



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 06.07.2021

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:05 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

ab 18:20 Uhr (TOP 5)

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauanträge wegen Neubau von 2 Doppelhäusern mit 6 Carports und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 26/1 am Schulweg 8
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1460/4 an der Olchinger Straße
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1733/6 an der Wendelsteinstr. 5 a
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/288 am Moorweg 8
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 431/89, Am Mühlanger 65
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Gartengestaltung (Errichtung einer Bruchsteinmauer und eines Staketenzaunes) auf dem Grundstück FINr. 124/54 an der Renkenstr. 2
- TOP 8 Verschiedenes
- TOP 8.1 Bauantrag wegen Nutzungsänderungen im Gewerbegebäude auf dem Grundstück FINr. 1721/40 an der Boschstr. 8 (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 04.06.2021)
- TOP 8.2 Bekanntgabe
- TOP 8.3 Wortmeldung

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 11.05.2021 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 Bauanträge wegen Neubau von 2 Doppelhäusern mit 6 Carports und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 26/1 am Schulweg 8

Der Vorsitzende erklärte den Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit 6 Carports und 2 offenen Stellplätzen. Da die bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB erfolgen müsse, gab er eingangs nähere Erläuterungen zur Umgebungsbebauung. Die Grundstücke östlich des Schulweges (Richtung Dorfstraße) seien geprägt durch ehemalige landwirtschaftliche Grundstücke. Hier seien Gebäude mit E+1+D und großer Grundfläche vorhanden. Die Grundstücke westlich des Schulweges hingegen (hier liege das Baugrundstück) seien durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Hier würden überwiegend Gebäude mit E+D bestehen, so dass eine andere Struktur als östlich des Schulweges vorliege.

Die absoluten Grundflächen der Doppelhäuser würden 119 m² und 113 m² betragen und fügen sich ein. Bei der städtebaulichen Prüfung habe man festgestellt, dass das beantragte Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,23 und GFZ von 0,46 auf den umliegenden Grundstücken vorhanden sei.

Die Höhenentwicklung von E+1+D mit einer Wandhöhe von 6 m füge sich in die vorhandene Bebauung westlich des Schulweges nicht ein. Zwar liege eine entsprechende Wandhöhe von 6 m beim gegenüberliegenden Gebäude Schulweg 12 auch vor; allerdings wegen der Hanglage nur auf der nördlichen Seite. Es handle sich auch hier um ein Gebäude mit E+D. Er verwies außerdem auf den Bezugsfall Schulweg 6, bei dem einer Aufstockung auf E+1+D nicht zugestimmt worden sei. Dieses Bauvorhaben sei entsprechend der umliegenden Gebäude auf E+D reduziert worden. Der Höhenentwicklung könne somit auch aus Gründen der Gleichbehandlung nicht zugestimmt werden.

Was den Stellplatznachweis betreffe, so teilte der Vorsitzende mit, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen seien. Allerdings erscheine die rückwärtige Carportanlage einschließlich der langen Zufahrt direkt an der Nachbargrenze im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme bedenklich. Diesbezüglich werde man auch das Landratsamt um Überprüfung bitten. Es werde dennoch dringend eine Überarbeitung empfohlen. Es bestehe z. B. die Möglichkeit, die Zufahrt von der Grenze abzurücken und einen bepflanzten Grünsteifen einzuplanen.

Die beantragte GRZ II von 0,50 (einschließlich Carports/Stellplätze/Zufahrten) erscheine bzgl. des Verhältnisses der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche grenzwertig. Zur Reduzierung der befestigten Fläche bestehe z. B. die Möglichkeit, den Carport und den Stellplatz zu Haus 1 Richtung Schulweg zu verschieben (bei Beachtung der erforderlichen Fahrgassenbreite).

Da der Abstand der Dachgauben zum First nur 57 cm betrage, werde zusätzlich eine Abweichung von der Dachgaubensatzung beantragt. Die Satzung schreibe einen Mindestabstand von 80 cm vor. Es werde vorgeschlagen, bei dem Neubau keine Abweichung zu erteilen.

Abschließend ging der Vorsitzende noch auf die Freiflächengestaltungssatzung ein. Bezüglich der Anzahl der erforderlichen Neupflanzungen (§ 3), der Begrünung der Flachdächer der Carports (§ 4) und der Pflanzung eines Baumes nahe der Carportanlage (§ 5) seien Ergänzungen notwendig.

Mit dem Vorschlag bestand grundsätzlich Einverständnis. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit Carports und Stellplätzen wird nicht erteilt. Bei Reduzierung der Höhenentwicklung auf E+D wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Die Stellplatzanordnung ist zu überarbeiten.

Die beantragte Abweichung von der Dachgaubensatzung wird nicht erteilt.

Die Freiflächengestaltungssatzung ist einzuhalten; bezüglich § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 sind Ergänzungen erforderlich

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1460/4 an der Olchinger Straße

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Einfamilienhaus im Rahmen einer Bauvoranfrage schon in der Bauausschusssitzung vom 01.12.2020 Thema gewesen sei. Nun sei der Bauantrag eingereicht worden. Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 33 würden beantragt:

Überschreitung des Bauraumes durch die Garage

Die festgesetzte Fläche für die Doppelgarage werde um 1 m überschritten. Dabei würde die Garage aber in den Bauraum des Hauptgebäudes ragen, was vertretbar sei.

Doppelgarage mit Satteldach

Der Bebauungsplan schreibe die Errichtung eines Wintergartens über der Garage vor. Die Planung sehe aber die Garage mit einem normalen Satteldach vor. Dabei werde die Dachneigung an das Hauptgebäude angepasst. Die erforderliche Befreiung sei bereits in der Bauausschusssitzung vom 01.12.2020 erteilt worden.

Errichtung einer überdachten Dachterrasse auf der Doppelgarage (Teilfläche)

Gemäß Bebauungsplan seien Dacheinschnitte nicht zulässig. Da die beantragte überdachte Dachterrasse außerdem gestalterisch problematisch und sehr unruhig erscheine, werde vorgeschlagen, keine Befreiung zur vorliegenden Planung zu erteilen. Es könne aber diskutiert werden, eine Dachterrasse ohne Überdachung nur auf der straßenabgewandten Seite des Garagendaches zuzulassen.

Im Hinblick auf den Stellplatznachweis erklärte der Vorsitzende, dass die Doppelgarage für das Einfamilienhaus ausreiche. Ein zunächst zusätzlich geplanter Stellplatz (außerhalb der Baugrenze) sei nicht erforderlich und gemäß der Freiflächengestaltungssatzung nicht zulässig. Eine Änderung im Freiflächengestaltungsplan sei bereits erfolgt.

In der anschließenden Beratung erläuterte Frau Reichel nochmals ausführlich die Festsetzung des Wintergartens über der Garage. Stadtrat Heil vermutete, dass der Wintergarten aus Kostengründen vom Bauherrn nicht gewollt werde. Die überdachte Dachterrasse halte er aber für nicht genehmigungsfähig; die Planung sei gestalterisch nicht gelungen.

Stadtrat Knürr begrüßte die Idee der Dachterrasse auf der Garage. Er könne auch der Überdachung zustimmen.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 33 (Bauraum Garage, Dachform Garage) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Einer überdachten Dachterrasse auf der Garage wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3

Einem 3. Stellplatz wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1733/6 an der Wendelsteinstr. 5 a

Der Vorsitzende erklärte die Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Einfamilienhauses mit E+1+D und einem erdgeschossigen Anbau eingangs näher. Die Garage und der Carport würden jeweils seitlich als Grenzbebauung angeordnet; im Vorgarten sei außerdem ein zusätzlicher Stellplatz vorgesehen. Die Anfrage enthalte folgende Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 1. Teil:

Baugrenze

Der Bauraum werde durch den zweigeschossigen Teil des Wohnhauses geringfügig Richtung Norden überschritten. Außerdem liege durch die erdgeschossigen Anbauten eine Überschreitung um 2,5 m nach Norden und 1,7 m nach Westen sowie ebenfalls eine geringfügige Überschreitung in Richtung Straße vor. Carport und Garage seien mit einem Vordach verbunden, welches auch den Bauraum überschreite.

