

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 1. Dezember 2015
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 17:30
Ende: 19:05

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Weber, Petra

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Vertretung für Stadträtin Sabrina Färber

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Färber, Sabrina

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Tekturantrag wegen Anbau einer temporären Fluchtwegtreppe auf dem Grundstück FINr. 1721/84 an der Benzstr. 36
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) und eines Einfamilienhauses mit Duplex-Parkanlage auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hügelstr. 8
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung eines Gewerbegebäudes in eine Asylbewerberunterkunft auf dem Grundstück FINr. 1721/51 an der Benzstr. 4
- TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1403/7 am Ihleweg 1
- TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück FINr. 558/28 an der Rosenstr. 8, 8 a
- TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung von drei Müllhäusern auf dem Grundstück FINr. 1747/1 an der Josef-Schauer-Str. 17 - 25, 38 - 50
- TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Kinderhauses mit fünf Gruppen und Wohnungen für Bedienstete auf dem Grundstück FINr. 1512/1 an der Oberen Lagerstr. 13 a
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der Doppelhaushälfte und Abbruch des Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 820 an der Augsburger Str. 16
- TOP 10 Verschiedenes
- TOP 10.1 Antrag wegen Fällung einer Kiefer und einer Blautanne auf dem Grundstück FINr. 1770/60 an der Gröbenzeller Str. 29
- TOP 10.2 Bekanntgabe
- TOP 10.3 Wortmeldungen

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 13.10.2015 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 Tekturantrag wegen Anbau einer temporären Fluchtwegtreppe auf dem Grundstück FINr. 1721/84 an der Benzstr. 36

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Büroräume im Obergeschoss im Juni 2015 im Rahmen eines Antrags auf Nutzungsänderung genehmigt worden seien. Die Baugenehmigung enthalte auch den Anbau einer Fluchttreppe nordöstlich am Gebäude (innerhalb der Baugrenze). Dieser 2. Rettungsweg sei aber bisher nicht errichtet worden, so dass das Landratsamt bereits eine Nutzungsuntersagung angekündigt habe. In Absprache mit dem Landratsamt sei die Fluchttreppe zunächst an einem anderen Standort als temporäre Gerüsttreppe errichtet worden. Die Treppe reiche bis zum Gehweg und das Podest (in ca. 4 m Höhe) rage sogar in den öffentlichen Luftraum. Das Grundstück liege im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 und die Treppe würde die darin festgesetzte Baugrenze Richtung Dieselstraße überschreiten. Der Vorsitzende erklärte, dass diese Befreiung aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt werden könne.

StR Pürkner war der Meinung, dass man für erforderliche Fluchttreppen grundsätzlich Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gewähren könne. Er sprach sich aber gegen die beantragte Fluchttreppe aus, da diese seiner Meinung nach verunstaltend sei. Er verstehe nicht, warum keine Wendeltreppe aus verzinktem Stahl errichtet worden sei; diese sei gefälliger und würde auch nicht so viel Platz verbrauchen.

StR Burkhardt sprach sich ebenfalls für eine kleinere Wendeltreppe oder eine Notleiter aus. Die beantragte Treppe sei seiner Meinung nach viel zu massiv, weshalb er das Vorhaben ablehne.

StRin Eger befürchtete Bezugsfälle, wenn man dieser Treppe außerhalb der Baugrenze zustimme.

Der Vorsitzende teilte mit, dass im Falle einer Ablehnung durch die Stadt Puchheim das Landratsamt bereits angekündigt habe, die Fluchttreppe zunächst befristet zu dulden, entweder für die Dauer des Mietvertrages bzw. bis zu einer Einigung zwischen Eigentümer und Mieter. Auf Frage von StRin Wiesner teilte Frau Reichel mit, dass der Mietvertrag immer nur für 1 Jahr verlängert werde. StR Pürkner schlug vor, diesen Zeitraum im Hinblick auf die befristete Duldung in den Beschluss aufzunehmen. Die übrigen Bauausschussmitglieder waren einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer temporären Fluchtwegtreppe wird nicht erteilt.

