

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 8. März 2016
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 17:30
Ende: 18:45

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Eger, Christine
Färber, Sabrina
Olschowsky, Christian
Pürkner, Erich
Salcher, Thomas
von Hagen, Michaela
Wiesner, Marga
Winberger, Lydia
Wuschig, Wolfgang

Vertretung für Stadtrat Michael Burkhart

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Burkhart, Michael

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1538/97 an der Bgm.-Ertl-Str. 34
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses und Umbau des bestehenden Wohnhauses zu einer Unterkunft für Saisonarbeiter der Gärtnerei auf dem Grundstück FINr. 1824 am Rauscherweg 2, 2 a
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1537 an der Birkenstr. 23
- TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (14 bis 15 WE) auf dem Grundstück FINr. 1770/17 an der Friedenstr. 42
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Wohnhäusern auf dem Grundstück FINr. 1471/1 an der Olchinger Str. 66
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/3 an der Lagerstr. 89 a
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Mülltonnenhauses und eines Fahrradhauses (3 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 1568/124 an der Heussstr. 2
- TOP 9 Verschiedenes
- TOP 9.1 Antrag auf Stellplatzablöse wegen Dachgeschossausbau des Reiheneckhauses auf dem Grundstück FINr. 1523/44 an der Kiefernstr. 15
- TOP 9.2 Bekanntgaben
- TOP 9.3 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 28.01.2016 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 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1538/97 an der Bgm.-Ertl-Str. 34

Der Vorsitzende erläuterte die Planung zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen sowie eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz. Er wies darauf hin, dass für das Einfamilienhaus zunächst eine Garage beantragt gewesen sei, die der Bauherr nun in einen Carport geändert habe. Der Bebauungsplan Nr. 22 setze auf dem Eckgrundstück einen großen Baukörper als Winkelbau fest, weshalb für die zwei kleineren Gebäude eine Befreiung erforderlich sei. In diesem Zusammenhang werde auch eine Befreiung von der Firstrichtung beantragt. Das Bauvorhaben würde die Baulinie einhalten, jedoch werde diese entlang der östlichen Grenze von 16,5 m auf 10,5 m verkürzt. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass im Bebauungsplangebiet vereinzelt auf Eckgrundstücken Winkelbauten festgesetzt, aber nicht verwirklicht seien. Eine Struktur sei nicht erkennbar. Da sich das Bauvorhaben in das Gebiet mit kleineren Baukörpern einfüge und Bezugsfälle vorhanden seien, werde vorgeschlagen, die beantragten Befreiungen zu erteilen. Die zulässige Geschossfläche von 345 m² werde um 9 % (376 m²) überschritten. Außerdem würden die Stellplätze des Doppelhauses die Baugrenze überschreiten. Diesen Befreiungen könne aufgrund von Bezugsfällen ebenso zugestimmt werden. Abschließend ging der Vorsitzende auf den Carport des Einfamilienhauses ein, der sich auch außerhalb der Baugrenzen befinde und direkt an den Höpflweg angrenze. Auf dem Nachbargrundstück sei ein genehmigter Bezugfall vorhanden, allerdings mit einem Abstand von 0,50 m zum Höpflweg. Die Befreiung könne deshalb nur mit der Maßgabe erteilt werden, dass der Abstand ebenfalls mindestens 0,50 m betrage. StR Wuschig fragte in diesem Zusammenhang nach, ob auch eine Bepflanzung entlang des Weges erfolgen müsse. Der Vorsitzende erklärte, dass dies wünschenswert sei. Der Vorsitzende erklärte außerdem, dass die geplante Realteilung möglich sei (Frage 4) und wies noch darauf hin, dass entlang der Bgm.-Ertl-Straße zwei weitere erhaltenswerte Bäume festgesetzt seien.

In der Beratung fragte StR Pürkner nach, ob durch das Einfamilienhaus eine zweite Baureihe eröffnet werde. Frau Reichel verneinte dies. Wegen der festgesetzten großzügigen Baugrenzen sei eine zweite Baureihe grundsätzlich zulässig, die im weiteren Verlauf auch vorhanden sei. StR Pürkner stimmte dem Bauvorhaben daraufhin zu und wies noch darauf hin, dass auf den benachbarten Grundstücken vergleichbare Grundflächen vorhanden seien und sich das Bauvorhaben somit einfüge.

StR Wuschig stellte fest, dass den beantragten Befreiungen wegen der vorliegenden Bezugsfälle zugestimmt werden müsse. Er mahnte davor, in Zukunft zu schnell bzw. zu viele Befreiungen zu erteilen, um keine neuen Bezugsfälle zu schaffen.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses und Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Winkelbau, Firstrichtung, Baulinie, Geschossfläche, Baugrenze Stellplätze) erteilt. Die Fragen 1, 2, 4 und 5 des Antrags auf Vorbescheid werden insgesamt mit Ja beantwortet.

Zu Frage 6: Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 22 (Baugrenze) mit der Maßgabe erteilt, dass ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Höpflweg eingehalten wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses und Umbau des bestehenden Wohnhauses zu einer Unterkunft für Saisonarbeiter der Gärtnerei auf dem Grundstück FINr. 1824 am Rauscherweg 2, 2 a

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass sich auf dem Grundstück eine bestehende Gärtnerei befinde. Die Bauvoranfrage sehe den Neubau eines Einfamilienhauses (E+D, Grundfläche 80 m²) sowie den Umbau des bestehenden Wohnhauses zu einer Unterkunft für Saisonarbeiter vor. Er wies darauf hin, dass auf dem Grundstück außerdem ein Altenteilerwohnhaus vorhanden sei.

Das Grundstück befinde sich planungsrechtlich im Außenbereich. Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch sei ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert sei und wenn es einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung diene. Das Bauvorhaben würde öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen; im Flächennutzungsplan sei das Grundstück als Fläche für den Erwerbsgartenbau dargestellt. Die Erschließung sei durch die Lage am Rauscherweg gegeben. Hinsichtlich der Privilegierung teilte der Vorsitzende mit, dass diese nur für die erforderliche Größe vorgesehen sei. Vom Landratsamt und den Fachbehörden werde geprüft, ob das Bauvorhaben in diesem Umfang für den Betrieb notwendig sei. Das gemeindliche Einvernehmen könne daher nur mit der Maßgabe erteilt werden, dass die erforderliche Privilegierung vorliege.

Auf Frage von StRin Wiesner teilte Frau Reichel mit, dass der Neubau des Einfamilienhauses zum Eigenbedarf vorgesehen sei.

StR Wuschig und StRin Eger sprachen sich grundsätzlich für das Bauvorhaben aus, wenn es für den Betrieb erforderlich sei. Sie appellierten an das Landratsamt, insbesondere die Unterkunft für Saisonarbeiter später entsprechend zu kontrollieren.

StR Pürkner erklärte, dass eine Unterkunft für Saisonarbeiter bei privilegierten Vorhaben grundsätzlich zulässig sei. Aber auch er forderte, dies später entsprechend zu überwachen. Das Landratsamt müsse zur Beurteilung der Privilegierung die Fachbehörde einschalten, die bestätigen müsse, ob eine Unterkunft für Saisonarbeiter für diesen Betrieb erforderlich sei.

Der bei der Sitzung ebenfalls anwesende Erste Bürgermeister erklärte, dass darauf geachtet werden müsse, dass keine Splittersiedlung am Rauscherweg entstehe. Das Vorhaben dürfe nur im Rahmen der Privilegierung zugelassen werden.

Nach längerer Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich des Nachweises der Privilegierung gem. 35 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1537 an der Birkenstr. 23

Der Vorsitzende erklärte, dass der Bebauungsplan Nr. 22 für die vorgeschlagene Parzelle eine Geschossfläche von 430 m² vorsehe. Die Problematik sei, dass ein Teil des Grundstückes vor Jahren an den Nachbarn Obere Lagerstr. 27 verkauft worden sei und sich die Größe des Baugrundstückes somit verkleinert habe. Da aber eine absolute Geschossfläche für die vorgeschlagene Parzelle festgesetzt sei und das Baurecht gemäß Bebauungsplan nicht verlagert werden dürfe, sei in der Bauausschusssitzung vom 13.10.2015 auch weiterhin von einer zulässigen Geschossfläche von 430 m² ausgegangen und dem Bauvorhaben zugestimmt worden. Der Antrag auf Vorbescheid sei dann an das Landratsamt weitergeleitet worden. Nach der Prüfung teile das Landratsamt nun mit (Schreiben vom 18.01.2016), dass nach deren Auffassung nicht von einer zulässigen Geschossfläche von 430 m² ausgegangen werden könne, da das Grundstück heute kleiner als die im Bebauungsplan vorgeschlagene Parzelle sei. Das zulässige Nutzungsmaß müsse im Verhältnis zur Grundstücksgröße betrachtet werden. Laut Berechnung des Landratsamtes ergebe sich dabei eine Geschossfläche von 395,5 m². Neubau und Bestand würden insgesamt eine Geschossfläche von 457 m² (+15,1 %) ergeben. Das Landratsamt stelle aber nur eine Überschreitung bis max. 10 % in Aussicht und ziehe in Betracht, für die restliche Überschreitung eine Baurechtsverlagerung zu Lasten des Nachbargrundstückes 1537/10 zuzulassen; vorausgesetzt, die Grundstückseigentümer würden sich einig werden. Die Stadt Puchheim werde nun um Stellungnahme hierzu gebeten.

Bezüglich der Überschreitung der Geschossfläche bis 10 % teilte der Vorsitzende mit, dass seitens der Stadt Puchheim bisher Überschreitungen bis 8 % zugelassen worden seien. Gemäß der alten Berechnungsweise des Landratsamtes (bis 2002) seien dabei aber die Flächen der Flure im Dachgeschoss nicht mitgerechnet worden. Aufgrund der Gleichbehandlung (Bauvorhaben vor 2002 seien im Vorteil gewesen) habe man diese Flächen zusätzlich zu den 8 % zugelassen. Zur Vereinfachung werde vorgeschlagen, gemäß der Praxis im Landratsamt ab jetzt Überschreitungen bis insgesamt 10 % zuzulassen (einschließlich Flächen der Flure im Dachgeschoss), was den umgerechneten Bezugsfällen entsprechen würde. Was die Baurechtsverlagerung betreffe, erklärte der Vorsitzende, dass diese laut Bebauungsplan nicht zulässig sei und eine Befreiung erfordere. Es werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen. Das Landratsamt werde aber dringend gebeten, nochmals zu überprüfen, ob nicht doch von einer zulässigen Geschossfläche von 430 m² ausgegangen werden könne, da dann eine Baurechtsverlagerung nicht erforderlich wäre. Nach Meinung der Stadt Puchheim entspreche das Bauvorhaben dem Ziel des Bebauungsplanes, da die festgesetzte Geschossfläche dem Bauraum zugeordnet sei und insgesamt gesehen nicht überschritten werde.

StR Pürkner fragte nach, ob die im Plan eingetragene neue Grundstücksgrenze eine Vergrößerung des Grundstückes bedeuten würde. Frau Reichel teilte mit, dass die Antragsteller planen würden, einen Grundstücksteil wieder zurückzukaufen. Die Berechnung des Landratsamtes sei ohne diesen evtl. Grundstücksankauf erfolgt. Sie wies darauf hin, dass eine Vergrößerung des Grundstückes das Problem lösen würde und dann keine Baurechtsverlagerung erforderlich wäre. Der anwesende Bauherr teilte mit, dass er mit seinem Nachbarn bezüglich eines Grundstücksankaufes noch nicht gesprochen habe,

er aber die Problematik gerne ohne einen Zukauf lösen würde. Seine Planerin und er seien ebenfalls von einer Geschossfläche von 430 m² ausgegangen, da die Geschossfläche für den Bauraum festgesetzt sei.

Nach ausführlicher Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschl. der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Überschreitung der Geschossfläche bis 10 %, Baurechtsverlagerung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (14 bis 15 WE) auf dem Grundstück FINr. 1770/17 an der Friedenstr. 42

Der Vorsitzende verwies auf die Ferienausschusssitzung vom 01.09.2015, in der eine Bauvoranfrage des gleichen Antragstellers behandelt worden sei. Damals habe man einem Mehrfamilienhaus (8 bis 10 Wohneinheiten, Grundfläche 360 m², GRZ 0,30, GFZ 0,84, E+1+Laternengeschoss, Firsthöhe 11,1 m) mit Ausrichtung entlang der Gröbenzeller Straße zugestimmt. Der Ferienausschuss habe zusätzlich die Empfehlung ausgesprochen, die Erschließung, statt wie geplant über die Gröbenzeller Straße, über die Friedenstraße vorzunehmen.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhalte nun ein vergrößertes Mehrfamilienhaus (14 bis 15 Wohnungen). Der Baukörper sei gedreht worden, so dass die Ausrichtung des Gebäudes nun entlang der Friedenstraße erfolge. Die Tiefgaragenzufahrt sei von der Friedenstraße vorgesehen. Die Beurteilung des Bauvorhabens erfolge weiterhin nach § 34 BauGB. Die absolute Grundfläche des Mehrfamilienhauses betrage in der aktuellen Planung 400 m² bei einer Gebäudelänge von 26,9 m. Ähnliche Geschosswohnungsbauten seien nur in der Gröbenzeller Straße vorhanden. Da das Bauvorhaben nun aber entlang der Friedenstraße angeordnet werde, müsse auch das Einfügen in diese Umgebung beurteilt werden. Bei der Friedenstraße handle es sich um eine ruhige Wohnstraße, deren Bebauung von kleineren Gebäuden geprägt sei. Das Bauvorhaben füge sich somit hinsichtlich der überbauten Fläche nicht ein. Die neue Höhenentwicklung mit E+2+Terrassengeschoss, somit ein Geschoss mehr, sei im Hinblick auf die Umgebung ebenfalls problematisch. Die Firsthöhe betrage lt. Plan 12 m. Zusätzlich werde angefragt, ob eine Firsthöhe bis 13 m zulässig sei. Es werde vorgeschlagen, gem. der ersten Bauvoranfrage eine max. Höhenentwicklung von E+1+D zuzulassen. Die ergänzende städtebauliche Prüfung habe ergeben, dass die GFZ von 1,22 auf den umliegenden Grundstücken ebenfalls nicht vorhanden sei. Insgesamt sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das Bauvorhaben nicht einfüge und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden könne. Der Vorsitzende wies abschließend darauf hin, dass ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Bereich der Friedenstraße vorhanden sei. Das Bauvorhaben würde von den Planungszielen abweichen. Der Bebauungsplan könne hilfsweise oder bei Bedarf wieder aktiviert werden. Es sei auch ein Antrag auf Zurückstellung gemäß § 15 BauGB möglich. StRin von Hagen fragte nach, was mit der ab März geplanten anderen Nutzung für den Altbestand passiere. Frau Reichel teilte mit, dass es sich hierbei um eine Zwischennutzung handle und das Gebäude laut Auskunft des Eigentümers nur für einen Zeitraum von fünfzehn Monaten vermietet werde. StR Pürkner führte aus, dass sich das Bauvorhaben weder in die Umgebung der Friedenstraße noch in die der Gröbenzeller Straße einfüge. Er empfahl dem Bauherrn, sich an die Bauvoranfrage der Ferienausschusssitzung zu halten.

Nach der Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Wohnhäusern auf dem Grundstück FINr. 1471/1 an der Olchinger Str. 66

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Garagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45. Die Grundfläche der Hauptgebäude betrage insgesamt 160 m² (alternativ 187 m²); es seien zwei Vollgeschosse vorgesehen. Der Bebauungsplan setze auf dem Grundstück aber nur einen Bauraum mit einer Grundfläche von 135 m² (bei einem Vollgeschoss) bzw. 105 m² (bei zwei Vollgeschossen) fest. Durch die Überschreitung der Baugrenze und der zulässigen Grundfläche seien die Grundzüge der Planung berührt, weshalb keine Zustimmung erfolgen könne. Außerdem beinhalte die Bauvoranfrage einen Antrag auf Bebauungsplanänderung. Auch hier werde vorgeschlagen, keine Empfehlung an den Planungs- und Umweltausschuss zu geben. StR Pürkner schloss sich dem Vortrag an und erklärte, dass nach § 31 Baugesetzbuch keine Befreiung möglich sei.

Frau Reichel ergänzte, dass der Antragsteller anhand der festgesetzten Grundflächen und Anzahl der Vollgeschosse die GFZ der umliegenden Grundstücke ermittelt habe. Er habe aber z. B. bei den Grundstücken in den hinteren Baureihen, auf denen nur ein Vollgeschoss zulässig sei, zwei Vollgeschosse angerechnet. Aufgrund dieser falschen Berechnung sei er davon ausgegangen, dass auf dem Baugrundstück im Vergleich zur Umgebung weniger Baurecht festgesetzt worden sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Wohnhäusern wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/3 an der Lagerstr. 89 a

Der Vorsitzende erklärte, dass nach Abriss des Altbestandes in zweiter Baureihe ein Doppelhaus mit vier Stellplätzen geplant sei. Die absolute Grundfläche betrage 153 m². Die städtebauliche Prüfung habe ergeben, dass die beantragte GRZ von 0,24 nur auf dem Nachbargrundstück Lagerstraße 91 vorhanden sei. Alle anderen Grundstücke in der Umgebung würden eine geringere Nutzungsdichte aufweisen. Auch die geplante GFZ von 0,49 sei in der Umgebung nicht vorhanden. Die absolute Grundfläche füge sich zwar ein, jedoch bedeute das Bauvorhaben trotzdem eine deutliche Nachverdichtung in diesem Bereich. Das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche sei sehr massiv. Im Hinblick auf die Höhe erklärte der Vorsitzende, dass ein Gebäude mit E+1+D grundsätzlich zulässig sei. Es seien eine Wandhöhe von 6,2 m und ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22° geplant. Da eine

Firsthöhe in der Bauvoranfrage nicht angegeben werde, wies er darauf hin, dass diese max. 8,3 m betragen dürfe. Hinsichtlich der Stellplatzanordnung sei eine Überarbeitung erforderlich. Er wies darauf hin, dass die bestehende rückwärtige Garage beim Stellplatznachweis berücksichtigt werden könne, da diese dem Einfamilienhaus in erster Baureihe laut Baugenehmigung nicht zugeordnet sei. Da das Doppelhaus in zweiter Baureihe zu groß erscheine, werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Größe nicht zu erteilen. Für den Neubau werde aber eine Grundfläche von 130 m² in Aussicht gestellt, was eine GRZ von 0,22 und GFZ von 0,44 bedeute. Der Vorsitzende verwies abschließend noch auf das Grenzgebäude auf dem Nachbargrundstück; dieses sei als Wohnhaus genehmigt. Ob die geplante Abstandsfläche ausreiche, müsse vom Landratsamt geprüft werden. StRin Winberger schloss sich dem Prüfergebnis der Verwaltung an und war auch der Meinung, dass das Gebäude zu groß sei und zu wenig Freifläche übrig bleibe. StRin Wiesner sprach sich ebenfalls für eine Reduzierung des Bauvorhabens und eine Umplanung der Stellplatzanordnung aus.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von max. 130 m² wird in Aussicht gestellt. Die Firsthöhe darf max. 8,3 m betragen. Die Stellplatzanordnung ist zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Mülltonnenhauses und eines Fahrradhauses (3 Varianten) auf dem Grundstück FINr. 1568/124 an der Heussstr. 2

