STADT PUCHHEIM

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum:	11.10.2022	**Beginn:**	17:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	20:25 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik	
Heil, Thorsten	bis 20:10 Uhr
Honold, Jürgen	Vertretung für Stadtrat Wolfgang Wuschig
Knürr, Hans	
Olschowsky, Christian	
Ponn, Barbara	ab 18:15 Uhr (TOP 4) Vertretung für Stadträtin Anja Arnold
Sippel, Dorothea	Vertretung für Stadtrat Ehrensberger
von Hagen, Michaela	Vertretung für Stadträtin Dr. Gudrun Horn
Zöller, Rainer	

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja
Ehrensberger, Josef
Horn, Gudrun, Dr.
Winberger, Lydia
Wuschig, Wolfgang

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung
TOP 2	Bauantrag wegen Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise zur temporären Nutzung auf dem Grundstück FlNr. 1721/86 am Aubinger Weg 37
TOP 3	Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung eines Zweifamilienhauses (+ 1 Wohneinheit) und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1747/13 an der Bäumlstr. 77
TOP 4	Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Schwimmbeckens und eines Gartenhauses auf dem Grundstück FlNr. 1512/20 am Carl-Spitzweg-Ring 24
TOP 5	Bauvoranfrage wegen Erweiterung eines Wohnhauses (+ 3 Wohneinheiten) und Errichtung von 5 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1516/3 an der Roggensteiner Str. 6
TOP 6	Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses auf Grundstück FlNr. 565/9 an der Narzissenstr. 9
TOP 7	Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplexgarage und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1522/10 an der Buchenstr. 3
TOP 8	Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FlNr. 1777/94 an der Ganghoferstr. 11
TOP 9	Bauvoranfrage wegen Errichtung einer provisorischen Containeranlage als Interimslösung für das Schulzentrum Puchheim auf dem Grundstück FlNr. 1538/147, Bgm-Ertl-Str. 1, 5, 7
TOP 10	Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Notkamins auf dem Grundstück FlNr. 585/29 an der Egenhoferstr. 51
TOP 11	Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FlNr. 1754/2 an der Lagerstr. 98 (hier: Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 04.08.2022, erneute Beratung)
TOP 12	Verschiedenes
TOP 12.1	Bekanntgaben
TOP 12.2	Dachgaubensatzung
TOP 12.3	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 der Niederschrift der letzten Bauausschusssitzung vom 05.07.2022 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit das Protokoll dieser Sitzung genehmigt sei. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Bauantrag wegen Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise zur temporären Nutzung auf dem Grundstück FlNr. 1721/86 am Aubinger Weg 37

Der Vorsitzende teilte mit, dass die 3-geschossige Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise eine Grundfläche von 500 m² aufweise und für die Unterbringung von 102 Personen vorgesehen sei. Beantragt werde eine Nutzungsdauer von 5 Jahren. Das Gebäude entspreche hinsichtlich des Nutzungsmaßes den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 30. Als Gebietsart sei ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber sei in der Größe nicht zulässig, da eine Wohnnutzung in diesem Umfang gebietsunverträglich sei. Es werde eine Befreiung beantragt.
Gemäß § 246 Abs. 10 BauGB (Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte, befristet bis 31.12.2024) könne in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) u. a. bei Gemeinschaftsunterkünften für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, unabhängig davon, ob die Grundzüge der Planung berührt seien. Die Befreiung sei an zwei Voraussetzungen gebunden: Zum einen müssen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein oder als Ausnahme zugelassen werden können (diese sei erfüllt). Zum anderen müsse die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Zu den zu berücksichtigenden Belangen würden dabei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Belange der Flüchtlinge auf Integration und Teilhabe gehören. Zusätzlich verwies er auf § 15 Abs. 1 BauNVO, wonach ein Vorhaben, auch wenn es generell oder ausnahmsweise zulässig sei, im Einzelfall unzulässig sein könne, wenn es nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets in seiner konkreten Ausgestaltung und Entwicklung widerspreche oder wenn die von der baulichen Anlage ausgehenden oder auf sie einwirkenden Belästigungen unzumutbar seien (Rücksichtnahmegebot).
Der Vorsitzende verwies auch auf die Stadtratssitzung vom 27.09.2022, in der ein Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Asylbewerberunterkunft (von 160 auf 393 Bewohner) an der Siemensstr. 4 umfassend diskutiert worden sei. Die Problematik sei somit ausreichend bekannt.
Die Prüfung dieses Bauvorhabens habe ergeben, dass die Wohnnutzung im beantragten Umfang in diesem Bereich nicht gebietsverträglich sei. Gesunde Wohnverhältnisse seien bei der Unterbringung

