



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 10.05.2022

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Seidl, Norbert

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Olschowsky, Christian

Sengl, Manfred, Dr.

Vertretung für Stadtrat Hans Knürr

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Schmeiser, Beatrix

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

Knürr, Hans

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Errichtung eines Carports und eines überdachten Fahrradabstellplatzes auf dem Grundstück FINr. 43 an der Hügelstr. 3
- TOP 3 Bauantrag wegen Errichtung einer Plakattafel auf dem Grundstück FINr. 1753/33 an der Lagerstr. 76
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung einer provisorischen Containeranlage als Interimslösung für das Schulzentrum Puchheim auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm.-Ertl-Str. 1, 5, 7
- TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines PoP (Point-of-Presence) als Knotenpunkt für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes in Puchheim-Ort auf dem Grundstück FINr. 433/1 an der Mitterlängstraße
- TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück FINr. 1523/51 an der Kiefernstr. 1
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FINr. 506/8 am Büchlweg 9
- TOP 8 Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Bauantrag wegen Errichtung eines Carports und eines überdachten Fahrradabstellplatzes auf dem Grundstück FINr. 43 an der Hugelstr. 3

Der Vorsitzende teilte mit, dass gemäß Baugenehmigung von 1969 für das bestehende Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) nur eine Doppelgarage vorhanden sei.

Der Bauantrag beinhalte die Errichtung eines Carports für 3 Stellplätze (Grundfläche 77 m²) und einen überdachten Fahrradabstellplatz (Grundfläche 21 m²). Mit der bestehenden Zufahrt zur Doppelgarage sei entlang der Straße der gesamte Vorgarten befestigt. Nur das Fahrradgebaude werde durch eine bestehende Hecke von der Straße abgeschirmt.

Das Bauvorhaben weiche von der Freiflächengestaltungssatzung ab. Gemäß § 3 Abs. 4 und 5 seien die Freiflächen der bebauten Grundstücke mit straenseitiger Wohnnutzung im Erdgeschoss in einer Zone von 5 Metern ab der Grundstücksgrenze zur üblichen Verkehrsfläche zu mind. 70% zu begrünen. Unterschreitungen seien nur durch in diesem Bereich notwendige und zulässige Anlagen wie Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen, Zuwege, Zufahrten und Abfallbehalterstandplatze zulässig. Zuwege und Zufahrten seien außerdem auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Laut der heutigen Stellplatzsatzung seien für das Mehrfamilienhaus 3 weitere Stellplätze erforderlich, so dass zusätzliche Stellplätze grundsätzlich zugelassen werden können. Allerdings sehe die Planung eine sehr großzügige überbaute Fläche vor. Die Breite des Carports betrage 10,5 m; gem. GaStellV sei für 3 Stellplätze eine Breite von 7,5 m notwendig. Es werde vorgeschlagen, das Carport grundsätzlich zuzulassen; die Grundfläche müsse aber gem. GaStellV reduziert werden. Ebenso verhalte es sich mit der Fahrradüberdachung. Der beantragten Grundfläche von 21 m² werde nicht zugestimmt. Gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung sei für die erforderlichen 5 Stellplätze eine Größe von insgesamt 6,75 m² ausreichend, weshalb vorgeschlagen werde, eine Grundfläche von max. 10 m² in Aussicht zu stellen.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass durch das Bauvorhaben in die Freiflächen eingegriffen werde, so dass auch § 3 Abs. 2 der Freiflächengestaltungssatzung beachtet werden müsse. Das bedeute, dass je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen sei (hier insgesamt 3 Bäume). Die Pflanzung von zwei weiteren Bäumen sei auf dem Baugrundstück erforderlich. Abschließend ging er noch kurz auf den Vorschlag der Antragsteller ein, im Straßenbereich vor dem Baugrundstück einen Grünstreifen anzulegen und 2 Bäume zu pflanzen. Begründet werde dies mit einer optischen Aufwertung des Straßenraumes. Diesem Vorschlag könne aus verkehrsrechtlichen