Die Wirkung des Bauvorhabens als geschlossene Bauweise erscheine hier vertretbar, da der Bebauungsplan die Grenzbebauung zulasse. Außerdem würden die Überschreitungen hauptsächlich durch erdgeschossige Bauteile erfolgen, was auch im Hinblick auf die Nachbarn vertretbar sei. Da auch die Größe des Bauraumes nicht ausgeschöpft werde, sei eine Erteilung der Befreiungen vorstellbar.

Dachform:

Der Bebauungsplan setze für Haupt- und Nebengebäude geneigte Dächer fest. Die erdgeschossigen Anbauten sowie die Garage und der Carport seien mit begrünten Flachdächern geplant. Im Hinblick auf die zahlreich vorhandenen Flachdachgaragen in der Umgebung, könne eine Befreiung erteilt werden.

Dachdeckung:

Gemäß Bebauungsplan seien nur rote Dächer zulässig; beantragt werde ein anthrazitfarbenes Dach. Auf den umliegenden Grundstücken seien dunkle Dächer vorhanden, die aber überwiegend bereits vorm Bebauungsplan entstanden seien.

Fensterflächen:

Wenn Fensterflächen eine Fläche von mehr als 2 m² aufweisen, müssen diese laut Bebauungsplan unterteilt werden. Der erforderlichen Befreiung könne zugestimmt werden.

Einfriedung:

Laut einer Festsetzung im Bebauungsplan seien entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Holzlattenzäune bis 1 m Höhe zulässig. Die beantragte Befreiung für die geplante Mauer mit einer Höhe von 1,80 m könne auch im Hinblick auf die Einfriedungssatzung nicht erteilt werden.

Der Vorsitzende verwies abschließend noch auf die Freiflächengestaltungssatzung. Gemäß § 3 Abs. 4 seien hier die Freiflächen in einer Zone von 5 Metern ab der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu mind. 70% zu begrünen. Unterschreitungen seien nur durch notwendige und zulässige Anlagen wie z. B. Stellplätze usw. zulässig. Laut Abs. 5 müsse auch eine Beschränkung der Zuwege

und Zufahrten auf ein Mindestmaß erfolgen. Da es sich bei dem zusätzlichen 3. Stellplatz im Vorgartenbereich um keinen für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplatz handle, müsse dieser entfallen. Stattdessen sei der Vorgarten zu begrünen und die befestigte Fläche müsse insgesamt auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Der rückwärtige Grundstücksbereich würde im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen, der Bereich des Einfamilienhauses sei aber nicht betroffen.

Stadträtin Winberger merkte an, dass sehr viele Befreiungen beantragt werden würden und fragte insbesondere nach den Bezugsfällen bzgl. der Dachfarbe. Frau Reichel erklärte, dass eine Befreiung für ein dunkelbraunes Dach erteilt worden sei. Die vorhandenen dunklen Dächer auf den Grundstücken westlich der Wendelsteinstraße (in diesem Bereich liege auch das Baugrundstück) seien vom Bebauungsplan genehmigt worden. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes gebe es zwei anthrazitfarbene Dächer bei neueren Gebäuden, die aber nicht genehmigt seien. Einen tatsächlich genehmigten Bezugsfall für ein Dach in anthrazit gebe es somit nicht.

Nach der Beantwortung weiterer Fragen fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 1. Teil (Baugrenze, Dachform, Dachdeckung, Fensterflächen) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Der beantragten Mauer entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Dem 3. Stellplatz wird ebenfalls nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Die Freiflächengestaltungssatzung ist bei der weiteren Planung zu beachten. Die befestigte Fläche ist zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/288 am Moorweg 8

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass er die Bauvoranfrage bereits in der Bauausschusssitzung vom 11.05.2021 angesprochen habe. Ein Beschluss sei aber nicht möglich gewesen, da die Unterlagen zu spät eingereicht worden seien.

Der Bebauungsplan Nr. 22 setze eine zulässige Traufhöhe von 3,5 m fest (gemessen ab OK Straße bis Unterkante Dach). Das Zweifamilienhaus, das bereits im Juni im Genehmigungsfreistellungsverfahren zugelassen worden sei, habe mit dem Dachüberstand von 85 cm diese Traufhöhe eingehalten. Beantragt werde nun, das Zweifamilienhaus ohne Dachüberstand mit einer Traufhöhe von 4,87 m zu errichten. Hinsichtlich der Begründung des Bauherrn verwies er auf den vorliegenden Befreiungsantrag. Der Vorschlag sei weiterhin, die Befreiung nicht zu erteilen, um keinen Bezugsfall zu schaffen.

Stadtrat Knürr verwies auf einen Bezugsfall in der Straße, wo eine wesentlich höhere Traufhöhe vorliegen würde. Außerdem gebe es Gebäude, die ebenfalls ohne Dachüberstand errichtet worden seien. Er könne der Bauvoranfrage damit zustimmen, da das Bauvorhaben ohne Dachüberstand seiner Meinung nach auch einen moderneren Eindruck mache.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass der Dachüberstand gemäß Bebauungsplan nicht vorgeschrieben sei. Bei Einhaltung der Traufhöhe dürfe auf diesen verzichtet werden. Frau Reichel ergänzte, dass in diesem Bebauungsplan bewusst eine Traufhöhe (gemessen ab OK Straße bis Unterkante Dach) festgesetzt worden sei, um eine niedrigere Wirkung der Gebäude im Gebiet zu erreichen. Im Bebauungsplangebiet sei tatsächlich vereinzelt Altbestand mit E+1+D mit einer größeren Traufhöhe vorhanden. Diese seien im Bebauungsplan als Bestand festgesetzt worden. Für die Neubauten mit E+D sei eine Traufhöhe von 3,5 m zulässig, was ein Grundzug der Planung und bisher auch beachtet worden sei. Es würden keine genehmigten Bezugsfälle für eine Überschreitung vorliegen.

Stadtrat Ehrensberger verwies noch auf das benachbarte Gebäude, was ebenfalls keinen Dachüberstand habe. Frau Reichel erklärte, dass dieses Haus aber niedriger sei und die Traufhöhe einhalte.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 22 wegen Überschreitung der Traufhöhe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 431/89, Am Mühlanger 65

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Anbau eines Wintergartens an der Giebelseite des Reiheneckhauses. Geplant sei eine Tiefe von 4 m bis 5 m und eine Länge von 6 m.

Die Beurteilung müsse gemäß § 34 BauGB erfolgen. Die vorhandene Reihenhausbauung gebe eine Bauflucht vor, die durch den Wintergarten überschritten werde. Außerdem liege das Grundstück an der Staatsstraße, wo grundsätzlich eine Anbauverbotszone von 20 m bestehe. Da der Wintergarten in diese Zone hineinrage, sei eine Genehmigung durch das Straßenbauamt erforderlich. Diese müsse der Bauherr zusätzlich beantragen.

Der Vorsitzende ging näher auf die Bezugsfälle der vergangenen Jahre ein. U. a. sei auf dem Grundstück Am Mühlanger 31 der Anbau eines Hobbyraumes und eines kleinen Wintergartens genehmigt worden. Der Anbau sei hier als Lärmschutz durch die Eckbereichslage begründet gewesen, da damals die Mitterlängstraße noch vor dem Grundstück auf die Staatsstraße führte.

Auf dem Grundstück Am Mühlanger 107 sei ebenfalls der Anbau eines Wintergartens an der Westseite in Aussicht gestellt worden; das Bauvorhaben sei aber nie formell beantragt worden.

Grundsätzlich sei der Anbau eines Wintergartens somit vorstellbar; die beantragte Größe erscheine aber im Hinblick auf die vorhandene Bauflucht zu weitgehend. Es werde deshalb vorgeschlagen, einem Wintergarten mit einer Tiefe von 3 m und einer Grundfläche von 20 m² in Aussicht zu stellen. Die Zustimmung des Straßenbauamtes sei aber Voraussetzung.