von 102 Bewohnern auf engstem Raum ohne geeigneten ausreichenden Freiraum nicht mehr gegeben. Außerdem stelle das Gebiet keine Freizeit- und Erholungsflächen zur Verfügung; es handle sich schließlich um ein Gewerbegebiet und kein Wohngebiet. Aufgrund der hohen Anzahl an Bewohnern in Verbindung mit der bereits vorhandenen Unterkunft im gleichen Gebiet könne die soziale Integration nicht gewährleistet werden. Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Bildungswesens würden beeinträchtigt. Es bestehe eine extreme Belastung für den sozialen Zusammenhalt. In den Schulen und Kindergärten könne dies räumlich und auch pädagogisch nicht mehr gestemmt werden. Hinzukomme auch, dass die Belange der Wirtschaft beeinträchtigt seien, da ein Gewerbegebiet vorrangig dafür da sei, Gewerbeflächen und Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen. Es werde auch die Gefahr einer Ghettobildung und eine Verfestigung der prekären Unterbringung sozial Benachteiligter gesehen, da hier keine sozial stabile Bewohnerstruktur bestehe.
Er erinnerte außerdem an den Bericht des Asylhelferkreises in der letzten Stadtratssitzung, wonach die soziale ehrenamtliche Hilfestellung, die bisher in der Siemensstraße geleistet werde, keine weiteren Kapazitäten habe.
Zusammenfassend stellte er fest, dass das Bauvorhaben weder städtebaulich noch sozial vertretbar sei, weshalb vorgeschlagen werde, die Befreiung bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Die erforderliche Befreiung sei mit den öffentlichen Belangen (Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Belange der Flüchtlinge auf Integration und Teilhabe) nicht vereinbar. Die Gemeinschaftsunterkunft widerspreche außerdem der Eigenart des Baugebietes (§ 15 Abs. 1 BauNVO); einer Häufung dieser gebietsfremden Nutzung könne nicht zugestimmt werden.
Stadträtin Sippel hob nochmals die sozialen Aspekte hervor, da bereits heute der Helferkreis an seine Grenzen komme, es keine Kita-Plätze gebe und ein Lehrermangel bestehe. Die Räume der Unterkunft seien für einen dauerhaften Aufenthalt viel zu klein. Sie könne den Antrag deshalb nicht unterstützen.
Stadträtin von Hagen erklärte ergänzend zu Ihrer Wortmeldung in der Stadtratssitzung, dass der Standort hier direkt an der S-Bahn-Strecke nicht geeignet sei. Es bestehe kein Lärmschutz, da dieser im Gewerbegebiet nicht gebraucht werde. Außerdem liege das Grundstück am vielbefahrenen Aubinger Weg und neben der FFB 11, weshalb sie das Vorhaben auch hinsichtlich der Verkehrssituation sehr problematisch sehe.
Stadtrat Dirnberger stellte fest, dass die Bewohner grundsätzlich mit Einschränkungen in einer Gemeinschaftsunterkunft leben müssen, diese Containeranlage stelle jedoch keine menschenwürdige Unterbringung dar.
Stadtrat Heil erklärte, dass der Sachverhalt seitens der Verwaltung ausführlich dargelegt worden sei; die CSU-Fraktion könne dem Beschlussvorschlag folgen.
Zum Schluss verwies der Vorsitzende noch auf die Freiflächengestaltungssatzung, welche nicht eingehalten werde (u.a. fehle die straßenseitige Begrünung, eine Entsiegelung der bestehenden gewerblichen Hofflächen sowie Baumpflanzungen seien nicht vorgesehen). Abweichungen seien nicht beantragt und würden auch nicht erteilt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wegen Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise zur temporären Nutzung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung eines Zweifamilienhauses (+ 1 Wohneinheit) und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1747/13 an der Bäumlstr. 77

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag zur Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses mit einem neuen Dachgeschoss, wobei eine zusätzliche Wohnung entstehen solle. Außerdem werde eine weitere Doppelgarage beantragt.
Die geplante Drehung der Firstrichtung weiche vom Bebauungsplan Nr. 12/17 ab. Dies werde mit der Abstandsflächenproblematik Richtung Osten begründet, da die Traufseite weniger Abstandsfläche auslöse, als die Giebelseite. Die umliegende Bebauung weise keine einheitliche Firstrichtung auf, so dass die Befreiung vertretbar erscheine.
Die Dachneigung von 21° widerspreche ebenfalls dem Bebauungsplan (Festsetzung: 23° bis 27°). Es werde vorgeschlagen, dieser geringfügigen Abweichung auch zuzustimmen.
Die geplante Doppelgarage an der westlichen Grenze sei problematisch. Diese liege außerhalb der Baugrenze und solle im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden. Da die befestigte Fläche für die erforderliche lange Zufahrt zu massiv erscheine, könne die beantragte Befreiung nicht erteilt werden. Die Garage müsse im vorderen Bereich mit Erschließung über die bestehende Garagenzufahrt angeordnet werden.
Obwohl die Firstrichtung gedreht werde, könne die Abstandsfläche um ca. 30 cm nach Osten nicht eingehalten werden. Gemäß der neuen Abstandsflächenberechnung müsse auf der Traufseite 1/3 der Dachhöhe angerechnet werden, auch wenn die Dachneigung nur 21° betrage (Abstandsfläche neu: 7,6 m Wandhöhe + 0,85 m 1/3 der Dachhöhe = 8,45 m x 0,5 = 4,22). Bei der bisherigen Berechnung hingegen habe sich die Abstandsfläche nur aus der Wandhöhe ergeben (Abstandsfläche bisher: 7,6 m Wandhöhe x 0,5 = 3,8 m). Da sich wegen der neuen Abstandsflächenberechnung ein Nachteil ergebe, frage der Antragsteller an, ob eine Abweichung in Aussicht gestellt werden könne. Der Vorsitzende wies

darauf hin, dass sich die Problematik aufgrund des zulässigerweise errichteten Bestandes ergebe, weshalb die Möglichkeit bestehe, eine Abweichung mit der Maßgabe in Aussicht zu stellen, dass der Nachbar zustimme. Insbesondere da der Bebauungsplan ein steileres Dach mit entsprechend größerer Dachhöhe zulasse. Das Landratsamt müsse aber ebenfalls zustimmen. Es gebe aber auch die Möglichkeit, das Bauvorhaben zu reduzieren (z. B. Verringerung Kniestock). Er stellte die beiden Varianten zur Diskussion.
Stadtrat Knürr konnte sich eine Abweichung von der Abstandsfläche unter der genannten Voraussetzung vorstellen. Den Standort der Doppelgarage lehne er ebenfalls ab. Die Garage müsse Richtung Straße verlegt und so angeordnet werden, dass der bestehende Baumbestand nicht beeinträchtigt werde.
Die übrigen Bauausschussmitglieder schlossen sich ebenfalls dem Vorschlag an, eine Abweichung mit der genannten Maßgabe zu erteilen.
Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass das Dachgeschoss gemäß Bebauungsplan kein Vollgeschoss sein dürfe und man die Flächen im Dachgeschoss trotzdem anteilig bei der GFZ-Berechnung berücksichtigen müsse. Bei der weiteren Planung sei außerdem die Freiflächengestaltungssatzung zu beachten.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Aufstockung des Zweifamilienhauses mit einem Dachgeschoss wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 12/17 (Firstrichtung, Dachneigung) erteilt.