Gründen nicht zugestimmt werden. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme seien in der Vergangenheit des Öfteren Anliegen von Landwirten bezüglich der Restbreiten und Ausweichflächen in der Hügelsstraße und Dorfstraße vorgetragen worden. Die Bepflanzung des Seitenbanketts/Seitenstreifen würde bedeuten, dass diese Fläche für evtl. Ausweichverkehr nicht mehr genutzt werden könne. Stadtrat Wuschig habe sich die Situation vor Ort angesehen und festgestellt, dass hinter dem bestehenden Nebengebäude im Vorgarten eine Stellplatzfläche in Rasengittersteinen angelegt sei. Der anwesende Planer erklärte, dass die Kosten für das Anlegen und die Pflege des Grünstreifens im öffentlichen Bereich die Bauherren übernehmen würden. Er teilte außerdem mit, dass die Zufahrtsbreite entlang der Straße nicht nur durch die Stellplätze entstehe, sondern auch einen Zugang zum Keller mit einer Breite von ca. 1,2 m vorhanden sei. Die Flachdächer der Nebengebäude sollen begrünt werden, so dass seiner Berechnung nach gemäß Satzung 70% Begrünung im Vorgarten nachgewiesen werden könne. Der Vorsitzende erwiderte, dass dies aber nicht der Ansatz der Freiflächengestaltungssatzung sei; es gehe um die Begrünung der Freiflächen und nicht der Dachflächen. Er stellte außerdem fest, dass das Angebot zum Anlegen und zur Bepflanzung des Grünstreifens unabhängig vom Bauantrag betrachtet werden müsse, eine Verknüpfung sei nicht zulässig.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wegen Errichtung eines Carports und eines überdachten Fahrradabstellplatzes in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Bei Reduzierung der Grundfläche des Carports gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung und der Fahrradüberdachung auf max. 10 m² wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Das Dach der Fahrradüberdachung ist zu begrünen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Freiflächengestaltungssatzung ist die Pflanzung von zwei weiteren Bäumen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Der Vorschlag, einen Grünstreifen im Straßenbereich anzulegen, wird nicht weiterverfolgt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Errichtung einer Plakattafel auf dem Grundstück FINr. 1753/33 an der Lagerstr. 76

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Großflächentafel als Ersatz für die bestehende Plakattafel auf dem Gehweg vor dem Rewe-Markt (Siemensstraße) beantragt werde. Der Bauausschuss habe 2009 auf dem Rewe-Grundstück eine Werbetafel für Fremdwerbung außerhalb der Baugrenze (direkt hinter der Werbetafel auf dem Gehweg) abgelehnt. Dennoch habe das Landratsamt die Genehmigung erteilt und das gemeindliche Einvernehmen ersetzt, da die Werbetafel auf dem Gehweg (Genehmigung 1982 ohne Erteilung einer Befreiung) einen Bezugsfall darstelle. Die Klage der Stadt Puchheim sei zwar zunächst abgewiesen, später aber die Berufung zugelassen worden. Der vor dem Berufungsgericht geschlossene Vergleich sehe vor, dass das Landratsamt die Baugenehmigung aufhebe, die Werbetafel aber geduldet werde, so lange die andere Werbetafel davor auf dem Gehweg noch bestehe. Es sei deshalb nach einem Ersatzstandort gesucht worden. Diesen habe der Antragsteller gemeinsam mit der städtischen Liegenschaftsabteilung auf dem Grundstück an der Lagerstr. 76 gefunden.

Die Werbefläche betrage 3,5 m x 2,5 m und die Höhe ca. 4 m. Die Beurteilung müsse gemäß § 34 BauGB erfolgen. Das Grundstück liege zentral am „Stadteingang“ von Puchheim. Es werde vorgeschlagen, die Plakattafel aus städtebaulichen Gründen nicht zuzulassen.

Auf Frage von Stadtrat Ehrensberger erklärte der Vorsitzende, dass der Antrag von der städtischen Liegenschaftsabteilung grundsätzlich unterstützt werde. Aus vertragsrechtlichen Gründen werde ein Ersatzstandort benötigt.

Nach Meinung von Stadtrat Wuschig füge sich die Plakattafel nicht ein. Es gebe in der Lochhauser Straße bisher keine vergleichbare Anlage.

Stadträtin Winberger schloss sich an und hielt eine Großflächentafel an diesem Standort für nicht sinnvoll.

Stadtrat Zöllner verwies auf die Obdachlosenunterkunft auf dem Grundstück. Er lehnte die Werbetafel ebenfalls ab, da bereits durch die bestehenden Bäume wenig Licht in das Gebäude dringen könne.

Durch das Bauvorhaben direkt vor den Fenstern verschlechtere sich dies seiner Meinung nach noch.

Stadtrat Heil stellte fest, dass diese Art der Werbung aus der Zeit gefallen sei. Plakattafeln würden grundsätzlich nicht ins Stadtgebiet passen und seien gestalterisch nicht gewünscht.

Der Bauausschuss fasste nach ausführlicher Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Plakattafel wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung einer provisorischen Containeranlage als Interimslösung für das Schulzentrum Puchheim auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm.-Ertl-Str. 1, 5, 7

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung einer provisorischen Containeranlage (8 Klassenzimmer) auf dem Parkplatz der Realschule. Es handle sich um Interimsklassenzimmer, die bis zur Errichtung eines Neubaus für den Klassenzimmerfehlbedarf der Realschule/des Gymnasiums benötigt werden würden. Es werde eine zeitliche Befristung von 5 bis 10 Jahren angegeben. Die Grundfläche betrage 813 m². Bezüglich der Dachform würden 3 Varianten vorliegen.

Der Parkplatz der Realschule befinde sich auf dem städtischen Grundstück des Sportzentrums. Für die bestehende Nutzung liege ein Pachtvertrag vor. Bezüglich des Bauvorhabens habe im Vorfeld bereits ein Gespräch zwischen der Liegenschaftsabteilung und dem Landratsamt stattgefunden. Man habe sich grundsätzlich auf diesen Standort geeinigt.

Der Vorsitzende ging nun näher auf den eingereichten *Fragenkatalog* ein:

Frage 1: Ist ein zeitlich begrenzter (5-10 Jahre) erdgeschossiger Interimbau mit einer Grundfläche von 813 m² für das Hauptgebäude mit 8 Klassenzimmern incl. erforderlicher Nebenräume für die Schulnutzung auf der Fläche des Parkplatzes wie im Plan 1 dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan Nr. 21 A sei der Parkplatz mit 44 Stellplätze einschließlich Grünflächen im Randbereich und Erschließungsgrün festgesetzt. Für die Containeranlage sei somit eine Befreiung von der Baugrenze notwendig. Der Vorsitzende erklärte, dass eine Befreiung in dem Umfang problematisch erscheine. Es sei zu prüfen, ob flächensparender gebaut werden könne. Eine Reduzierung der Grundfläche sei ggf. mit einer zweigeschossigen Anlage möglich. So könne auch ein Teil der Stellplätze bestehen bleiben. Im Plan sei auch die Fällung von 4 Bäumen dargestellt; hier seien Ersatzpflanzungen notwendig.

Frage 2: Ist für diese zeitlich begrenzte Nutzung die Unterbringung der für diese Nutzung gem. Stellplatzsatzung notwendigen Fahrradstellplätze im Bereich des Grünzuges, wie im Plan 1 dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Laut Antrag bleibe die bestehende Stellplatzberechnung der beiden Schulen unverändert, da keine Erweiterung der Schüler- und Lehrerzahlen vorliege. In der Fahrradabstellplatzsatzung sei aber festgesetzt, dass die Entfernung zum Eingangsbereich max. 30 m betragen dürfe. Aus diesem Grund sei die Anordnung von 80 Fahrradabstellplätzen direkt bei der Containeranlage im Grünstreifen zwischen Parkplatz und Straße vorgesehen. Der Grünstreifen sei mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt. Aus dem Plan sei nicht erkennbar, ob für die Fahrradabstellplätze Bäume gefällt werden müssten. Da auf dem Schulgrundstück ausreichend Fahrradabstellplätze vorhanden seien, könne hier keine Zustimmung erfolgen.

Stadtrat Dr. Sengl schloss sich dem Vorschlag an. Im Zusammenhang mit dem Neubau der 3-fach Turnhalle werde das Schulzentrum großzügig mit neuen Fahrradabstellanlagen ausgestattet, weshalb er hier keine Notwendigkeit sehe, weitere Stellplätze im Grünstreifen anzuordnen.

Frage 3: Können die im Bebauungsplan dargestellten Stellplätze, welche durch den Interimsbau entfallen, auf dem Volksfestplatz interimweise nachgewiesen werden?

Der Volksfestplatz befinde sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Man könne die Stellplätze als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulassen, da die Fläche bereits befestigt sei und die Nutzung nur befristet erfolgen solle. Unabhängig von der baurechtlichen Zustimmung sei aber ein Pachtvertrag erforderlich, der dann auch eine Räumung z. B. während der Zeit des Volksfestes beinhalten müsse.

Frage 4: Sollten die Klassen als Schulerweiterung und nicht als Interimsklassenzimmer bis zur Errichtung eines Neubaus für den Klassenzimmerfehlbedarf während der anstehenden Sanierung der Realschule und des Gymnasiums zu berechnen sein, wird die Frage gestellt, ob die dann pro Klasse erforderlichen Stellplätze, also insgesamt 8 PKW Stellplätze auch auf dem Platz der Festwiese interimweise nachgewiesen werden können?

Laut Antrag bleibe die bestehende Stellplatzberechnung der beiden Schulen unverändert, da keine Erweiterung der Schüler- und Lehrerzahlen vorliege. Gem. GaStellV sei aber ein Stellplatz je Klassenzimmer anzusetzen, d. h. es seien 8 Stellplätze notwendig. Laut Antrag seien diese im Bestand der Schule bereits vorhanden. Falls das Landratsamt bei der Prüfung des Stellplatznachweises trotzdem zum dem Ergebnis komme, dass 8 weitere Stellplätze notwendig seien, werde ebenfalls der Nachweis auf dem Volksfestplatz beantragt. Hier würden grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Liegenschaftsabteilung müsse ebenfalls zustimmen.

Frage 5: Wird auf dem von der Baumaßnahme betroffenen Teilgrundstück einer unterirdischen Verlegung von Anschlussleitungen wie Fernwärme, Wasser, Strom und der Niederschlagswasserbeseitigung in Form von Rigolen zugestimmt?

Hierbei handle es sich um keine bauplanungsrechtliche Frage.

Frage 6: Ist die Errichtung einer Containeranlage mit Satteldachausführung (Variante 1), planungsrechtlich zulässig?

Frage 7: Ist die Errichtung einer Containeranlage mit Sheddach-Konstruktion (Variante 2) planungsrechtlich zulässig?

Frage 8: Ist die Errichtung einer Containeranlage mit Flachdach (Variante 3) planungsrechtlich zulässig?

Hinsichtlich der Fragen 6 bis 8 teilte der Vorsitzende mit, dass der Bebauungsplan Nr. 21 A keine Regelung zur Dachform enthalte. Auch im angrenzenden Bebauungsplan der Realschule/des Gymnasiums sei keine Dachform festgesetzt. Die 3 Varianten seien somit zulässig. Eine mögliche zweigeschossige Containeranlage werde aber nur mit Flachdach zugelassen.

Unabhängig von der Fragestellung gab der Vorsitzende noch den Hinweis, dass das Grundstück teilweise im Überschwemmungsgebiet liege.

Stadtrat Heil begrüßte den vorübergehenden Nachweis der Stellplätze auf dem Volksfestplatz, soweit dieser nicht anderweitig gebraucht werde. Ihn überrasche allerdings die ungenaue Angabe bezüglich

der befristeten Aufstellung der Containeranlage von 5 bis 10 Jahren; offensichtlich gebe es noch keine genauere Planung. Was den Vorschlag einer zweigeschossigen Containeranlage betreffe, so wies er darauf hin, dass diese Variante brandschutzrechtlich höhere Anforderungen auslösen würde, was somit für die erdgeschossige Bauweise sprechen würde. Der Vorsitzende nahm das Argument zur Kenntnis, war aber grundsätzlich der Meinung, dass dem Landratsamt ein höherer Planungsaufwand zugemutet werden könne, weshalb er sich weiterhin für eine zweigeschossige Variante aussprach. Aufgrund der aktuell längeren Bauzeit der Turnhalle gehe er außerdem davon aus, dass die Containeranlage eher 10 als 5 Jahre benötigt werde, weshalb seiner Meinung nach auch eine PV-Anlage auf dem Flachdach Sinn machen würde.

Stadträtin Dr. Horn teilte mit, dass auch die erforderliche Barrierefreiheit ein Grund für die erdgeschossige Planung sein könne. Ebenso sprach sie sich dafür aus, den Grünbereich zu erhalten, da auch die bestehenden Bäume zur Verschattung der Container beitragen können.

Stadtrat Ehrensberger hielt den Standort grundsätzlich für geeignet, bemängelte aber auch die sehr ausladende und flächenfressende Planung. Man sollte den Planer beauftragen, eine zweigeschossige Variante zu prüfen. Bei der jetzigen Planung befinde sich die Anlage sehr nah am Grünstreifen zwischen Parkplatz und Sportplatz. Er sprach sich für ein Abrücken aus, damit die Bäume erhalten bleiben können.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Die baurechtlichen Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Die beantragte provisorische Containeranlage ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die erforderliche Befreiung von der Baugrenze im beantragten Umfang wird nicht erteilt. Bei einer Reduzierung der Grundfläche und Errichtung einer zweigeschossigen Containeranlage wird das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 A (Baugrenze) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Frage 2:

Der Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Grünstreifen wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Frage 3 und 4:

Ein befristeter Nachweis der Stellplätze auf dem Volksfestplatz kann gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Fragen 6, 7 und 8:

Einer zweigeschossigen Containeranlage mit Flachdach wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Nach der Abstimmung ging Stadtrat Heil nochmals auf die ungenaue zeitliche Befristung ein. Da nun aufgrund des Auftrags, die Planung zu überarbeiten, ein neuer Antrag erforderlich sei, bat er den Antragsteller darum, die Befristung zu präzisieren. Der Vorsitzende vermutete, dass eine Befristung in diesem Planungsstadium schwierig sei; der Hinweis werde aber weitergegeben.

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines PoP (Point-of-Presence) als Knotenpunkt für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes in Puchheim-Ort auf dem Grundstück FINr. 433/1 an der Mitterlängstraße

Der Vorsitzende erkläre, dass für die beantragte Nebenanlage (Grundfläche 6,6 m², Höhe 3 m) Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 32 erforderlich seien. Das Bauvorhaben befinde sich in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und überschreite die zulässige Grundfläche geringfügig um 0,6 m². Der Standort hinter dem bestehenden Wertstoffhof sei von der Straße zurückgesetzt, weshalb die Errichtung in der Grünfläche vertretbar erscheine. Entlang der Nordseite der Nebenanlage sei aber eine Eingrünung erforderlich. Eine Dachbegrünung sei laut Antrag bereits vorgesehen.

Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines PoP (Point-of-Presence) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 32 (Grünfläche, Grundfläche) mit der Maßgabe erteilt, dass an der nördlichen Gebäudeseite eine Eingrünung erfolgt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück FINr. 1523/51 an der Kiefernstr. 1

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 30.11.2021 und fasste die damalige Entscheidung zur ungenehmigten Mauer mit einer Höhe von 1,94 m kurz zusammen. Mit Schreiben v. 25.04.2022 habe das Landratsamt dem Eigentümer nun die Gelegenheit gegeben, die Mauer bis 25.07.2022 freiwillig zu beseitigen. Danach würde die Beseitigungsanordnung folgen.

Aktuell liege ein Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan mit einem weiteren Rückbauvorschlag vor. Geplant sei, die Mauer auf eine Höhe von 1 m zu reduzieren. Der davor bestehende Pflanztrog (Höhe und Tiefe je 50 cm) bleibe bestehen. Ab der Höhe des Pflanztrogs solle eine Holzverschalung mit Rankgerüst bis zu einer Höhe von 1,8 m angebracht werden, so dass der massive Teil nicht mehr sichtbar sei. Er verwies auf die ausführliche Begründung des Antragstellers, die mit der Ladung versendet worden sei. Er erinnerte nochmals daran, dass der Bebauungsplan Nr. 20 C entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,10 m festsetze. Beantragt würden deshalb isolierte Befreiungen bzgl. der Zaunart und der Höhe. Hinsichtlich der angegebenen Bezugsfälle im Begründungsschreiben teilte er mit, dass diese nicht genehmigt seien. Der Vorschlag sei, die Befreiungen nicht zu erteilen. Eine vergleichbare massive Einfriedung mit der gegebenen Länge sei in der Umgebung nicht vorhanden. Auch müsse man die Bezugsfallwirkung bedenken, die man für das gesamte Stadtgebiet auslösen würde. Denn der Zaun widerspreche auch der Einfriedungssatzung.

Stadtrat Ehrensberger habe vor Ort festgestellt, dass der Trog nur eine lichte Breite von 20 cm aufweise, was seiner Meinung nach zu wenig sei, um eine ausreichende Begrünung zu erreichen. Er fand außerdem, dass die geplante Holzverschalung dem Siedlungsbereich nicht angemessen sei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eingehalten werden.

Stadtrat Wuschig schloss sich an. Er bezweifelte auch die angegebenen Gründe (Diebstahl, Müllentsorgung, unbefugtes Betreten) im Antragschreiben. Man könne die angestrebte Sicherheit auch mit einer Hecke erreichen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass Sicherheitsgründe baurechtlich nicht relevant seien. Außerdem sei die Mauer auch aus ökologischen Gründen für Kleintiere problematisch.

Stadträtin Winberger sprach sich weiterhin gegen das Bauvorhaben aus. Sie regte nochmals an, zu überprüfen, ob evtl. vor dem Grundstück ein Mülleimer angebracht werden könne. Sie sah ebenfalls die sockellose Mauer für Kleintiere kritisch.

Stadtrat Ehrensberger ergänzte noch, dass auf den umliegenden Grundstücken im weiteren Verlauf entlang des Geh- und Radweges teilweise Gartenhäuser bestehen. Diese seien gemäß Bebauungsplan in einer bestimmten Größe zulässig, wodurch auch ein gewisser Sichtschutz (z. B. im Bereich des Grundstücksecks) erreicht werden könne.

Der anwesende Bauherr erläuterte nochmals die Gründe und den Rückbauvorschlag näher. Der gemäß Bebauungsplan zulässige Maschendrahtzaun sei nicht ausreichend. Er wies auch noch darauf hin, dass in der Siedlung ein Wildwuchs an Einfriedungen vorhanden sei und die zulässige Höhe oft

nicht eingehalten werde. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die genannten Bezugsfälle baurechtlich keine Auswirkungen haben würden, da diese nicht genehmigt seien.

Stadtrat Dr. Sengl bezweifelte ebenfalls die Begründung des Antragstellers. Vom Voreigentümer wisse er, dass es 30 Jahre lang keinen Diebstahl, Vandalismus oder ähnliches gegeben habe. Der Maschendrahtzaun mit Hecke sei völlig ausreichend gewesen. Vermutlich seien die Probleme erst mit der jahrelangen Baustellensituation aufgetreten.

Stadtrat Olschowsky machte darauf aufmerksam, dass eine Mauer nicht vor Einbruch schütze. Gerade wenn eine Mauer sehr hoch und blickdicht sei, fühle sich der Einbrecher besonders sicher, wenn er sich erst einmal Zutritt zum Grundstück verschafft habe. Er sprach sich ebenfalls dafür aus, die Befreiungen nicht zu erteilen.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes fragte der Antragsteller nach, ob nach Rückbau der Mauer die Errichtung eines 1,80 m hohen Sichtschutzzaunes, wie mehrfach in der Siedlung vorhanden (z. B. aus Holz oder PVC), möglich wäre. Der Vorsitzende regte an, allenfalls einen Antrag zur Errichtung eines 1,50 m hohen Stabgitterzaunes mit Begrünung zu stellen. Hier seien zwar ebenfalls Befreiungen bzgl. der Zaunart und Höhe erforderlich; diese Anlage würde aber zumindest der Einfriedungssatzung entsprechen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Einfriedung/Rückbauvorschlag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FINr. 506/8 am Büchlweg 9

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage neben dem Einfamilienhaus. Das bestehende Gartenhaus werde entfernt, weshalb die Garage auch für Fahrräder und Gartengeräte genutzt werden solle und somit eine Grundfläche von 5 m x 7 m benötigt werde. Als Hauptgrund für die beantragte Garage werde aber seitens der Antragsteller das Laden eines Elektroautos genannt. Er ging ausführlich auf die eingereichte Begründung ein.

Zum Einfamilienhaus würden ein Carport und ein Stellplatz gehören, die sich gemäß Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung außerhalb des Wohnhausgrundstückes an der Zweigstraße befinden. Auf den Grundstücken der Wohnhäuser seien keine Bauräume für Garagen/Stellplätze vorgesehen, so dass für die beantragte Garage eine Befreiung erforderlich sei. Problematisch sei außerdem, dass der

Büchlweg als beschränkt-öffentlicher-Weg gewidmet sei. Die Beschilderung weise einen Geh- und Radweg mit dem Zusatz „Anwohner mit Ausnahmegenehmigung frei“ aus. Zum Bauvorhaben sei deshalb auch eine verkehrsrechtliche Stellungnahme eingeholt worden. Laut dieser sei es aufgrund des hohen Fuß- und Radverkehrsaufkommens nicht möglich, den Büchlweg mit einem PKW ständig zu passieren.

Da es außerdem ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes sei, die Wohngrundstücke von Garagen und Stellplätzen freizuhalten, könne die erforderliche Befreiung, auch aufgrund der Bezugsfallwirkung, nicht erteilt werden.

Stadtrat Heil merkte an, dass das Bauvorhaben eindeutig nicht zugelassen werden könne, da die Erschließung nicht gesichert sei. Er fand es grundsätzlich nicht gut, dass zusätzliche Stellplätze zum Laden für Elektroautos in den Gärten entstehen.

Stadtrat Zöller konnte sich noch sehr gut an das Bebauungsplanverfahren und die rege Diskussion erinnern, ob Garagen auf den Wohnhausgrundstücken zugelassen werden sollen oder nicht. Es handle sich hier um 5 vergleichbare Grundstücke, weshalb man die Garage aufgrund der Bezugsfallwirkung und die Auswirkungen auf den Radweg/Schulweg nicht genehmigen könne. Außerdem merkte er an, dass die Eigentümer die Grundstücke bewusst mit dem Wissen gekauft haben, dass Garagen direkt Wohnhäusern unzulässig seien.

Stadtrat Ehrensberger schloss sich den Wortmeldungen an. Er lehnte die Garage ebenfalls ab. Er wies aber auch darauf hin, dass in der Umgebung mind. eine Wallbox bereits vorhanden sei und der Pkw zum Laden auf dem Wohnhausgrundstück abgestellt werde.

Stadtrat Dr. Sengl erinnerte sich ebenfalls an die Beratungen während des Bebauungsplanverfahrens. Eine Änderung sei nun nicht mehr möglich. Seiner Meinung nach würden die bestehenden Wallboxen keinen Bezugsfall für die beantragte Garage darstellen. Er stellte außerdem fest, dass es auch Möglichkeiten gebe, die Carports/Stellplätze an der Zweigstraße mit Strom zu erschließen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 VerschiedenesAntrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage
Grundstück FINr. 639 am Äckerweg

Frau Fuchs gab bekannt, dass der Antrag auf Vorbescheid aus Fristgründen im Wege der dringlichen Anordnung behandelt worden sei. Bei dem Baugrundstück handle es sich um einen landwirtschaftlichen Hof im Außenbereich, der um ein Betriebsleiterwohnhaus erweitert werden solle. Das Bauvorhaben sei gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur als privilegiertes Vorhaben zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb diene und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehme. Das gemeindliche Einvernehmen sei mit der Maßgabe erteilt worden, dass die Privilegierung vorliege. Die Prüfung und Feststellung der Privilegierung erfolge durch das Landratsamt und die Fachbehörden.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:10 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

Dana Fuchs