Mit einer befristeten Duldung für ein 1 Jahr besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) und eines Einfamilienhauses mit Duplex-Parkanlage auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hgelstr. 8

Der Vorsitzende teilte mit, dass in der Bauausschusssitzung vom 23.07.2015 einer Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen und Tiefgarage (GRZ 0,23, GFZ 0,45) zugestimmt worden sei. Der Antrag auf Vorbescheid beinhalte nun ein Mehrfamilienhaus (Grundfläche 202 m²) und ein Einfamilienhaus (95 m²) mit einer Duplex-Parkanlage zwischen den Gebäuden. Die Prüfung nach § 34 BauGB habe ergeben, dass sich die absoluten Grundflächen in die Umgebung einfügen würden. Die stdttebauliche Prüfung habe aber gezeigt, dass das beantragte Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,30 und GFZ von 0,60 in der näheren Umgebung nicht vorhanden sei. Hier würde eine GRZ bis 0,24 und GFZ bis 0,42 vorliegen. Das Bauvorhaben insgesamt halte hinsichtlich der berbauten Fläche den Rahmen der Umgebung ein, jedoch sei festzustellen, dass vor allem bei dem vorderen Mehrfamilienhaus kaum Freifläche vorhanden sei. Es ergebe sich eine erhebliche Nachverdichtung, was den stdttebaulichen Zielen widerspreche. Um diese Fehlentwicklung im Dorf zu vermeiden, müsse beraten werden, ob eine Empfehlung an den Stadtrat hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben werden solle. Dann sei es möglich, beim Landratsamt einen Antrag auf Zurückstellung zu stellen.

StRin Wiesner führte aus, dass sich der Stadtrat hier ernstlich Gedanken über die Aufstellung eines Bebauungsplanes machen müsse, da dieser Bereich von Puchheim-Ort sonst immer mehr verdichtet werde.

Auf Frage von StR Pürkner erklärte Frau Reichel, dass die beantragten Gebäude eine Höhenentwicklung von E + 1 + D aufweisen würden. Die Anzahl der Geschosse würde sich somit einfügen. Bezüglich des Einfügens der Firsthöhe habe keine Beurteilung erfolgen können, da die Planung keine Höhenangabe in Bezug auf die Oberkante Hgelstrae enthalte. Gemäß der umliegenden Bebauung dürfe die Firsthöhe max. 12,25 m gemessen ab Oberkante Hgelstrae betragen. Im Hinblick auf die beantragte Grundfläche erklärte sie nochmals, dass sich diese in die Umgebung einfügen würde. Wenn man aber zu dem Ergebnis komme, dass das Bauvorhaben insgesamt zu einer unverträglichen Nachverdichtung führe, müsse ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

StR Burkhardt sprach sich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus, um diese Nachverdichtung zu verhindern. StRin Eger schloss sich dieser Meinung an. StR Pürkner plädierte ebenfalls für ein Bauleitplanverfahren, empfahl aber gleichzeitig dem Bauwerber, das Bauvorhaben zu reduzieren, indem z. B. auf das rückwärtige Einfamilienhaus verzichtet werde.

Auf Frage von StRin Wiesner, welchen Umgriff der neue Bebauungsplan aufweisen würde, erklärte Frau Reichel, dass es sich hierbei um den Bereich zwischen Hgelstrae, Vogelsangstraße und Flurweg handeln könne. Es sei aber auch möglich, das Gebiet bis zur Dorfstraße auszudehnen. Diese Entscheidung müsse aber letztendlich der Planungs- und Umweltausschuss treffen.

StR Salcher sah die Aufstellung eines Bebauungsplanes skeptisch. Er erinnerte an den Bebauungsplan im Bereich Dorfstraße/Schulweg, mit dem das Bauvorhaben, welches die Bebauungsplanaufstellung auslöste, auch nicht verhindert werden konnte. Frau Reichel teilte mit, dass aber eine Verkleinerung des Bauvorhabens erfolgt sei.

StR Wuschig fand den Kompromissvorschlag bzgl. Streichung des Einfamilienhauses nicht gut. Seiner Meinung nach sei das Mehrfamilienhaus an der Straße ebenfalls zu massiv und müsse reduziert werden.

Im Anschluss an die ausführliche Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt. Dem Stadtrat wird empfohlen, für den Bereich der Hügelstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anschließend ist beim Landratsamt der Antrag zu stellen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung eines Gewerbegebäudes in eine Asylbewerberunterkunft auf dem Grundstück FINr. 1721/51 an der Benzstr. 4

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Nutzungsänderung des zweigeschossigen Gewerbegebäudes in eine Asylbewerberunterkunft (Fläche ca. 1.600 m²). Vorgesehen sei eine Unterkunft für ca. 140 Asylbewerber. Der Bebauungsplan Nr. 30 setze ein Gewerbegebiet fest, in dem eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber grundsätzlich nicht zulässig sei. Für eine Wohnnutzung in diesem Umfang sei eine Befreiung erforderlich. Laut der befristeten Neuregelung im § 246 Abs. 10 BauGB könne eine Befreiung aber auch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt seien. Die Voraussetzung, dass Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können, sei gegeben. Jedoch müsse die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Zu den zu berücksichtigenden Belangen würden insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gehören. Außerdem seien die konkrete Gebietsverträglichkeit und das Rücksichtnahmegebot zu prüfen. Das Vorhaben erfülle diese Anforderungen nicht. StR Pürkner fragte nach, ob es in der Umgebung bereits bewohnte Anwesen gebe. Frau Reichel teilte mit, dass auf dem direkten Nachbargrundstück ein Wohnhaus vorhanden sei, welches ursprünglich mit dem Gewerbegebäude als Betriebsleiterwohnhaus genehmigt worden sei.

StRin Egner erinnerte daran, dass der Bauausschuss bereits eine größere Hausmeisterwohnung im Obergeschoss des Gebäudes abgelehnt habe. Außerdem gebe es in dem Gewerbegebiet bereits eine größere Asylbewerberunterkunft, weshalb sie sich dagegen aussprach.

StRin Winberger führte aus, dass sie grundsätzlich für eine ordentliche Unterbringung der Asylbewerber sei. Eine zweite Unterkunft in dem Gewerbegebiet lehne sie aber ab. Ein Gewerbegebiet müsse für gewerbliche Flächen genutzt werden. Außerdem sei eine weitere so große Unterkunft für die ehrenamtlichen Mitarbeiter nicht zu schaffen.

StR Wuschig schloss sich den Ausführungen von StRin Winberger an. Das Gewerbegebiet Nord sei seiner Meinung nach für die Unterbringung so vieler Asylbewerber nicht geschaffen. Außerdem habe Puchheim die Aufteilungsquote bereits erfüllt.

StR Pürkner war anfangs der Meinung, seine Bedenken gegen eine zweite Asylbewerberunterkunft im Gewerbegebiet Nord zurückzustellen, wenn dafür die Turnhalle geräumt werde und somit den Schülern wieder zur Verfügung stehen könne. Er verwies aber auf den Lageplan und ging näher auf den Zuschnitt des Gewerbegrundstückes ein. Das Anwesen sei nicht geeignet, da keine Freifläche vorhanden sei. Der Vorsitzende stimmte dem zu und ergänzte, dass sich der Aufenthalt in den Straßenbereich

verlagern würde, was ein Gefahrenpotential und eine Beeinträchtigung der Gewerbegebietsnutzung bedeuten würde. Er wies außerdem darauf hin, dass die vorhandene Grenzbebauung evtl. zu bauordnungsrechtlichen Problemen führen würde, da Wohnnutzung an der Grundstücksgrenze nicht zulässig sei. Insgesamt werde vorgeschlagen, die Befreiung nicht zu erteilen.

StR Burkhardt wies abschließend darauf hin, dass zu viele Asylbewerberunterkünfte in einem Gebiet nicht verträglich seien und nicht alle Asylbewerber in Puchheim-Bahnhof Nord untergebracht werden können.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von gewerblichen Flächen in eine Unterkunft für Asylbewerber wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1403/7 am Ihleweg 1

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 17.03.2015. Damals habe man einem Mehrfamilienhaus (6 WE) mit Tiefgarage grundsätzlich zugestimmt. Die Maßgaben seien gewesen, dass die Grundfläche max. 180 m² und die Firsthöhe max. 11,3 m betragen dürfen. Das Dachgeschoss müsse außerdem als Nichtvollgeschoss ausgebildet werden.

Der Bauantrag sehe jetzt ein Mehrfamilienhaus ebenfalls mit 6 Wohnungen vor. Statt Tiefgarage würden 6 Stellplätze nachgewiesen. Die Anordnung des Hauptgebäudes füge sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein. Grundfläche und Firsthöhe würden ebenfalls dem bisherigen Bauausschussbeschluss entsprechen. Das Dachgeschoss sei in ein Nichtvollgeschoss umgeplant worden. Bezüglich der Stellplatzanordnung teilte der Vorsitzende mit, dass die Wohnungen jeweils weniger als 80 m² Wohnfläche aufweisen würden, so dass gemäß Satzung 6 Stellplätze notwendig seien. Die Anordnung im Vorgarten würde sich einfügen. Er wies ausdrücklich darauf hin, dass diese geringe Stellplatzanzahl gemäß der städtischen Satzung zulässig sei. Das Parken weiterer Pkw auf öffentlicher Straßenfläche könne man nicht verhindern.

Abschließend teilte der Vorsitzende noch mit, dass für einen Hobbyraum im Keller eine größere Abgrabung vorgesehen sei, welche planungsrechtlich aber nicht abgelehnt werden könne. Da solche Abgrabungen aber hinsichtlich Starkregenereignissen problematisch seien, werde ein entsprechender Hinweis an das Landratsamt erfolgen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Stellplätzen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück
FINr. 558/28 an der Rosenstr. 8, 8 a**

StR Pürkner teilte anfangs mit, dass er die Grundstückseigentümer anwaltlich vertrete, somit von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen sei.

Der Vorsitzende erläuterte die für das Bauvorhaben beantragten Befreiungen/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 43 näher. Durch Haus 2 werde die Baugrenze um 3 m Richtung Westen überschritten. Laut Bebauungsplan sei eine Verschiebung des Bauraumes um 3 m ausnahmsweise zulässig. Die Erteilung der Ausnahme erscheine vertretbar, da die Gebäudeflucht der Umgebung nicht überschritten werde. Die Befreiung wegen einer weiteren Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon können ebenfalls erteilt werden. Aufgrund der Bauraumverschiebung für Haus 2 würde aber nun Haus 1 die Baugrenze um 1,5 m Richtung Rosenstraße überschreiten. Diese Befreiung sei vertretbar.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass außerdem eine Überschreitung der Grundfläche durch die Carports einschließlich Zufahrt, die Kellererweiterungen sowie das Gartenhaus beantragt werde. Laut Bebauungsplan dürfe die zulässige Grundfläche von 120 m² durch diese Flächen um max. 50% überschritten werden, d. h. insgesamt max. 60 m² betragen. Beantragt werde eine Fläche von 102 m² (= 85%). Diese Grundfläche setze sich wie folgt zusammen: Carports 50 m², Zufahrt 36,5 m², Gartenhaus 4 m² und die Kellererweiterungen 11,4 m². Die Anordnung der Carports einschließlich Zufahrt würde den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Das Gartenhaus sei ebenfalls zulässig. Für die Kellererweiterungen, welche sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden würden, sei aber eine weitere Befreiung erforderlich, welcher grundsätzlich zugestimmt werden könne.

StR Wuschig hielt die Überschreitung der Grundfläche um 42 m² durch die Nebenanlagen für nicht zustimmungsfähig. Ohne Kellererweiterungen würde nur noch eine Überschreitung von 31 m² vorliegen. Er fragte sich, ob die Kellererweiterungen wirklich erforderlich seien. Auf seine Bitte verlas Frau Reichel die Begründung zum Antrag auf Befreiung.

Nach Meinung von StR Burkhardt sei die eingereichte Begründung nicht ausreichend. Frau Reichel erklärte nochmals, dass Carport und Zufahrt für den Stellplatznachweis erforderlich seien und das Mindestmaß aufweisen würden. Hier könne keine Fläche eingespart werden. Das Gartenhaus sei gemäß Bebauungsplan sogar bis 6 m² Grundfläche zulässig.

Da bezüglich der Carportanordnung und des Gartenhauses keine Verkleinerung gefordert werden könne, sprach sich StRin Wiesner gegen die Kellererweiterungen aus.

Rechtsanwalt Pürkner meldete sich als Vertreter der Grundstückseigentümer zu Wort und erklärte, dass es dem Bauwerber nicht um eine Vergrößerung des Kellers sondern vorrangig um eine ausreichende Belichtung des Kellerraumes gehe. Falls der Bauausschuss den Kellererweiterungen nicht zustimme, müsse die Belichtung durch Abgrabungen erfolgen, was er für eine schlechte Alternative halte. Da sich die beantragten Erweiterungen der Keller unterhalb der Geländeoberfläche befinden würden, habe sich der Bauherr für diese Möglichkeit entschieden.

StRin Wiesner hielt Abgrabungen für keine gute Alternative.

Frau Reichel erklärte, dass eine Belichtung auch durch normale Lichtschächte (d. h. ohne Erweiterung der Kellergrundfläche) erreicht werden könne. Herr Pürkner wandte ein, dass diese nicht wasserdicht seien.

StR Burkhardt lehnte die nicht erforderliche Grundflächenüberschreitung durch die Kellererweiterungen ab. StR Wuschig schloss sich an.

Herr Pürkner wies darauf hin, dass das Baugrundstück zu den kleinsten Grundstücken in der Rosenstraße gehöre. Die zulässige Grundfläche sei bei der Errichtung von 2 Wohneinheiten nicht besonders viel, weshalb eine geringfügige Überschreitung schnell zustande kommen könne.

StRin Weber war der Meinung, dass durch die Carportanordnung bereits eine enorme Überschreitung vorliege, weshalb sie sich für eine Einsparung der Kellererweiterungen aussprach.

StRin Winberger fand das Bauvorhaben auf dem kleinen Grundstück insgesamt zu groß. Insbesondere sei die verbleibende Freifläche bei Haus 1 zu gering. Da aber keine Verkleinerung der Doppelhaushälften möglich sei, müsse auf die Kellererweiterungen verzichtet werden. StRin Eger lehnte die Grundflächenüberschreitung durch die Kellervergrößerung ebenfalls ab.

Aufgrund der Beratung, in der sich die Mehrzahl der Bauausschussmitglieder gegen die Kellererweiterungen aussprach, stellte der Vorsitzende nachfolgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 43 (Baugrenze; Grundfläche für Carports, Zufahrt, Gartenhaus) erteilt.

Den Kellererweiterungen wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

StR Pürkner war wegen Befangenheit ausgeschlossen.

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung von drei Müllhäusern auf dem Grundstück FINr. 1747/1 an der Josef-Schauer-Str. 17 - 25, 38 - 50

Der Vorsitzende erläuterte, dass die drei Mülltonnenhäuser am Standort der bisherigen Mülltonnenanlagen errichtet werden sollen. Die Sanierung sei dringend erforderlich. Da der umbaute Raum je Gebäude weniger als 75 m³ betragen würde, sei die Errichtung grundsätzlich verfahrensfrei möglich. Er verwies aber auf den Bebauungsplan Nr. 17 A - Änderung. Gemäß Festsetzung seien Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die Nebengebäude würden sich außerhalb der Baugrenzen befinden, so dass eine isolierte Befreiung erforderlich sei. Da die drei Mülltonnenhäuser auf dem fast 12.000 m² großen Grundstück eine untergeordnete Rolle einnehmen würden, erscheine die Befreiung vertretbar.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der drei Mülltonnenhäuser mit Pultdach wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 17 A - Änderung, erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

StR Olschowsky war bei der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Kinderhauses mit fünf Gruppen und Wohnungen für Bedienstete auf dem Grundstück FINr. 1512/1 an der Oberen Lagerstr. 13 a

Der Vorsitzende erklärte zunächst, dass der Bebauungsplan Nr. 50 eine Fläche für Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Schule, Betreutes Wohnen) festsetze. Die 9 Wohnungen seien den beiden Kinderhäusern (insgesamt 10 Gruppen) zugeordnet. Es müsse nun im Genehmigungsverfahren geprüft werden, ob die Fläche für den Gemeinbedarf die Wohnnutzung in diesem Umfang abdecke. Ansonsten werde ein Antrag auf Befreiung nachgereicht. Der Bebauungsplan schreibe außerdem eine Wandhöhe von max. 9 m vor, welche durch die Außenwand eingehalten werde. Im Bereich des Pultdaches, welches aber von der Außenwand zurückgesetzt sei, werde eine Wandhöhe bis 12,7 m beantragt. Da der Bebauungsplan aber keine Regelung hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Anzahl der Geschosse enthalte, wäre z. B. auch ein Satteldach mit 45° Dachneigung zulässig. Da sich das Pultdach im Rahmen dieses Satteldaches befinde (der umbaute Raum sei sogar geringer) erscheine eine Befreiung vertretbar.

StR Pürkner lobte die Planung im Hinblick auf den Winkelbau, da so die dahinter liegende Anlage des Betreuten Wohnens vom Spielbereich des Kinderhauses abgeschirmt werde.

Der Vorsitzende verwies außerdem auf die Errichtung von drei Nebengebäuden außerhalb der Baugrenze. Der Bebauungsplan enthalte aber keine Festsetzungen zu Nebengebäuden, so dass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Für diese Entscheidung sei aber das Landratsamt zuständig.

Frau Reichel teilte abschließend mit, dass das Baugrundstück im vom Wasserwirtschaftsamt neu ermittelten Überschwemmungsgebiet liege, so dass für das Bauvorhaben auch eine wasserrechtliche Genehmigung und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich seien. Die Bekanntmachung erfolge demnächst seitens des Landratsamtes.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Kinderhauses mit Wohnungen für Bedienstete wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 50 (Wandhöhe im Bereich des Pultdaches) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der Doppelhaushälfte und Abbruch des Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 820 an der Augsburger Str. 16

Der Vorsitzende teilte mit, dass auf dem Grundstück ein Doppelhaus bestehe. Der kleinere Teil sei 1950 als Schlosserwerkstatt genehmigt worden, werde aber inzwischen als Wohnhaus genutzt, wofür keine Baugenehmigung vorliege. Laut Bauvoranfrage solle nun die Erweiterung der westlichen kleineren Doppelhaushälfte um 1,5 m nach Norden und 3 m nach Westen (insgesamt 35 m² Grundfläche) erfolgen. Zusätzlich werde eine Aufstockung auf Höhe der angrenzenden Doppelhaushälfte beantragt. Die absolute Grundfläche von 162 m² würde sich gemäß § 34 BauGB einfügen. Jedoch ergebe sich durch

Anbau und Aufstockung eine erhebliche Nachverdichtung auf dem nur 504 m² großen Grundstück. Das Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,32 und GFZ von 0,64 sei auf den umliegenden Grundstücken nicht vorhanden. Für das Wohnhaus bleibe aber vor allem viel zu wenig Freifläche übrig. Außerdem seien die erforderlichen Garagen/Stellplätze noch nicht berücksichtigt.

StR Wuschig stellte fest, dass es sich hierbei um ein sehr sensibles Grundstück direkt an der Augsburger Straße handle. Durch den geplanten Anbau und die Aufstockung werde die Straßenfront des Baukörpers viel zu massiv, was sich nicht mehr einfüge. StRin Wiesner schloss sich der Wortmeldung an.

Der Vorsitzende ging nun näher auf den Kompromissvorschlag ein. Es sei möglich, die beantragte Erweiterung um 1,5 m nach Norden und die Aufstockung in Aussicht zu stellen. Dabei würde sich eine GRZ von 0,27 ergeben, was in der Umgebung vorhanden sei. Die sich dabei ergebende GFZ von 0,54 liege zwar auf den umliegenden Grundstücken nicht vor, erscheine aber vertretbar.

StRin Wiesner sowie die Mehrheit der Bauausschussmitglieder stimmten dem Kompromissvorschlag zu. Der Bauausschuss fasste anschließend folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der Doppelhaushälfte mit der beantragten Grundfläche wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der Doppelhaushälfte um 1,5 m nach Norden und Aufstockung auf Höhe der benachbarten Doppelhaushälfte wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 10 Verschiedenes

TOP 10.1 Antrag wegen Fällung einer Kiefer und einer Blautanne auf dem Grundstück FINr. 1770/60 an der Gröbenzeller Str. 29

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Antrag zurückgezogen worden sei.

TOP 10.2 Bekanntgabe

Bezüglich des Bauantrages wegen Erweiterung des Reiterhofes am Schrammelweg 1 erinnerte der Vorsitzende an die Bauausschusssitzung vom 01.07.2014, in der das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt worden sei (u. a. wegen des erheblichen Eingriffs in das Landschaftsbild und die nicht gesicherte Erschließung über den Feld- und Waldweg). Mit Schreiben vom 28.10.2015 habe das Landratsamt dem Bauherrn nun mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Gründe seien u. a. die nicht ausreichende Erschließung, die fehlende Privilegierung für Teile des Bauvorhabens sowie der fehlende Stellplatznachweis.

TOP 10.3 Wortmeldungen

StRin Winberger fragte nach, warum auf dem Grundstück der ehemaligen Metzgerei Moser an der Lochhauser Straße nichts passiere, obwohl der Altbestand schon lange abgerissen sei. Frau Röschke teilte mit, dass aktuell ein Tekturantrag (u. a. Wegfall Kellergeschoss) vorliege.

StRin Wiesner teilte mit, dass der neue Belag in der Tiefgarage des PUC sehr rutschig sei und fragte nach, ob dieser noch aufgeraut werde. Frau Reichel teilte mit, dass der Hinweis an das Sachgebiet Hochbau weitergegeben werde.

StR Burkhardt teilte mit, dass in der Allinger Straße kreuz und quer geparkt werde und eine Nutzung der vorhandenen Parkbuchten nicht erfolge. Der Vorsitzende erklärte nach der kurzen Beratung, dass hierzu verschiedene Meinungen vorliegen würden. Falls eine Änderung gewünscht werde, müsse ein Antrag gestellt werden.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Rösche