Für die Doppelgarage wird die beantragte Befreiung von der Baugrenze nicht erteilt.

Eine Abweichung von der Abstandsfläche wird mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass der betroffene Nachbar zustimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Schwimmbeckens und eines Gartenhauses auf dem Grundstück FlNr. 1512/20 am Carl-Spitzweg-Ring 24

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass es sich hier um eine Bestandsplanung handle und das Landratsamt ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet habe. Er verwies auf die Begründung der Antragsteller, die mit der Ladung versendet worden sei. Das Grundstück liege im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50. Die einzelnen Bauvorhaben würden folgende Befreiungen benötigen:

Gartenhaus

Hier würden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (B-Plan: max. 8 m²; errichtet: 9 m²) und Wandhöhe (B-Plan: max. 2,2 m; errichtet: 2,5 m) vorliegen. Das Nebengebäude rage außerdem ca. 1,4 m in den festgesetzten 3 m breiten privaten Grünstreifen, bei welchem es sich um die Ortsrandeingrünung des Baugebietes zum angrenzenden Außenbereich handle.

Natursteinmauer

Gemäß Bebauungsplan seien als Einfriedungen Maschendraht-, Stahlgitter- oder ähnlich transparente Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m festgesetzt. Die errichteten 3 Mauerelemente aus Naturstein (Maße je: 2 m x 2 m) an der Grenze zum Feld würden damit bezüglich der Höhe und Art abweichen. Einschließlich der zwischen den Mauerelementen bestehenden Efeuberankung weise die Einfriedung eine Gesamtlänge von 11 m auf.

Schwimmbecken mit Nebenflächen

Die Grundfläche des Schwimmbeckens betrage 26 m², die der Beckenumrandung/Terrasse 31 m². Es seien Befreiungen von der Baugrenze, bezüglich der Lage in der festgesetzten privaten Grünfläche (mit Pflanzgebot) sowie Überschreitung der Grundfläche II notwendig.

Die Grundfläche II dürfe hier max. 195 m² betragen und sei durch das Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Zufahrt und Gartenhaus fast ausgeschöpft (188 m²). Einschließlich Schwimmbecken ergebe sich eine Überschreitung um 19 m². Der Vorsitzende verwies in diesem Zusammenhang auf die Grundsatzentscheidung des Bauausschusses zu Schwimmbecken vom 13.10.2020. Beschlossen worden sei, dass Schwimmbecken als untergeordnete Nebenanlagen die festgesetzte Baugrenze und zulässige Grundfläche überschreiten dürfen und eine Unterordnung insbesondere dann vorliege, wenn die Grundfläche des Schwimmbeckens max. 5 % der Grundstücksgröße betrage. Das errichtete Schwimmbecken würde zwar dieses Maß nicht überschreiten, jedoch löse die Beckenumrandung eine weitere Überschreitung der Grundfläche II aus, die dann bei insgesamt 50 m² liegen würde.

Das Bauvorhaben sei insgesamt zu weitgehend und insbesondere wegen des Eingriffs in den Grünstreifen (Grundzug der Planung) nicht zustimmungsfähig. Die Natursteinmauer erscheine ebenfalls zu massiv.

Abschließend verwies der Vorsitzende noch auf eine weitere Terrasse an der westlichen Grundstücksgrenze (Grundfläche 9 m²). Isoliert betrachtet, erscheine diese vertretbar.

Stadtrat Zöller tat sich schwer dem Verwaltungsvorschlag zuzustimmen, da das Bauvorhaben schon länger bestehe. Die Mauerelemente würden sich seiner Meinung nach einfügen, das Schwimmbecken entspreche der Grundsatzentscheidung und das Gartenhaus sei nur geringfügig zu groß. Für ihn stelle sich die Frage, warum der Schwarzbau erst nach 6 Jahren beanstandet werde. Wie er außerdem in Erfahrung gebracht habe, würden sich die Nachbarn auch nicht daran stören. Der Vorsitzende merkte an, dass ein bauaufsichtliches Einschreiten erst nach der Feststellung möglich sei. Auslöser hier sei eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Schwimmbeckens in der Nachbarschaft gewesen. Es bestehe somit kein Versäumnis bei der Stadt bzw. beim Landratsamt. Er appellierte an den Bauausschuss bei der Entscheidung zu beachten, dass man bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtliche Vorgaben treffe, an die man sich als Grundstückseigentümer grundsätzlich halten müsse. Die Problematik liege neben den verschiedenen Einzelabweichungen hier vor allem darin, dass damit ein massiver Eingriff in den Grünstreifen verbunden sei.
Stadtrat Dirnberger verstand nicht, warum man ein solch aufwendiges kostenintensives Projekt vorab baurechtlich nicht abkläre. Und das Argument, dass sich kein Nachbar daran störe, könne er nicht gelten lassen. Eine nachträgliche Zustimmung würde zu einer Legitimation einer Vielzahl an Abweichungen führen und eine Bezugsfallwirkung auslösen.
Stadträtin Sippel schloss sich an. Wenn man ein Haus baue, wisse man von den baurechtlichen Hürden. Sie verstehe deshalb nicht, dass man eine Erweiterung in diesem Umfang ohne vorherige rechtliche Abklärung durchführe.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Schwimmbeckens, eines Gartenhauses und einer Natursteinmauer wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Erweiterung eines Wohnhauses (+ 3 Wohneinheiten) und Errichtung von 5 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1516/3, Roggensteiner Str. 6

Der Vorsitzende verwies zunächst auf das vorhandene Zweifamilienhaus mit einer Höhe von E+1+D, einem Satteldach und einer Dachneigung von 38°. Entlang der westlichen Grenze sei zu den Grundstücken FlNrn. 1516/9 und 1516/6 ein Geh- und Fahrtrecht eingetragen.

Der Anbau sei mit einer Grundfläche von 85 m² geplant. Dabei sollen 3 weitere Wohneinheiten entstehen. Mit den geplanten 3 Vollgeschossen und einem nur 5° geneigten Satteldach handle es sich um keinen profilgleichen Anbau, was problematisch erscheine.
Die Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 52 werde in Richtung Südosten überschritten. Das Bauvorhaben weiche auch vom Hausschema ab (Festsetzung bei E+1+D: Wandhöhe 6,10 m, Satteldach 23° bis 27°). Der Baulinienplan sei aber hinsichtlich Baugrenze und Hausschema bereits überholt.
Bei der weiteren Prüfung gemäß § 34 BauGB habe man festgestellt, dass die nähere Umgebung unterschiedliche Strukturen aufweise. Die Grundstücke an der Oberen Lagerstraße seien geprägt durch Geschosswohnungsbau mit überwiegend Flachdach und größeren Grundflächen. Jedoch sei auf den Grundstücken westlich davon (hier liege das Baugrundstück) nur eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend E+1+D, einer GRZ bis 0,19, einer GFZ bis 0,55, einer Wandhöhe bis 7 m sowie Firsthöhe bis 11,60 m vorhanden. Dies charakterisiere die Eigenart der Umgebung.
Die beantragte absolute Grundfläche (insgesamt 173 m²) sei in der Umgebung vorhanden. Die städtebauliche Prüfung habe aber ergeben, dass die geplante GRZ von 0,25 (mit Außentreppe 0,27) das Maß der umliegenden Grundstücke weit überschreite. Das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden umgebenden Freifläche sei zu massiv und stelle eine erhebliche Verdichtung dar. Somit sei eine Reduzierung der Grundfläche erforderlich. Die GFZ von 0,51 sei vorhanden.
Durch die 3 Vollgeschosse ergebe sich eine Wandhöhe von 8,9 m, die sich ebenfalls nicht einfüge. Hinzu komme, dass sich Altbestand und Neubau aufgrund der unterschiedlichen Wandhöhen und Dachformen in ihrer Form massiv unterscheiden würden. Grundsätzlich seien bauliche Anlagen u. a. nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so zu gestalten, dass sie nicht verunstaltend wirken. Zusätzlich zur erforderlichen Verkleinerung der Grundfläche sei somit auch eine gestalterische Anpassung an das Bestandsgebäude erforderlich.
Zum Stellplatznachweis führte der Vorsitzende noch aus, dass der Vorgarten fast komplett befestigt werde. Bei der Gestaltung der Außenanlagen müsse auch die Freiflächengestaltungssatzung beachtet werden. Hier sei ebenfalls eine Überarbeitung notwendig. Wegen der Reduzierung der Grundfläche seien evtl. weniger Stellplätze erforderlich. Aufgrund der Anzahl der Wohnungen müsse auch ein Kinderspielplatz nachgewiesen werden.
Abschließend wies er noch darauf hin, dass wegen der Lage an der Bahnstrecke dringend empfohlen werde, Lärmschutzmaßnahmen (z. B Fenster, Orientierung der Schlaf-/Wohnräume) zu treffen.
Stadtrat Knürr fand des Bauvorhaben aufgrund der Größe insgesamt nicht zustimmungsfähig. Die überbaute Fläche sei zu massiv und auf den Baumbestand werde keine Rücksicht genommen.
Stadtrat Heil stellte fest, dass man über die Gestaltung streiten könne. Allerdings füge sich die Erweiterung hinsichtlich der Gebäudeform nicht ein. Er können deshalb das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilen, da der Altbestand bei der Planung nicht berücksichtigt werde.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung von 5 Stellplätzen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Aufgrund der Lage des Grundstückes an der Bahnstrecke wird dringend empfohlen, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses auf Grundstück FlNr. 565/9 an der Narzissenstr. 9

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Winkelbungalows auf E+1+D mit einem Walmdach und 23° Dachneigung.
Er ging nun näher auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 A ein. Als zulässige Höhenentwicklung sei ein Planzeichen eingetragen, das man als zwingend 2 Vollgeschosse lesen könne. Man gehe davon aus, dass es sich hierbei um einen Fehler handle, da es das einzige Grundstück mit diesem Eintrag sei. In der Begründung zum Bebauungsplan gebe es ebenfalls keinen Hinweis auf dieses Planzeichen. Im Bebauungsplan sei auch keine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen innerhalb der Baugrenze dargestellt. Bis auf das mit II+D festgesetzte Eckgrundstück an der Allinger Straße, seien östlich der Narzissenstraße nur Gebäude mit E+D (1 Vollgeschoss) vorhanden. Hinzu komme, dass das Planzeichen “zwingend 2 Vollgeschosse“ in der Legende nicht erklärt werde, was ebenfalls auf einen Fehler hindeute.
Der Bebauungsplan schreibe einheitlich für die Baureihe östlich der Narzissenstraße eine GFZ von 0,35 vor, woraus man ebenfalls den Fehler in der Planzeichnung ableiten könne. Diese Festsetzung stelle eine eigene Regelung dar, die vom Bauvorhaben einzuhalten sei. Der Antrag enthalte eine GFZ von 0,53. Die beantragte Befreiung könne nicht erteilt werden, da die Überschreitung zu weitgehend sei und die Grundzüge der Planung berührt würden.
Der Vorschlag sei deshalb, die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der GFZ nicht zu erteilen und der Höhenentwicklung nicht zuzustimmen. Er teilte mit, dass der Bauausschuss auch bereits in der Sitzung vom 04.02.2020 eine Neubebauung mit E+1+D abgelehnt habe. Allerdings sei die Aufstockung

eines ausgebauten Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss möglich. Aufgrund eines Bezugsfalls könne eine Dachneigung bis 45° in Aussicht gestellt werden.
Bezüglich der zusätzlich beantragten Abweichung von der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Haus-Nr. 7 werde vorgeschlagen, keine Abweichung zu erteilen, da man der beantragten Höhe nicht zustimmen könne. Die Nachbarzustimmung liege außerdem nicht vor.
Abschließend wies er hinsichtlich der GFZ-Berechnung noch darauf hin, dass diese gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO (Fassung von 1968) erfolgen müsse. Das bedeute, dass, auch wenn es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handle, die Flächen von Aufenthaltsräumen (ab einer lichten Höhe von 1,50 m) sowie der Treppenraum und der Flur anzurechnen seien.
Der anwesende Bauherr stellte ergänzend zum bereits vorliegenden Begründungsschreiben nochmals vor allem die finanziellen Gründe für seinen Antrag dar. Der Aufbau eines ausgebauten Dachgeschosses sei im Vergleich zur beantragten Aufstockung (hier genüge eine einfache Aufmauerung) zu kostenintensiv. Der Eintrag im Bebauungsplan habe seiner Meinung nach Gültigkeit, weshalb die entsprechende Höhe auch beantragt werde. Was im Bebauungsplan festgesetzt sei, müsse genehmigungsfähig sein. Er wies darauf hin, dass er die Problematik auch bereits mit der Genehmigungsbehörde besprochen habe und eine mündliche Zustimmung erhalten habe. Er verstehe die ablehnende Haltung der Stadt Puchheim nicht, da kein Bezugsfall mehr entstehen könne. Was die Abstandsfläche betreffe, so stelle die Satzung der Stadt Puchheim (Regelung: 0,5 H) einen Nachteil dar, da die in der Bayerischen Bauordnung geregelte Abstandsflächentiefe von 0,4 H eingehalten werden könne. Der Vorsitzende erklärte nochmals, dass sich die Festsetzung der Höhe weder im Text noch in der Begründung zum Bebauungsplan wiederfinde, weshalb man von einem Fehler ausgehe. Unabhängig davon sei eine GFZ von 0,35 vorgegeben.
Auf Frage von Stadtrat Heil teilte Frau Reichel mit, dass die Abstandsfläche um 39 cm nicht eingehalten werden könne. Er erklärte zusätzlich, dass bei der Beratung zur Abstandsflächensatzung nicht nur eine Abwägung der Interessen der Bauherren sondern auch die der Nachbarn stattgefunden habe, weshalb die Satzung mit einer größeren Abstandsflächentiefe als in der Bayerischen Bauordnung beschlossen worden sei.
Stadtrat Knürr sprach sich grundsätzlich für die beantragte Höhenentwicklung aus. Er hatte auch keine Einwände gegen eine Änderung des Bebauungsplanes. Seiner Meinung nach würde sich die Höhe in die umliegende Bebauung einfügen. Allerdings müsse die Abstandsfläche eingehalten werden.
Stadtrat Heil widersprach dieser Wortmeldung. Er könne der Aufstockung unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht zustimmen und lehnte eine Bebauungsplanänderung ab. Auf den Grundstücken, die nach Süden ausgerichtet seien, würde eine zu dichte Bebauung entstehen. Der Vorsitzende machte in diesem Zusammenhang auch darauf aufmerksam, dass der Bebauungsplan östlich der Narzissenstraße vier Grundstücke vorsehe. Durch die Grundstücksteilungen seien aber 5 Grundstücke entstanden (eines sei noch bebaubar), was auch aufgrund des festgesetzten großen Bauraumes grundsätzlich

zulässig gewesen sei. Dadurch sei aber eine engere Bebauung entstanden, weshalb die Aufstockung auch deshalb kritisch erscheine.

Nach ausführlicher Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses in der beantragten Form wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplexgarage und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1522/10 an der Buchenstr. 3

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzungen vom 13.10.2020 und 16.03.2021, in denen man folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte bereits erteilt habe: geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch den westlichen Erker, Überschreitung der Grundfläche II durch die Garagen- und Stellplatzanordnung, Anordnung eines Stellplatzes außerhalb der Baugrenze, Errichtung einer zweiten Zufahrt, Überschreitung der Wandhöhe im Bereich des Treppenhauserkers und Überschreitung der Grundfläche durch einen untergeordneten Balkon. Abgelehnt habe man hingegen eine Überschreitung der Grundfläche des Hauptgebäudes um 13 m².
Mit dem Bauantrag werde nochmals eine Überschreitung der Grundfläche (max. 125 m²) durch das Mehrfamilienhaus beantragt, die nun aber nur noch bei 4,6 m² liegen würde. Direkt im Bebauungsplangebiet seien zwar keine Bezugsfälle vorhanden, aber in den angrenzenden vergleichbaren Bebauungsplanbereichen. Es werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.
Stadtrat Heil stellte fest, dass die Überschreitung jetzt im Rahmen liege und stimmte dem Bauantrag zu. Die übrigen Bauausschussmitglieder schlossen sich an und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplexgarage und 3 Stellplätzen wird einschließlich der weiteren Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte (Grundfläche Hauptgebäude) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FlNr. 1777/94 an der Ganghoferstr. 11

Der Vorsitzende erklärte die beantragte Errichtung eines Carports auf dem Grundstück eines Reiheneckhauses (Grundfläche 6 m x 4 m, Pultdach, Dachneigung 15°). Das Bauvorhaben befinde sich außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 27 B und überschreite die festgesetzte Baulinie. Ein Grundzug der Planung des Bebauungsplanes sei die konzentrierte Anordnung von Garagen und Stellplätzen in Gemeinschaftshöfen. Eine Errichtung von Garagen/Stellplätzen auf den Grundstücken der Wohnhäuser sei nicht vorgesehen. Zum angegebenen Bezugsfall teilte er mit, dass hier keine Genehmigung vorliege. Aufgrund der Bezugsfallwirkung könne das Bauvorhaben nicht zugelassen werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer provisorischen Containeranlage als Interimslösung für das Schulzentrum Puchheim auf dem Grundstück FlNr. 1538/147 an der Bgm-Ertl-Str. 1, 5, 7

Der Vorsitzende ging eingangs ausführlich auf den Bauausschussbeschluss vom 10.05.2022 ein und erläuterte die damalige Entscheidung. Die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 A (außerhalb der Baugrenze) sei nicht erteilt worden.
Anschließend habe ein Ortstermin mit Vertretern der Stadt und des Landratsamtes stattgefunden. Das Ergebnis sei gewesen, dass das Landratsamt überprüfen solle, ob eine zweigeschossige Anlage in Betracht kommen könnte. Es seien weitere Varianten mit Vor- und Nachteilen ausgearbeitet worden, die nun vorliegen.
Die Variante A (Grundfläche 813 m², eingeschossig) würde der Planung vom Mai entsprechen, nur die Fahrradabstellplätze im Grünstreifen seien entfallen. Die Varianten B (Grundfläche 475 m²) und C (Grundfläche 534 m²) würden aufgrund von zwei Geschossen geringere Grundflächen aufweisen. Die

vom Landratsamt erarbeitete Übersicht über die Vor- und Nachteile sei mit der Ladung versendet worden.
Bauplanungsrechtlich gesehen, sei die Variante B zu bevorzugen (geringste Grundfläche, 6 Stellplätze und die Bäume können erhalten bleiben). Das Landratsamt spreche sich aber u. a. wegen der Baukosten und der Barrierefreiheit weiterhin für die Variante A aus. Der Vorsitzende verlas hierzu die ausführliche Begründung.
In der anschließenden Beratung fragte Stadträtin von Hagen nach, warum die Containeranlage notwendig sei, wenn es weder höhere Schüler- noch Lehrerzahlen gebe. Der Vorsitzende erklärte, dass es sich um Interimsklassenzimmer handle, die bis zur Errichtung eines Neubaus für den Klassenzimmerfehlbedarf der Realschule/des Gymnasiums benötigt werden würden. Im Zuge der Baumaßnahme seien dann einige Räume nicht nutzbar. Außerdem sei die Anzahl der vorhandenen Räume bereits heute zu knapp. Der Raumbedarf werde u. a durch die gestiegenen pädagogischen Anforderungen an Differenzierungen im Unterricht ausgelöst. Zusätzlich seien beim Gymnasium andere Klassenteilungen durch die parallele Führung von G8 und Mittelstufe plus notwendig, welche der Einführung des G9 neu und somit der erzwungenen Fortführung der Mittelstufe plus geschuldet seien. Bei der Realschule müsse die gebundene Ganztagsschule, welche seit dem Schuljahr 2017/18 in der Jahrgangsstufe 5 und 6 angeboten werde, bei der Klassenbildung berücksichtigt werden. Dazu bestehe die Problematik, dass einige Klassenräume ungünstig geschnitten seien und daher nicht für Klassen mit 30 oder mehr Schülern genutzt werden können. Der Klassenzimmercontainer mit Raumgrößen von ca. 65 qm solle Abhilfe schaffen.
Stadtrat Zöller sprach sich aufgrund des vorliegenden Variantenvergleichs für die Variante A aus, da nur hier die Barrierefreiheit gesichert sei.
Stadtrat Heil verwies auf seine Wortmeldung aus der letzten Bauausschusssitzung und sah die Variante A weiterhin aus Gründen der Barrierefreiheit und des Brandschutzes als die sinnvollste Planung an.
Stadträtin Sippel sah auch die bei einer zweigeschossigen Variante erforderlichen Metalltreppen bei der großen Anzahl an Schülern als Gefahrenquelle und stimmte ebenfalls der Variante A zu. Außerdem befürchtete sie bei der Anordnung von Klassenzimmern übereinander eine Lärmbelästigung in der Containeranlage und hob ebenfalls die Barrierefreiheit hervor.
Stadtrat Knürr stimmte auch der Variante A zu. Negativ seien dennoch die erforderlichen Baumfällungen. Aufgrund der angestrebten Nutzungsdauer von bis zu 10 Jahren halte er Ersatzpflanzungen für dringend erforderlich.
Stadtrat Honold sprach sich aufgrund der bereits genannten Vorteile auch für die Variante A aus.
Stadtrat Heil fragte nach, ob das Landratsamt die angestrebte Nutzungsdauer inzwischen konkretisiert habe, im Antrag vom Mai sei eine Dauer von 5 bis 10 Jahre genannt worden. Frau Reichel teilte mit,

dass diesbezüglich keine Ergänzung erfolgt sei. Nach kurzer Beratung waren sich die Mitglieder des Bauausschusses einig, die erforderliche Befreiung befristet auf 10 Jahre zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer provisorischen Containeranlage als Interimslösung für das Schulzentrum Puchheim – Variante A – wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 A (Baugrenze) befristet auf 10 Jahre erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Notkamins auf dem Grundstück FlNr. 585/29 an der Egenhoferstr. 51

Der Vorsitzende wies eingangs darauf hin, dass im August 2022 die Genehmigung für die Aufstellung einer Luftwärmepumpe im Vorgarten des Reihenmittelhauses erteilt worden sei.
Die Bauvoranfrage beinhalte nun den Anschluss eines Notkamins für eine Beheizung mit festen Brennstoffen. Begründet werde der Antrag mit der aktuellen Energielage. Im Falle eines Energieblackouts könne der Frostschutz für die Heizung nicht mehr gewährleistet werden, weshalb Rohrbrüche entstehen können. Um dieser Gefahr vorzubeugen und vor allem die Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit des Hauses bei Energieausfällen zu sichern, werde der Notkamin für eine Feuerstätte mit festen Brennstoffen beantragt. Der Vorsitzende teilte noch mit, dass das Reihenmittelhaus eine Höhe von E+D aufweise und niedriger sei als die Nachbargebäude mit E+1+D. Damit wäre grundsätzlich ein sehr hoher Kamin erforderlich.
Gemäß Bebauungsplan Nr. 34 seien Feuerstätten, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden, unzulässig. Es sei deshalb eine Befreiung erforderlich. Ziel dieser Festsetzung sei gewesen, Immissionsbelastungen für das große in sich geschlossene Wohngebiet zu vermeiden; zusätzlich sei das Gebiet bereits durch Abgase von der Eichenauer Straße belastet. Dies solle nicht noch durch weitere immissionsträchtige Heizungsanlagen verstärkt werden.
Bereits 2006 habe es Bauvoranfragen wegen der Errichtung von Außenkaminen für Festbrennstoffe gegeben. Der Bauausschuss habe damals dem Planungs- und Umweltausschuss empfohlen, über eine Änderung des Bebauungsplanes zu beraten. Das Ergebnis der Beratung (zu der auch eine Umfrage bei den Anwohnern durchgeführt worden sei) sei gewesen, dass eine Bebauungsplanänderung aufgrund der Immissionsbelastung nicht durchgeführt werde.
Es werde vorgeschlagen, die Befreiung nicht zu erteilen. Es handle sich um ein sehr enges Reihenhausgebiet (Hausbreiten überwiegend nur 4,8 m).

Stadtrat Honold befürwortete den Vorschlag. Man müsse Bezugsfälle in diesem Reihenhausgebiet verhindern. Wenn jeder diese Vorsorge treffen würde, hätte man dann eine Vielzahl an Kaminen in diesem Gebiet. Der Rauch, der aus solchen Kaminen komme, sei nicht zu unterschätzen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Notkamins für Festbrennstoffe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FlNr. 1754/2 an der Lagerstr. 98 (hier: Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 04.08.2022, erneute Beratung)

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 15.03.2022, in der das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt worden sei, da sich der Abstand zum Bach sowie die Dachform (Flachdach) gemäß § 34 BauGB nicht einfügten.
Das Landratsamt habe mit Schreiben 04.08.2022 das Prüfergebnis mitgeteilt. Zum einen sei die Dachform kein Einfügekriterium, weshalb das Flachdach zulässig sei. Was den Abstand zum Gröbenbach betreffe, habe das Landratsamt festgestellt, dass sich im 15 m- Bereich bereits zahlreiche Gartenhäuser, Stege und aufgeständerte Terrassen befinden würden. Der geforderte Mindestabstand sei lediglich ein Verwaltungsinternum, das keine bauplanungsrechtliche Rechtsqualität habe und damit nicht verbindlich sei. Dies führe zu einer unverhältnismäßigen Härte, da das Grundstück bei dem geforderten Mindestabstand nicht bebaubar sei. Das Bauvorhaben würde sich unter Berücksichtigung der prägenden Umgebungsbebauung in die nähere Umgebung einfügen, weshalb das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig versagt worden sei. Die Stadt Puchheim werde deshalb gebeten, nochmals über den Bauantrag zu entscheiden. Falls dies weiterhin zu einer Ablehnung führe, werde das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.
Da die vorhandenen Abstände der Hauptgebäude zum Bach die Eigenart der Umgebung prägen, sei eine Vorlage der Problematik an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) erfolgt. In der Sitzung vom 04.10.2022 sei die Aufstellung eines Bebauungsplanes einstimmig beschlossen worden. Die Ziele seien einen ausreichenden Abstand der Bebauung zum Gröbenbach zu sichern sowie eine weitere bauliche Entwicklung des Bereiches, insbesondere im Hinblick auf die Art und das Maß der

baulichen Nutzung sowie die Bauform festzulegen. Es werde deshalb vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht zu erteilen und beim Landratsamt einen Antrag auf Zurückstellung zu stellen.

Da die Problematik bereits im ASU ausführlich beraten worden sei, schloss sich der Bauausschuss dem Vorschlag an und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport wird weiterhin nicht erteilt.

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

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Verschiedenes

TOP 12.1 Bekanntgaben

Antrag auf isolierte Befreiungen wegen Fällung von Bäumen, Fichtenstr. 3

Der Vorsitzende teilte mit, dass das zugewachsene und verwilderte Grundstück für die Neubebauung gerodet werden müsse. Der hier gültige Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord setze 4 zu erhaltende Bäume fest. Mit dem Antrag sei die Fällung eines alten Obstbaumes und einer Scheinzypresse beantragt worden. Die Prüfung und Ortsbesichtigung habe ergeben, dass die Bäume nicht erhaltenswert seien, weshalb die Genehmigung mit Bescheid vom 04.10.2022 erfolgt sei. Die zwei weiteren als zu erhalten festgesetzten Bäume würden bestehen bleiben, sonst sei kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen seien mit dem Bauantrag nachzuweisen, dieser liege noch nicht vor.

Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage, Grundstück FlNr. 639 am Äckerweg

Der Vorsitzende verwies auf die Bekanntgabe in der Bauausschusssitzung vom 10.05.2022. Nach der Prüfung habe das Landratsamt nun mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht privilegiert und damit nicht genehmigungsfähig sei. Auf dem Grundstück würden sich bereits 2 Wohnungen befinden, eine Wohnung für die Familie und eine für das Personal. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung,

Landwirtschaft und Forsten werde die Wohnung „Personal“ aber nicht für Personal verwendet und sei dafür auch nicht erforderlich. Somit seien die Voraussetzungen für eine dritte betriebliche Wohneinheit nicht erfüllt und die zulässige Anzahl an Betriebswohnungen sei ausgeschöpft. Außerdem bestehe auch noch die Möglichkeit den Speicher auszubauen und so ohne zusätzliche versiegelte Fläche weiteren Wohnraum zu schaffen.

Digitaler Bauantrag

Der Vorsitzende erklärte, dass seit 01.10.2022 die Möglichkeit bestehe, Bauanträge auch online zu stellen. Die Dokumente würden dabei über das BayernPortal direkt in die Fachanwendung des Landratsamtes übergeben. Es bestehe aber auch weiterhin die Möglichkeit, einen analogen Bauantrag abzugeben. Diese Anträge seien nun aber direkt beim Landratsamt einzureichen (bisher bei der Stadt). Diese würden dann zunächst vom Landratsamt digitalisiert; danach erfolge erst die Beteiligung der Städte und Gemeinden.

Ausweisung von Vorranggebieten für die Errichtung von Windenergieanlagen im Regionalplan

Der Vorsitzende teilte mit, dass man vom Regionalen Planungsverband München über die Ausweisung von Vorranggebieten für die Errichtung von Windenergieanlagen im Regionalplan informiert worden sei. Das Wind-an-Land-Gesetz (WaLG) und die vorgeschriebene Regelung im LEP gebe vor, dass bis Ende 2027 mind. 1,1% der Regionsfläche rechtskräftig als Vorranggebiet beschlossen und gemeldet sein müsse (bis zum Jahr 2032 dann landesweit 1,8% der Flächen). Der Regionale Planungsverband habe zur Bestimmung der Flächen ein einheitliches Verfahren erarbeitet. Innerhalb der nächsten zwei Wochen werde ein offizielles Schreiben an die Kommunen versendet, um den aktuellen Planungsstand hinsichtlich der Flächen für Windenergie abzufragen (Bestandsaufnahme). Als weitere Grundlage würden dann zunächst Tabuflächen identifiziert. Auf Frage von Stadträtin Ponn teilte der Vorsitzende mit, dass bei der Bestimmung der Flächen die 10-H-Regel nicht berücksichtigt werden müsse.

TOP 12.2 Dachgaubensatzung

Der Vorsitzende verwies auf den Vorschlag von Stadtrat Knürr zur Änderung der Dachgaubensatzung. Entsprechende von der Verwaltung erarbeitete Skizzen (als vereinfachte Darstellung) seien mit E-Mail vom 08.08.2022 an die Bauausschussmitglieder versendet worden. Insbesondere gehe es bei dem Vorschlag um folgende Änderungen:

- Herabsetzen der Mindestdachneigung auf 20° (bisher 32°, ausnahmsweise 30°)
- Vergrößerung der zulässigen Außenbreite auf 70% der Gebäudebreite (bisher: 45%, max. 3 m)
- Aufhebung der Regelung, dass bei zusammengebauten Gebäuden, wie Doppelhäusern und Reihenhäusern, nur eine Gaubenform zulässig ist,

- Ergänzung: ist das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgewiesen, so darf dies durch eine Dachgaube auch nicht erreicht werden.

Seitens der Verwaltung seien die vorgeschlagenen Änderungen zu weitgehend, da es sich dann bei der Dachgaubensatzung um keine Gestaltungssatzung mehr handeln würde. Es bestehe die Möglichkeit, evtl. kleinere Anpassungen vorzunehmen, dann sei aber eine Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt erforderlich.

Da der heutige Bauausschuss überwiegend aus Vertretern bestehe, halte er den geplanten Meinungsaustausch nicht für sinnvoll. Es gab deshalb nochmals den Auftrag an die Fraktionen, sich darüber Gedanken zu machen, welche Änderungen man sich grundsätzlich vorstellen könne bzw. ob die Dachgaubensatzung in der Form beibehalten werden solle.

Da der Bau von Dachgauben meist mit Wohnraumschaffung begründet werde, wies er darauf hin, dass dies nicht Aufgabe der Dachgaubensatzung sei. Um Wohnraum zu schaffen, müsse man eher die Bebauungspläne überprüfen, ob hier durch Änderungen entsprechende Möglichkeiten bestehen würden.

Stadtrat Knürr bat dringend darum, dass das Thema dann aber endlich in der nächsten Sitzung behandelt werde. Er habe abgesprochen, dass er es als Vorschlag einreiche, damit man eine Diskussionsgrundlage habe. Er erklärte, dass die Begründung der Wohnraumschaffung in den Bauanträgen für Dachgauben immer wieder zu lesen gewesen sei. Vor allem den Raumbedarf für Home-Office-Arbeitsplätze habe es bei der letzten Änderung der Dachgaubensatzung 2013 noch nicht gegeben, weshalb seiner Meinung nach eine gewisse Anpassung der Satzung nötig sei. Der Vorschlag solle als Beratungsgrundlage dienen; man müsse nicht alle Regelungen umsetzen.

TOP 12.3 Wortmeldung

Stadtrat Honold fragte nach, ob es für das Hüpfburgenland an der Eichenauer Straße eine zeitliche Begrenzung gebe. Ihm erscheine die Nutzungsdauer inzwischen sehr lang. Frau Reichel teilte mit, dass inzwischen eine bauaufsichtliche Überprüfung beim Landratsamt laufe. Das Grundstück liege im Außenbereich, weshalb man die Nutzung dort problematisch sehe. Die Verwaltung habe dem Landratsamt bereits mitgeteilt, dass die lange Nutzung seitens der Stadt Puchheim nicht gewünscht sei und man bauplanungsrechtlich nicht tätig werde.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 20:25 Uhr.

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