Stadtrat Wuschig konnte sich sogar eine Zustimmung zum Wintergarten in der beantragten Größe vorstellen. Der Anbau sei von der Straße aus nicht sichtbar; außerdem handle es sich um ein sehr großes Grundstück, das den Anbau vertrage.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

Bei Reduzierung der Tiefe auf 3 m und Grundfläche auf 20 m² wird das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Zustimmung des Straßenbauamtes, in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Gartengestaltung (Errichtung einer Bruchsteinmauer und eines Staketenzaunes) auf dem Grundstück FINr. 124/54 an der Renkenstr. 2

Der Vorsitzende teilte zunächst mit, dass das Landratsamt den Bau eingestellt habe. Nachträglich werde nun entlang der südöstliche Grenze (Ortsrand) die Errichtung einer Bruchsteinmauer (50 bis 60 cm hoch) und eines Staketenzaunes mit 1,2 m Höhe beantragt. Entlang der südwestlichen Grenze sei auf einer Länge von 4 m ebenfalls eine etwas niedrigere Bruchsteinmauer und ein Staketenzaun geplant. Der Vorsitzende verlas die Erklärungen der Bauherren zum Bauvorhaben (E-Mails vom 17.05.2021 und 27.05.2021)

Der Bebauungsplan Nr. 3 A/B setze entlang der Stadtgrenze eine 2 m breite öffentliche Grünfläche fest. Da es sich bei der südöstlichen Grenze des Baugrundstückes um die Gemeindegrenze handle, liege der Grünstreifen auf dem Privatgrundstück. Für die Errichtung der Bruchsteinmauer sei somit eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Ziel dieser Festsetzung sei, einen begrünzten Ortsrand ohne bauliche Anlagen zu erhalten.

Die Höhe und Art der Einfriedungen seien im Bebauungsplan ebenfalls geregelt. Zulässig seien grüne Maschendrahtzäune mit 1 m Höhe. Der Staketenzaun solle auf die Bruchsteinmauer gesetzt werden, so dass eine Einfriedung mit insgesamt 1,8 m Höhe entstehen würde. Der Vorschlag sei ebenfalls, keine Befreiung zu erteilen.

Der Vorsitzende wies zum Abschluss seines Sachvortrages darauf hin, dass die zweite Bruchsteinmauer, die weiter im Grundstück verlaufe und somit nicht im festgesetzten Grünstreifen liege, zulässig sei.

Auf Frage von Stadträtin Dr. Horn erklärte der Vorsitzende, dass das Gelände des Grundstückes zum Ortsrand hin bisher abschüssig gewesen sei und durch die Maßnahme terrassenartig begradigt werden solle. Sie fand die geplante Mauer im Hinblick auf ökologische Nischen, die entstehen würden, grundsätzlich wertvoll. Die vorgeschlagene Ablehnung sei aber im Hinblick auf den vorgeschriebenen Grünstreifen nachvollziehbar.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Bruchsteinmauer (in der öffentlichen Grünfläche) und des Staketenzaunes wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Verschiedenes**TOP 8.1 Bauantrag wegen Nutzungsänderungen im Gewerbegebäude auf dem Grundstück
FINr. 1721/40 an der Boschstr. 8 (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom
04.06.2021)**

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Gewerbegebäude 1972 genehmigt worden sei. Im Laufe der Jahre seien immer wieder Nutzungsänderungen sowie eine Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten erfolgt, wofür teilweise keine Genehmigungen vorliegen würden. Bei einer Feuerbeschau seien erstmalig 2011 brandschutzrechtliche Mängel festgestellt worden. Der vom Landratsamt eingeforderte Bauantrag sei letztendlich erst 2019 eingereicht worden und stehe kurz vor der Genehmigung.

Das Landratsamt habe nun mitgeteilt, dass auf dem Grundstück 23 Stellplätze vorhanden seien. Die Unterbringung weiterer Stellplätze sei nicht möglich. Für die aktuellen Nutzungen seien aber 32 Stellplätze notwendig. Laut einer weiteren Mitteilung des Landratsamtes sei es möglich, dass zwei weitere Stellplätze aufgrund einer falschen Darstellung der Garagenauffahrt und damit auch falsch dargestellten Feuerwehraufstellfläche vermutlich noch wegfallen. Insgesamt würden somit 9 bis 11 Stellplätze fehlen. Das Landratsamt habe angefragt, ob die Stadt Puchheim evtl. das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung erteilen würde.

Aufgrund der Bezugsfallwirkung werde vorgeschlagen, einer Abweichung nicht zuzustimmen. Der fehlende Stellplatznachweis sei auch über eine Stellplatzabläse möglich. Pro Stellplatz wäre ein Betrag von 8.500 € fällig. Die Einnahme werde zweckgebunden für öffentliche Stellplätze oder den öffentlichen Personen- und Nahverkehr verwendet. Der Vorsitzende stellte allerdings noch die weitere Überlegung zur Diskussion, dass bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes evtl. eine Reduzierung der Stellplatzanzahl möglich sei.

Stadtrat Zöllner schlug vor, nochmals zu überprüfen, ob nicht durch eine Verlegung von Fahrradabstellplätzen evtl. noch weitere Pkw-Stellplätze untergebracht werden können. Er schloss sich aber auch dem Vorschlag an, durch ein Mobilitätskonzept die Stellplatzanzahl teilweise zu reduzieren.

Der Vorsitzende brachte außerdem die Überlegung ein, dass bei Wegfall der 2 Stellplätze für die Feuerwehraufstellfläche evtl. in diesem Bereich Fahrradabstellplätze errichtet werden können (da diese weniger Platz benötigen würden) und dadurch noch 1 bis 2 Stellplätze im Bereich der heutigen Fahrradabstellplätze möglich seien. Dies müsse aber der Bauherr bzw. das Landratsamt entscheiden.

Stadträtin Winberger lehnte eine Abweichung von der Stellplatzanzahl ab. Sie könne sich eine Stellplatzabläse auch mit Mobilitätskonzept vorstellen.

Stadtrat Heil fand den Vorschlag für ein Mobilitätskonzept grundsätzlich gut. Auch wenn diese Form des Stellplatznachweises noch am Anfang stehe und man nicht wisse, was das Ergebnis sei. Da weitere Stellplätze nicht untergebracht werden können, könne er sich ein Mobilitätskonzept in Verbindung mit einer Stellplatzabläse als Kompromiss gut vorstellen.

Nach ausführlicher Diskussion fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Der vorgeschlagenen Abweichung von der Stellplatzanzahl wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Ein Nachweis der fehlenden Stellplätze in Form einer Stellplatzabläse wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes (in Abstimmung mit der Stadt Puchheim) besteht evtl. die Möglichkeit, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8.2 Bekanntgabe

Frau Reichel erinnerte an die Bauvoranfrage wegen der Errichtung von Einzelgaragen statt Duplexgaragen auf den Grundstücken Buchenstr. 6 a und 6 b. Der Antrag auf Stellplatzabläse sei in der Bauausschusssitzung vom 11.05.2021 abgelehnt worden.

Es sei bereits bekannt, dass die Grundstücke im Überschwemmungsgebiet liegen. Das Landratsamt habe nun mitgeteilt, dass die Oberkante der Garageneinfahrten unter dem HQ 100 liegen würden. Im Falle eines Hochwasserereignisses sei die Folge, dass die Duplex-Garagen volllaufen und damit erhebliche Schäden am Baukörper und am unteren Fahrzeug nicht auszuschließen wären. Die Errichtung von Duplex-Garagen scheidet somit aus wasserrechtlicher Sicht aus. Leider sei dies bei der wasserrechtlichen Genehmigung nicht berücksichtigt worden. Als Kompromiss werde nun die Errichtung von Parkboxen, in denen jeweils zwei Fahrzeuge untergebracht werden können, vorgeschlagen. Diese würden allerdings nicht die geeignete Beschaffenheit i. S. d. Art. 47 BayBO aufweisen, da die Stellplätze nicht unabhängig voneinander nutzbar seien. Nach Berücksichtigung und Abwägung aller maßgeblichen Umstände komme das Landratsamt jedoch zu dem Ergebnis, die Errichtung der Parkboxen ausnahmsweise zuzulassen und diese als Stellplatznachweis zu akzeptieren.

TOP 8.3 Wortmeldung

Stadtrat Ehrenberger teilte bzgl. des Bauvorhabens auf dem Grundstück an der Gutenbergstr. 5 mit, dass er Kontakt mit dem Bauherrn aufgenommen habe. Der Bauherr habe sich bereit erklärt, hinsichtlich der zusätzlich erforderlichen Stellplätze und der damit verbundenen Baumfällungen nochmals darüber nachzudenken, ob evtl. eine andere Lösung denkbar sei. Es sei geplant, den Bauantrag im Herbst einzureichen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:05 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs