STADT PUCHHEIM
IV-602

Puchheim, 08.02.2016

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum:	28. Januar 2016	**Beginn:**	18:00
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	18:45

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöller, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael
Eger, Christine
Olschowsky, Christian
Pürkner, Erich
Salcher, Thomas
Weber, Petra — Vertretung für Stadträtin Sabrina Färber
Wiesner, Marga
Winberger, Lydia
Wuschig, Wolfgang

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 Errichtung einer Baustellenzufahrt und Fällung einer Birke auf dem Grundstück FlNr. 1568/5 an der FFB 11 (Golfplatz)
TOP 3	Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1795/5 an der Alpenstr. 26
TOP 4	Bauantrag wegen Anbau eines Einfamilienhauses an ein Zweifamilienhaus und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1783/6 an der Riedstr. 5
TOP 5	Tekturantrag wegen Änderung der Dachfarbe des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1538/274 an der Alpenstr. 9 b
	Tekturantrag wegen Änderung der Dachfarbe des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1538/275 an der Alpenstr. 9 a
TOP 6	Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Dreispänners mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1525/14 an der Oberen Lagerstr. 22
TOP 7	Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 01.12.2015 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 Errichtung einer Baustellenzufahrt und Fällung einer Birke auf dem Grundstück FlNr. 1568/5 an der FFB 11 (Golfplatz)

Der Vorsitzende teilte mit, dass diese weitere Baustellenzufahrt im südlichen Bereich des Golfplatzes beantragt werde, um den Spielbetrieb im nördlichen bereits teilweise fertiggestellten Bereich nicht zu stören. Für die Baumaßnahme sei aber die Fällung einer Birke erforderlich. Laut Bebauungsplan Nr. 53 befinde sich der Baum in der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, weshalb eine Befreiung beantragt werde. Nach Beendigung der Baumaßnahme seien zwei Ersatzpflanzungen vorgesehen.

StR Wuschig sprach die Problematik der Kreisstraße an und fragte nach, ob Geschwindigkeitsbegrenzungen vorgesehen seien. Der Vorsitzende verwies auf die frühere Baustelle auf dem Schulgrundstück gegenüber, für diese damals auch eine Baustellenzufahrt von der FFB 11 eingerichtet worden sei. Mit entsprechenden Tempobegrenzungen habe das gut funktioniert. Zuständig sei hierfür die Kreisstraßenverwaltung.
StR Pürkner plädierte ebenfalls für verkehrsleitende Maßnahmen, da sonst ein Unfallschwerpunkt entstehe. Er fragte außerdem nach, ob es bereits eine Stellungnahme des Landratsamtes zur geplanten Baumaßnahme gebe. Herr Bögle (Vertreter der Antragstellerin), der ebenfalls anwesend war, teilte mit, dass eine Ortsbesichtigung mit der Kreisstraßenbehörde stattgefunden habe und grundsätzlich keine Einwände bestehen würden.
StR Pürkner bat die Bauherrin dafür Sorge zu tragen, dass die Straße durch die Baumaßnahme nicht zu sehr verschmutzt werde. Herr Bögle erklärte, dass alle bisherigen Auflagen, wie z. B. die Säuberung der Straße, auch bei der zweiten Baustellenzufahrt beachtet werden würden.
Auf den Vorschlag von StR Salcher, das Linksabbiegen zu untersagen, um die Ausfahrt sicherer zu machen, teilte StR Pürkner mit, dass gemäß den Planunterlagen nur ein Rechtsabbiegen auf die Kreisstraße vorgesehen sei.
Die Frage von StRin Winberger, ob die Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorgesehen seien, bejahte Frau Reichel.
StR Wuschig bat Herrn Bögle darauf zu achten, dass die Ersatzpflanzungen bereits eine ordentliche Größe aufweisen sollten. In diesem Zusammenhang teilte der Vorsitzende mit, dass nach Absprache mit dem Leiter der städtischen Gartenbauabteilung folgende Pflanzgröße für die zwei Ersatzpflanzungen gefordert werde: Stammumfang 20/25 cm (gemessen in 1 m Höhe über Bodenniveau), 3 x verpflanzt mit Drahtballierung und mit Dreibock-Verankerung. Diese Maßgabe sei erforderlich, damit sich die Ersatzpflanzungen in die bestehende Allee eingliedern, gleich ein einigermaßen stattliches Bild abgeben und dem Westwind auf nahezu freier Flur auch Stand halten.

Nach eingehender Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Errichtung einer Baustellenzufahrt und Fällung einer Birke wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 53 mit der Maßgabe von zwei Ersatzpflanzungen (Betula pendula, Sand-Birke/Weiß-Birke, Pflanzgröße: Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über Bodenniveau 20/25 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung und mit Dreibock-Verankerung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1795/5 an der Alpenstr. 26

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Erschließung von der Zugspitzstraße. Die Beurteilung erfolge gemäß § 34 BauGB.
Zunächst ging er näher auf die Anordnung der Hauptgebäude ein. Die Linie der vorhandenen Bebauung entlang der Zugspitzstraße werde in Richtung südliche Grundstücksgrenze überschritten, weshalb sich das Bauvorhaben nicht einfüge. Städtebaulich gesehen befinde sich das westliche Doppelhaus außerdem zu nah an der Alpenstraße. Da die Nachbargrundstücke entlang der Alpenstraße nicht bebaut seien, sei es schwer ein Einfügekriterium zu finden. Es werde aber vorgeschlagen, einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

StR Wuschig war der Meinung, dass unabhängig von der Gebäudeanordnung eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern grundsätzlich viel zu dicht sei. Auch wenn Wohnraum dringend gebraucht werde, könne er dem Vorhaben nicht zustimmen, da kaum Freifläche auf dem Grundstück übrig bleibe. Evtl. könne er sich maximal einen Dreispänner vorstellen. Frau Reichel wies darauf hin, dass sich ein Dreispänner bezüglich der absoluten Grundfläche vermutlich nicht einfügen würde.

StR Pürkner schloss sich seinem Vorredner an. In der Umgebung gebe es kein Grundstück, das so eine massive Baumasse aufweise.

Zum Nutzungsmaß teilte der Vorsitzende mit, dass sich die absoluten Grundflächen (139 m² je Doppelhaus) zwar einfügen würden, die verbleibende Freifläche aufgrund der geplanten Überbauung im Verhältnis zur Umgebung aber zu gering sei. Bei der städtebaulichen Prüfung sei man außerdem zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplante GRZ von 0,24 und GFZ von 0,48 in der Umgebung nicht vorhanden seien. Als Anhaltspunkt für die Umplanung könne eine GRZ von 0,22 und GFZ von 0,44 genannt werden. Hinsichtlich des Nutzungsmaßes sei somit ebenfalls eine Überarbeitung der Planung erforderlich. Er teilte weiter mit, dass die Höhenentwicklung mit einer Firsthöhe von 10,68 m grundsätzlich möglich sei. Bei dem Dachgeschoss dürfe es sich um kein Vollgeschoss handeln. Was den Stellplatznachweis betreffe, so würde sich die Garagenanordnung (Abstand zur Zugspitzstraße nur 1 m) ebenfalls nicht einfügen. Durch die Anordnung der rückwärtigen beiden Stellplätze sei außerdem die befestigte Fläche zu massiv. In diesen Punkten müsse ebenfalls eine Umplanung erfolgen.

Abschließend gab der Vorsitzende die Empfehlung, das Grundstück maximal mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen wird nicht erteilt.

Bezüglich des Abstandes zur südlichen Grundstücksgrenze darf die Flucht der Umgebungsbebauung nicht überschritten werden.

Der Abstand zur Alpenstraße ist auf mind. 5 m zu vergrößern.

Die Garagen- und Stellplatzanordnung ist zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Anbau eines Einfamilienhauses an ein Zweifamilienhaus und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1783/6 an der Riedstr. 5

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 29.01.2015. Das damals beantragte freistehende Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 90 m² fügte sich zwar bauplanungsrechtlich in die Umgebung ein, sei aber abstandsflächenrechtlich nicht möglich gewesen. Der Bauantrag sehe jetzt einen Anbau an das bestehende Wohnhaus mit einer Grundfläche von 110 m² vor. Die absolute Grundfläche einschließlich Bestand betrage dann 250 m², was sich nicht einfüge. Bezüglich der umliegenden Bebauung teilte der Vorsitzende mit, dass sich das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück im Bebauungsplangebiet der Moosstraße befinde und darin als Bestand festgesetzt worden sei. Dieses präge nicht die Eigenart der näheren Umgebung und sei somit als Ausreißer zu sehen. Die vorhandene dichte Bebauung an der Gröbenzeller Straße sei hinsichtlich des Einfügens ebenfalls nicht maßgeblich. Durch den geplanten Anbau ergebe sich eine GRZ von 0,28 und GFZ von 0,54; dieses hohe Nutzungsmaß sei auf den umliegenden Grundstücken in der Riedstraße nicht vorhanden (GRZ max. 0,25). Das Bauvorhaben müsse aber auch hinsichtlich der Dachform abgelehnt werden. Das geplante Flachdach füge sich nicht ein.
Der Vorsitzende verwies noch auf den Beschluss vom 24.05.2011 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Riedstraße, der aber 2014 aufgehoben worden sei. Bei Bedarf sei es aber möglich, diesen wieder zu aktivieren.
Die Zufahrt zur beantragten Doppelgarage über die Riedstraße sei grundsätzlich möglich. Ob das Ein- und Ausfahren funktioniere, werde vom Landratsamt überprüft.
An der südlichen Grundstücksgrenze werde außerdem ein Stellplatz mit Zufahrt über die Moosstraße (Geh- und Fahrtrecht) beantragt. Dies sei möglich, da die bestehende Garage, die für das Bauvorhaben aber abgerissen werde, bereits über die Moosstraße angefahren worden sei.
Nach kurzer Beratung waren sich die Mitglieder des Bauausschusses einig, dass sich der Anbau gemäß § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfüge und dem Bauantrag somit insgesamt nicht zugestimmt werden könne. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Tekturantrag wegen Änderung der Dachfarbe des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1538/274 an der Alpenstr. 9 b
Tekturantrag wegen Änderung der Dachfarbe des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1538/275 an der Alpenstr. 9 a

Der Vorsitzende schlug vor, die Tagesordnungspunkte 4 und 5 aufgrund des gleichen Sachverhalts gemeinsam zu behandeln. Das Landratsamt habe bei einer Baukontrolle festgestellt, dass die Dächer abweichend von den Baugenehmigungen mit anthrazitfarbenen Dachziegeln gedeckt worden seien. Der Bebauungsplan Nr. 22 schreibe bezüglich der Dacheindeckung rote Dachpfannen vor. Dunkelbraune, schwarze und andersfarbige Tönungen seien nicht zulässig, weshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt werde. Bezüglich der Begründungen verwies er auf die ausgeteilten Unterlagen.

StR Burkhart lehnte die Anträge ab. Er forderte eine Umdeckung in rote Dachziegel.
StRin Winberger teilte mit, dass ihr bei einer Ortsbesichtigung aufgefallen sei, dass das Gebäude direkt daneben ebenfalls ein dunkles Dach habe. Frau Reichel teilte mit, dass das Landratsamt auch hier einen Tekturantrag gefordert habe, dieser aber noch nicht vorliege.
StR Pürkner zeigte sich empört über das rücksichtslose Verhalten der Bauherren. Es gehe hier nicht nur um den Schutz der Bebauungsplanfestsetzungen, sondern auch um die Bauherren im Bebauungsplangebiet, die sich in den letzten Jahren mit ihrem Bauvorhaben an die Vorschrift gehalten haben.
Die StRe Olschowsky und Salcher schlossen sich den Wortmeldungen an und lehnten die Änderungsanträge ebenfalls ab.
Der Vorsitzende fasste zusammen, dass seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes alle Neubauten mit roten Dächern genehmigt worden seien. In den Bauausschusssitzungen vom 25.11.2008 und 29.01.2015 habe es bereits einstimmige Ablehnungen zu anthrazitfarbenen Dächern gegeben. Dunkle Dacheindeckungen seien im Bebauungsplangebiet nur bei Altbestand und Schwarzbauten (Duldungen) vorhanden. Es werde deshalb auch seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die beantragten Befreiungen nicht zu erteilen.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Dachfarbe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Dreispänners mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1525/14 an der Oberen Lagerstr. 22

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Errichtung eines Dreispänners mit 3 Garagen und 3 Stellplätzen. Dieses würde in einigen Punkten vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord abweichen. Der Dreispänner überschreite die Baugrenze um ca. 1,3 m nach Westen. Die Befreiung sei unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar, weshalb mit dem Bauantrag die Unterschrift des Nachbarn vorgelegt werden müsse.
Zusätzlich liege eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 78 m² durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten vor. Zulässig seien max. 50 % der zulässigen Grundfläche von 180 m² (d. h. max. 90 m²). Beantragt werde aber eine Grundfläche von 168 m², was zu weitgehend sei. Bezugsfälle in diesem Umfang würden nicht vorliegen. Ebenso erscheine die Befahrbarkeit der östlichen Gara-

ge/Stellplätze problematisch, da die Fahrgassenbreite nicht ausreichend sei. Insgesamt könne deshalb zur Garagen- und Stellplatzanordnung keine Zustimmung erfolgen.
Der Vorsitzende verwies außerdem auf die eingereichte Alternativplanung. Hierbei ergebe sich einschließlich der Zufahrten zwar nur eine Grundfläche von 142 m² (Überschreitung um 52 m²), allerdings sei die Anordnung des Hauptgebäudes sehr ungünstig und bei den Häusern 1 und 2 kaum Freifläche vorhanden. Für diese Variante könne somit ebenfalls keine Befreiung wegen Grundflächenüberschreitung erteilt werden.
Der Vorsitzende erklärte aber, dass es noch eine weitere Möglichkeit gebe, befestigte Fläche einzusparen. Drehe man die östliche Garage/Stellplätze, so dass die Zufahrt über den Erschließungsweg zum rückwärtigen Einfamilienhaus erfolge, betrage die Grundfläche insgesamt noch 148 m² (Überschreitung um 58 m²). Eine Befreiung für diesen Umfang sei aufgrund vorliegender Bezugsfälle vertretbar.
Da der Stellplatz Nr. 1 die Baugrenze in Richtung Obere Lagerstraße überschreite, werde eine Ausnahme beantragt. Diese könne erteilt werden, da der Abstand zur Straße gemäß Bebauungsplan noch mind. 3 m betrage. Dies gelte für den nordöstlichen Stellplatz der von der Verwaltung vorgeschlagenen Alternativmöglichkeit entsprechend.

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten dem Vorschlag zu und fassten folgenden Beschluss

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreispänners wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4 Teil, Nord (Überschreitung der Baugrenze) erteilt.

Der beantragten Garagen- und Stellplatzanordnung (einschließlich Alternativplanung) wird nicht zugestimmt. Eine Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um max. 58 m² (gemäß Beratungsergebnis) wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Verschiedenes

StR Wuschig teilte mit, dass ihm in der Rainerstraße ein seit längerer Zeit leerstehendes Haus aufgefallen sei. Er bat um Weitergabe dieser Information an das Sozialamt, evtl. könne das Gebäude für Obdachlose genutzt werden. In diesem Zusammenhang verwies auch StRin Winberger auf ein leerstehendes Gebäude westlich der Rainerstraße, zwischen Lager- und Lochhauser Straße. StR Pürkner regte an, ggf. Kontakt aufzunehmen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:45 Uhr.

Vorsitzender: Schriftführer/in:

Rainer Zöller
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke