche von 236 m² aufweisen würde (Hauptgebäude 192 m² + Überdachungen 44 m²). Die beantragte absolute Grundfläche sei damit grenzwertig; erscheine aber abzüglich des Wintergartens noch vertretbar. Eine Zustimmung sei möglich.
Die GRZ II (einschließlich Garage, Stellplätzen und Zufahrten) betrage 0,53. Das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche erscheine demnach weiterhin sehr massiv. Seitens der Antragsteller werde als Bezugsfall das Grundstück am Schulweg 4 genannt. Die Überprüfung habe ergeben, dass hier eine GRZ II von 0,62 vorliege. Betrachte man das Grundstück aber gemeinsam mit dem Nachbargrundstück am Schulweg 4 a, betrage die GRZ II 0,49. Man sei der Meinung, dass hier aufgrund der gemeinsamen Zufahrt auch eine gemeinsame Betrachtung erfolgen müsse. Außerdem seien die Grundstücke zum Zeitpunkt der Baugenehmigung noch nicht geteilt gewesen. Das Bauvorhaben überschreite hinsichtlich der GRZ II somit das Maß des Bezugsfalles.
Da die GRZ aber nur hilfsweise zur Beurteilung des Einfügens diene, bestehe zum einen die Möglichkeit, das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe zu erteilen, dass sich die überbaute Fläche einfüge. Damit würde man den Prüfauftrag an das Landratsamt weitergeben. Alternativ könne abgewägt werden, das Bauvorhaben bzgl. der überbauten Fläche abzulehnen. Falls dann das Landratsamt zu dem Ergebnis komme, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig sei, würde eine nochmalige Vorlage an den Bauausschuss erfolgen.
Im Hinblick auf die geplanten Mansardfenster sei noch fraglich, ob diese unter die Dachgaubensatzung fallen. Falls ja, würden Abweichungen vorliegen. Hier müsse man zunächst die Prüfung des Landratsamtes abwarten.
StR Wuschig hielt die überbaute Fläche für noch vertretbar und sprach sich dafür aus, dem Bauvorhaben mit der Maßgabe zuzustimmen, dass sich die Grundfläche einfüge.

Auf Frage von Stadträtin Winberger erklärte Frau Reichel, dass die zwei zusätzlich geplanten Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung erforderlich seien.
Stadtrat Knürr sprach sich gegen die GRZ II von 0,53 aus. Seiner Meinung nach sei hier eine Reduzierung auf das Maß des Bezugsfalls Schulweg 4 und 4 a erforderlich.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes stellte der Vorsitzende beide Möglichkeiten zur Abstimmung und der Bauausschuss fasste bezüglich der überbauten Fläche folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, die überbaute Fläche ist zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 2 : 8

Die überbaute Fläche wird im Hinblick auf die verbleibende Freifläche kritisch gesehen. Das gemeindliche Einvernehmen wird daher mit der Maßgabe erteilt, dass sich die überbaute Fläche einschließlich der Garage, der Stellplätze und Zufahrten einfügt. Das Landratsamt wird diesbezüglich um Überprüfung gebeten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Erneuerung des bestehenden Dachstuhls in ein Mansarddach auf dem Grundstück FlNr. 26/2 am Schulweg 6

Der Vorsitzende verwies auf TOP 3. Es handle sich hier um die angrenzende Doppelhaushälfte. Beantragt werde ebenfalls die Erneuerung des Dachstuhls in ein Mansarddach.
Er erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 13.10.2020, in der einer Aufstockung auf E+1+D (Satteldach mit 20° Dachneigung) nicht zugestimmt worden sei. Die damals beantragte nördliche Wandhöhe von 8 m bis 9 m habe sich nicht eingefügt. Nach Mitteilung des Landratsamtes, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig sei, habe die Bauherrin den Antrag ebenfalls zurückgezogen.
Die geänderte Planung sehe nun eine Reduzierung der nördlichen Wandhöhe auf 5,7 m bis 6,7 m vor. Durch den Geländeverlauf würden sich unterschiedliche Wandhöhen ergeben. Die sichtbare Traufhöhe erhöhe sich gegenüber dem Bestand nur um ca. 50 cm. Bezüglich des Mansarddaches teilte der Vorsitzende mit, dass es sich bei der Dachform um keine dörfliche Gestaltung handle und in der Umgebung überwiegend Satteldächer, vereinzelt Walmdächer, vorhanden seien. Die Dachform sei aber

kein Einfügekriterium. Gemäß § 34 BauGB füge sich das Bauvorhaben somit ein, weshalb das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden könne.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wegen Erneuerung des bestehenden Dachstuhls in ein Mansarddach wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Sanierung und Erweiterung der Laurenzer Grundschule auf dem Grundstück FlNr. 435/1 an der Mitterlängstr. 10

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben näher. Der vordere zweigeschossige Gebäudeteil bleibe bestehen. Nach Abbruch des erdgeschossigen rückwärtigen Teils (d. h. Turnhalle, Pausenhalle, Hausmeisterwohnung) sei eine Schulerweiterung um einen zweigeschossigen Anbau vorgesehen. Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt habe am 06.10.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 08.12.2020 sei ein weiterer Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches für das spätere Kinderhaus gefasst worden.
Frau Reichel erklärte anhand eines ersten Bebauungsplanentwurfes die erforderlichen Änderungen näher. Es sei geplant das Baugenehmigungsverfahren und das Bebauungsplanverfahren parallel laufen zu lassen, wobei die Beurteilung des Bauvorhabens grundsätzlich noch nach dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 32 erfolgen müsse. Es würden folgende Abweichungen vorliegen:

- Art der Nutzung (Festsetzung im Bereich der Erweiterung: sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen d. h. Schulturnhalle),
- Überschreitung der Baugrenze rückwärtig um ca. 12 m,
- Anzahl der Vollgeschosse (zulässig: 1 Vollgeschoss; hier: 2 Vollgeschosse),
- Grundfläche (B-Plan: 1750 m², hier: Schule = 1802 m² - mit Laurenzer Sporthalle 3714 m²)
- Geschossfläche (B-Plan: 2750 m², hier: Schule = 2586 m² - mit Laurenzer Sporthalle 4787 m²).

Es werde vorgeschlagen, diese notwendigen Befreiungen im Hinblick auf die künftige Bebauungsplanänderung zu erteilen. Abschließend verwies sie noch auf die Lage des Grundstückes im Überschwemmungsgebiet. Hiervon sei aber das Bauvorhaben der Schule nur am Rande betroffen. Das spätere Kinderhaus liege zu einem größeren Teil im Überschwemmungsgebiet.

Stadtrat Hoiß fragte nach, ob für den Abbruch der Hausmeisterwohnung ein Zweckentfremdungsantrag gestellt werden müsse, was Frau Reichel bejahte. Dies sei aber ein separates Genehmigungsverfahren. Stadtrat Wuschig sprach die spätere Kindertagesstätte an, die in den regionalen Grünzug hineinrage, wofür eine Genehmigung erforderlich sei. Frau Reichel erklärte, dass der öffentliche Bedarf in die Abwägung einfließen könne. Der regionale Grünzug werde aber auch durch das Bauvorhaben in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt, da nur ein kleiner Teil im Randbereich betroffen sei. Die ökologische Ausgleichsfläche werde außerdem gleich im Anschluss nachgewiesen, so dass dieser Bereich auch ökologisch aufgewertet werde.
Stadtrat Heil befürchtete, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung viele Einwände eingehen und sich deshalb das Verfahren länger hinziehen könnte. Frau Reichel erklärte, dass das Verfahren einige Zeit dauern werde, da es sich um kein beschleunigtes Verfahren handle. D. h. es seien mind. zwei Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligungen erforderlich.
Auf Frage von Stadtrat Knürr teilte Frau Reichel abschließend mit, dass der Antrag auf Grabungserlaubnis (Bodendenkmäler) für das Kinderhaus bereits eingereicht sei und die Hochbauabteilung somit in Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde stehe.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und Erweiterung der Laurenzer Grundschule wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 32 (Art der Nutzung, Baugrenze, Anzahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) im Hinblick auf den künftigen Bebauungsplan Nr. 32, 5. Änderung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FlNr. 1770/3 an der Sandbergstr. 11

Der Vorsitzende verwies auf die Lage des Grundstückes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Gemäß diesem sei ein Doppelhaus zulässig; beantragt werde aber nur ein Einfamilienhaus mit Doppelcarport. Folgende Ausnahmen/Befreiungen vom Bebauungsplan würden beantragt:
Verschiebung des Bauraumes um 1 m nach Süden
Die Verschiebung der Baugrenze sei gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise bis zu 3 m zulässig. Die erforderliche Ausnahme sei vertretbar.

Überschreitung der Grundfläche I durch die Terrassenüberdachung (18 m²)

Der Bebauungsplan setze für das Hauptgebäude eine Grundfläche von max. 120 m² fest. Durch die Terrassenüberdachung würde eine Überschreitung um 8 m² vorliegen. Die zulässige Grundfläche werde durch das Hauptgebäude nicht ausgeschöpft. Außerdem liege die Überschreitung im üblichen Rahmen für Terrassenüberdachungen, so dass vorgeschlagen werde, die Befreiung zu erteilen.

Dachneigung

Der Bebauungsplan schreibe eine Dachneigung von mind. 30° vor. Das Doppelhaus sei mit einer Dachneigung von 22° geplant. Er verwies auf die eingereichte Begründung. Auf dem Grundstück an der Sandbergstr. 8 a sei 2013 mit einer Befreiung vom Bebauungsplan eine Dachneigung von 25° zugelassen worden. Im Gebiet würden außerdem weitere Gebäude mit geringeren Dachneigungen bestehen (z. B. 15°); diese seien aber vorm Bebauungsplan genehmigt worden. Aufgrund des genehmigten Bezugsfalls erscheine die beantragte Dachneigung noch vertretbar. Ob die erforderliche Befreiung erteilt werde, sei zu diskutieren.

Doppelcarport außerhalb der festgesetzten Garagenzone

Bei dem Baugrundstück handle es sich um ein Hammergrundstück. Der Bebauungsplan setze die Garagenzone vorn an der Straße, somit überwiegend auf dem Grundstück Sandbergstr. 9, fest. Nach der erfolgten Grundstücksteilung sei die Anordnung der Stellplätze für das Bauvorhaben innerhalb dieser Zone demnach nicht mehr möglich. Die Befreiung wäre daher zu erteilen.

Überschreitung der Grundfläche II durch Doppelcarport (mit Geräteraum) inkl. Zufahrt

Gemäß Bebauungsplan dürfe die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um max. 50% überschritten werden (d. h. zulässig 120 m² + 50% = 180 m²). Wegen der langen Zufahrt des Hammergrundstückes betrage die Grundfläche II hier 331 m² (Grundfläche II ohne lange Zufahrt = 247 m²). Im Bebauungsplan sei außerdem geregelt, dass auf Grundstücken, auf denen keine Garagenzone festgesetzt sei, Garagen und Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig seien; die Versiegelung müsse aber auf das zwingend notwendige Maß beschränkt werden. Hier sei noch eine Reduzierung der befestigten Fläche möglich, indem man den Carport Richtung Westen verschiebe und somit die Fahrgassenbreite auf 7 m reduziere. Es ergebe sich eine Verkleinerung der befestigten Fläche von 22 m². Im Anschluss an den Carport sei zusätzlich ein Geräteraum mit einer Fläche von 18 m² geplant. Laut Bebauungsplan sei pro Parzelle ein Gartenhaus mit 6 m² Fläche zulässig. Da hier ein Doppelhaus zulässig sei, könne man eine Fläche von max. 12 m² zulassen. Damit sei nochmals eine Reduzierung um 6 m² möglich. Der Vorschlag sei deshalb, der beantragten Grundfläche II nicht zuzustimmen. Das Bauvorhaben müsse entsprechend geändert werden.

Abschließend teilte der Vorsitzende mit, dass gemäß Bebauungsplan Flachdächer von Garagen zu begrünen seien. Es werde deshalb auch für den Carport eine Dachbegrünung empfohlen.

Stadtrat Knürr fragte nach, ob der Stellplatznachweis auch mit einer Duplexgarage möglich sei, was Frau Reichel bejahte. Er fand es nicht gut, dass durch die Grundstücksteilung die festgesetzte Garagenzone ausgehebelt werde und eine Anordnung der Stellplätze nur rückwärtig mit dieser langen Zufahrt möglich sei. Frau Reichel erklärte, dass man durch die Festsetzung der Garagenzonen vermeiden wollte, dass Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet werden. Die Garagenzonen seien aber auch nicht auf jedem Grundstück festgesetzt. Es sei somit nicht das einzige Grundstück mit einer rückwärtigen Stellplatzanordnung. Hier liege außerdem die Grundstücksteilung schon länger zurück und sei nicht erst aktiv vor der Planung des Bauvorhabens erfolgt. Außerdem seien Grundstücksteilungen verfahrensfrei möglich.
Stadtrat Wuschig sprach sich gegen die beantragte Dachneigung aus. Wenn ein Bezugsfall mit 25° vorliege, dann dürfe dieses Maß nicht weiter unterschritten werden.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes und Wunsch der Bauausschussmitglieder wurde einzeln über die beantragte Ausnahme und die beantragten Befreiungen abgestimmt. Außerdem wurde auf Wunsch von Stadtrat Ehrensberger die Empfehlung zur Dachbegrünung in den Beschluss aufgenommen.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 44 wegen Verschiebung der Baugrenze erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 44 wegen Überschreitung der Grundfläche I erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 44 hinsichtlich der Dachneigung erteilt.
Abstimmungsergebnis: 5 : 5 (Die beantragte Befreiung wurde damit nicht erteilt)

Bei der Änderung der Dachneigung auf 25° wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 44 bezüglich der Garagenzone erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche II wird nicht erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Bei Reduzierung der Fahrgassenbreite auf 7 m und der Grundfläche des Geräteraumes auf max. 12 m² wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Es wird empfohlen, das Flachdach des Carports/Geräteraums zu begrünen.
Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück FlNr. 1543/26 am Hummelweg 30

Der Vorsitzende erklärte, dass die beantragten 2 Dachgauben der Dachgaubensatzung entsprechen würden. Das Grundstück liege aber im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 II, der Dachaufbauten ausschließe. Es würden Bezugsfälle vorliegen. Z. B. sei auf dem Grundstück Libellenstr. 1 zuletzt 2019 eine Dachgaube genehmigt worden.
Durch den Dachgeschossausbau werde außerdem die zulässige GFZ um 39 m² überschritten. Die erforderliche Befreiung erscheine mit der Maßgabe vertretbar, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handeln dürfe.
Zusätzlich werde noch eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung für die nordwestliche Dachgaube beantragt. Die Zustimmung des betroffenen Nachbarn liege vor. Die Dachgaube sei gemäß der früheren Bayerischen Bauordnung untergeordnet, was bedeute, dass diese nicht abstandsflächenrelevant gewesen sei. Gemäß der neuen Bayerischen Bauordnung, welche seit Februar 2021 gelte, sei die Dachgaube aber abstandsflächenpflichtig. Der Vorschlag sei, die Abweichung zu erteilen, da die Nachbarzustimmung vorliege und die Gaube untergeordnet sei. Eine Rücksprache beim Landratsamt habe außerdem ergeben, dass die Abweichung möglich sei. Er ergänzte außerdem, dass auch bei der geplanten Anpassung der Abstandsflächensatzung eine Abweichung erforderlich sei. Die Abstandsfläche verringere sich aber von 8,2 m auf 6,5 m.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 11 II (Zulässigkeit, GFZ) mit der Maßgabe erteilt, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.
Die beantragte Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Antrag auf Stellplatzablöse auf den Grundstücken FlNrn. 1522/20 und 1522/18 an der Buchenstr. 6 a

TOP 8 Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FlNr. 1522/19, Buchenstr. 6 b

Der Vorsitzende schlug eingangs eine gemeinsame Behandlung der beiden Anträge vor, da es sich um den gleichen Sachverhalt handle. Seitens der Bauausschussmitglieder bestand Einverständnis.
Die Baugenehmigungen für das Reihenmittelhaus und das Reiheneckhaus mit je einer Duplexgarage seien im Februar 2020 erteilt worden. Das Landratsamt habe nun festgestellt, dass statt der Duplexgaragen jeweils nur eine Einzelgarage errichtet werden solle. Bisher seien nur die Fundamente vorhanden; das Landratsamt habe den Bau bereits eingestellt.
Beantragt werde jeweils die Ablöse des fehlenden Stellplatzes. Hinsichtlich der Begründung verwies er auf die Antragsschreiben. Im Hinblick auf den Bebauungsplan teilte er mit, dass eine Errichtung der zwei fehlenden Stellplätze nur mit weiteren Befreiungen vom Bebauungsplan (Baugrenze, Überschreitung der Grundfläche II, Anzahl der Zufahrten) möglich sei, was eine höhere Versiegelung bedeuten würde. Diese Befreiungen können nicht in Aussicht gestellt werden. Außerdem sei eine Befreiung vom Bebauungsplan bzgl. Stellplatzanzahl nicht möglich.
Trotz der guten Anbindung der Grundstücke an den ÖPNV werde eine Stellplatzablöse hier problematisch gesehen. Man müsse die Bezugsfallwirkung bedenken. Es könne außerdem jederzeit ein Eigentümerwechsel stattfinden, wodurch der 2. Stellplatz notwendig werden könnte.
Auf Frage von Stadtrat Ehrensberger teilte Frau Reichel mit, dass der Ablösebetrag pro Stellplatz 8.500 € betrage. Die Einnahme müsse zweckgebunden verwendet werden, z. B. für öffentliche Pkw-Stellplätze, den ÖPNV oder auch Fahrradabstellanlagen.
Außerdem teilte sie mit, dass sich die Grundstücke im Überschwemmungsgebiet befinden würden. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung würde auch für die Duplexgaragen vorliegen.

Stadtrat Hoiß merkte an, dass öffentliche Parkplätze in diesem Gebiet knapp seien. Außerdem werde das gegenüberliegende Grundstück demnächst auch neu bebaut, weshalb man keinen Bezugsfall schaffen dürfe.
Stadtrat Ehrensberger konnte die Argumente zur Ablehnung nachvollziehen. Er fragte nach, ob die Änderung von Duplex- in Einzelgarage vom Bauträger vorgenommen worden sei, was Frau Reichel verneinte. Die Antragsteller seien bereits im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Bauherren gewesen. Das Erfordernis der Duplexgarage sei bekannt gewesen.

Der Bauausschuss fasste nach ausführlicher Beratung folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der beantragten Stellplatzablöse nicht zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1538/288 am Moorweg 8

Der Vorsitzende erläuterte, dass für das Zweifamilienhaus eine dachintegrierte PV-Anlage beantragt werde. Der Bebauungsplan Nr. 22 schreibe rote Dachpfannen vor. Dunkelbraune, schwarze und andersfarbige Tönungen seien nicht zulässig. Es werde somit eine Befreiung bezüglich der Dacheindeckung beantragt. Er verwies darauf, dass bisher keine Befreiungen für dunkle Dächer bei Neubauten erteilt worden seien. Allerdings sei Altbestand mit dunkler Dacheindeckung im Bebauungsplangebiet vorhanden. Im Hinblick auf erneuerbare Energien werde vorgeschlagen, eine Befreiung für diese technische Dachlösung zu erteilen. Zudem wäre eine PV-Anlage auf einem rot gedeckten Dach zulässig.

Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit dachintegrierter PV-Anlage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 22 (Dacheindeckung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Der Vorsitzende ging anschließend noch auf den kurzfristig am 10.05.2021 eingereichten Antrag auf Befreiung wegen Überschreitung der Traufhöhe ein. Dieser konnte bei der Ladung nicht berücksichtigt werden, weshalb eine formelle Behandlung und Beschlussfassung nur erfolgen könne, wenn der Bauausschuss vollzählig sei. Da aber ein Bauausschussmitglied fehle, sei ein Beschluss nicht möglich. Er ging dennoch kurz auf den Antrag ein.
Gemäß Bebauungsplan dürfe die Traufhöhe max. 3,5 m (gemessen ab OK Straße bis Unterkante Dach) betragen. Diese Festsetzung werde mit dem zunächst geplanten Dachüberstand von 85 cm eingehalten. Beantragt werde nun der Wegfall des Dachüberstandes, wodurch sich eine Traufhöhe von 4,87 m ergebe. Frau Reichel verlas die eingereichte Begründung des Antragstellers.
Der Vorsitzende erklärte weiter, dass eine Befreiung nicht möglich sei. Man müsse hierbei auch die Bezugsfallwirkung beachten. Er wies darauf hin, dass ein Gebäude ohne Dachüberstand gemäß Bebauungsplan grundsätzlich möglich sei, dann müsse aber eine Reduzierung der Traufhöhe/des Kniestockes erfolgen. Nach Abfrage durch den Vorsitzenden sprach sich der Bauausschuss mehrheitlich gegen die Erteilung einer Befreiung aus.

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von Büroräumen in eine radiologische Praxis auf dem Grundstück FlNr. 525/3 an der Dornierstr. 4

Der Vorsitzende teilte mit, dass der hier geltende Bebauungsplanes Nr. 26, Teil 1 ein Gewerbegebiet festsetze. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung könne man in Gewerbegebieten Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulassen. Die Erteilung der Ausnahme erscheine vertretbar.
Laut Antrag seien dieser Büroeinheit 12 Stellplätze zugeordnet. Ob diese Anzahl für die radiologische Praxis ausreiche, könne erst im Genehmigungsverfahren geprüft werden, wenn genaue Angaben zum Grundriss und zur Nutzfläche der Praxis vorliegen würden. Laut Stellplatzschlüssel der Garagen- und Stellplatzverordnung seien bei Büroräumen 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche und bei Arztpraxen 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche erforderlich. Es bestehe somit die Möglichkeit, dass weitere Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büroräumen in eine radiologische Praxis wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FlNr. 580/5 am Laurenzerweg 6

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf der Ostseite der Doppelhaushälfte. Der Bebauungsplan Nr. 4 A enthalte keine Regelung zu Dachgauben, so dass die Dachgaubensatzung gelte.
Die geplante Breite betrage 2,20 m und entspreche den Vorgaben. Allerdings seien Abweichungen bezüglich der Dachneigung des Hauptgebäudes (Satzung: 32°; Antrag: 28°), des Abstandes der Dachgaube zum First (Satzung: mind. 80 cm; Antrag: 72 cm) und der Dachneigung der Schleppgaube (Satzung: mind. 10°; Antrag: 5°) notwendig.
Der Vorsitzende verwies auf einen Bezugsfall in der unmittelbaren Umgebung. Auf dem Grundstück Laurenzerweg 20 sei 2005 bei einer Dachneigung von 27° eine Dachgaube genehmigt worden.
Da die Gaube der Bauvoranfrage eine vergleichbare Größe aufweise, werde vorgeschlagen, die Abweichungen von der Satzung zu erteilen.
Abschließend teilte er noch mit, dass gemäß Bebauungsplan max. 2 Vollgeschosse zulässig seien, d. h. bei dem Dachgeschoss dürfe es sich um kein Vollgeschoss handeln. Außerdem müsse der Dachgeschossausbau auf die festgesetzte GFZ angerechnet werden. Beide Hinweise seien bei der Erstellung des Bauantrages zu berücksichtigen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Dachgaube wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FlNr. 1538/53 an der Bgm.-Koch-Str. 26

Der Vorsitzende erläuterte die geplante Errichtung einer Stellplatzüberdachung (Grundfläche 2,6 m x 5 m) im Anschluss an die bestehenden zwei Carports. Zwischen den beiden Carports bestehe eine Hauszugangsüberdachung. Die im Jahr 2001 genehmigte Anlage befinde sich direkt an der Straßenbegrenzungslinie und weise eine Länge von 7,4 m auf.
Der beantragte Carport würde, wie der Bestand, die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 22 überschreiten, weshalb eine Befreiung erforderlich sei. Diese werde kritisch gesehen, da die Länge der

Überdachung direkt an der Straße 10 m betragen würde. Im Bebauungsplangebiet sei ein Bezugsfall vorhanden; die Genehmigung sei allerdings vom Landratsamt ohne Einvernehmen der Stadt erfolgt.
Hier handle es sich außerdem um einen zusätzlichen Carport, d. h. es sei kein erforderlicher Stellplatz für das Mehrfamilienhaus. In reinen Wohngebieten seien Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Mit der letzten Baugenehmigung seien insgesamt 7 Stellplätze genehmigt worden, welche auch vorhanden seien.
Der Vorschlag sei deshalb, keine Befreiung zu erteilen.
Der Vorsitzende teilte abschließend noch mit, dass zusätzlich eine Befreiung von der Dachform erforderlich wäre. Der Bebauungsplan schreibe Satteldächer mit 36° bis 48° vor, beantragt sei gemäß Bestand ein Flachdach.
In der Beratung sprach sich Stadträtin Sippel für das Bauvorhaben aus.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 13 Verschiedenes

Stadtrat Ehrensberger sprach den TOP 10 „Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses usw. an der Gutenbergstr. 5“ der letzten Bauausschusssitzung vom 16.03.2021 an. Auf dem Grundstück würden 18 Stellplätze bestehen; durch das Bauvorhaben seien 4 zusätzliche Stellplätze notwendig. Diese könne der Bauherr auf dem Grundstück nur unterbringen, wenn 4 sehr große Bäume gefällt werden, was in der heutigen Zeit sehr unbefriedigend sei. Er fragte, ob der Bauherr die Stellplätze überhaupt benötige oder ob er diese nur beantrage, weil sie gemäß Stellplatzsatzung erforderlich seien. Das Grundstück liege in der Nähe der S-Bahn und habe somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zum Erhalt der Bäume würde er eine Stellplatzablöse empfehlen. Frau Reichel merkte an, dass diese vom Bauwerber beantragt werden und vom Bauausschuss befürwortet werden müsste. Sie stellte außerdem klar, dass die städtische Stellplatzsatzung nur die Stellplatzanzahl für Wohngebäude regle. Bezüglich der gewerblichen Nutzungen verweise die Satzung auf die Richtzahlenliste der Garagen- und Stellplatzverordnung, die bayernweit gelte. Auf Vorschlag des Vorsitzenden erklärte sich Stadtrat Ehrensberger einverstanden, den Bauherrn hinsichtlich seines Stellplatzbedarfs und der Frage einer möglichen Stellplatzablöse zu kontaktieren.

Der Vorsitzende berichtete aus der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) vom 13.04.2021. Unter dem TOP Ö3 sei der Bebauungsplan Nr. 27 A und insbesondere die Entwicklung im Bereich der Gröbenzeller Straße Thema gewesen. Anlass seien die Bauvoranfrage wegen Dachgeschossaufstockung an der Gröbenzeller Str. 24 bis 30 und der Bauausschussbeschluss vom 13.10.2020 hierzu gewesen. Nachdem es auch bereits Nachfragen aus der Bevölkerung gebe, informierte er über den aktuellen Stand:
Die Aufstockung sei gemäß Bebauungsplan grundsätzlich zulässig. Da der Bauausschuss aber Bedenken hatte, sei das Bauvorhaben zur weiteren Beratung an den ASU gegeben worden. Eine abschließende Entscheidung, ob man das Bauvorhaben zulasse oder den Bebauungsplan ändere, sei vom ASU aber noch nicht getroffen worden. Zunächst werde Kontakt mit dem Bauwerber aufgenommen. Dabei gehe es insbesondere um weitere Varianten der Dachgeschossaufstockung, verschiedene Optionen für einen Anbau und um eine gestalterische Verbesserung des Garagenhofes.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:45 Uhr.

Vorsitzender:	Schriftführer/in:
Thomas Hofschuster Dritter Bürgermeister	Dana Fuchs