Der Vorsitzende erläuterte die eingereichten 3 Varianten. Zum einen solle eine Fahrradeinhausung südlich am Wohnhaus errichtet werden. Der Standort sei in den 3 Varianten gleich; die Grundfläche betrage 20 bis 22,5 m². Zum anderen sei der Bau eines Mülltonnenhauses mit einer Grundfläche von 6 m² vorgesehen; der Standort sei variabel. Der Vorsitzende verwies hierzu auf die Darstellung in den Lageplänen und hinsichtlich der Begründung auf das Antragsschreiben.

Im Bebauungsplan Nr. 10 B seien Flächen für Nebenanlagen, z. B. Müllanlagen, festgesetzt. In allen drei Varianten würde sich das beantragte Müllgebäude aber außerhalb der festgesetzten Fläche befinden. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen seien ebenfalls nicht zulässig, so dass auch für die Fahrradeinhausung eine Befreiung von der Baugrenze erforderlich sei.

Der Vorsitzende erklärte, dass das Bauvorhaben grundsätzlich vorstellbar sei; es komme aber auf die Gestaltung an. Das Grundstück befinde sich in einem Sanierungsgebiet. Als Sanierungsziel sei u. a. eine Aufwertung der Freiflächen festgehalten, insbesondere die Vergrößerung der Müllhäuser und die Gestaltung der hausnahen Bereiche. Wenn das Bauvorhaben zur Aufwertung des Gebietes beitrage, sei die Erteilung der Befreiung grundsätzlich vertretbar. Wenn die Gestaltungskonzepte vorliegen würden, solle das Bauvorhaben nochmals dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

StR Wuschig sprach sich gegen eine Anordnung des Mülltonnenhauses am Weg (Varianten 2 und 3) und somit für den Standort der Variante 1 aus. Er schlug außerdem eine 4. Variante vor, da er sich eine Anordnung des Müllhauses gegenüber dem Hauseingang vorstellen könne. So könne man evtl. auch mehr Fahrradabstellmöglichkeiten schaffen.

StRin Wiesner warnte bezüglich der Fahrradeinhausung vor der Schaffung eines Bezugsfalls. Grundsätzlich könne sie sich die Errichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten im Gebiet aber vorstellen. Was das Mülltonnenhaus betreffe, wies sie darauf hin, dass es u. a. wegen Lärm oft Ärger in der Wohnsiedlung gebe. Auf jeden Fall müsse das Häuschen absperrbar sein. Evtl. sei auch ein größeres Müllhaus nötig, da immer mehr Tonnen dazukommen würden (z. B. Papier, Plastik).

StRin von Hagen hielt das Fahrradhaus für ein Wohnhaus zu groß. Man müsse außerdem bedenken, dass eine Zustimmung mehrere Fälle nach sich ziehen werde.

StR Pürkner führte aus, dass eine Befreiung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berühren würde. Müll- und Fahrradhaus würden im öffentlichen Interesse liegen. Allerdings enthalte die Bauvoranfrage zu wenig Daten, um das Bauvorhaben abschließend beurteilen zu können. Er empfahl der Hausverwaltung, eine konkretere Planung vorzulegen.

Der Erste Bürgermeister erklärte, dass er das Bauvorhaben grundsätzlich unterstütze. Die Lage im Sanierungsgebiet müsse aber beachtet werden. Zusätzliche Nebenanlagen dürfe man nicht ohne weiteres zulassen. Er schlug vor, keine Variante zu favorisieren, sondern vom Antragsteller weitere Informationen einzuholen.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass damit die Entscheidung zum Bauvorhaben vertagt werde. Dem Antragsteller werde empfohlen, ein detailliertes Konzept vorzulegen. Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich einverstanden.

TOP 9 Verschiedenes

TOP 9.1 Antrag auf Stellplatzablöse wegen Dachgeschossausbau des Reiheneckhauses auf dem Grundstück FINr. 1523/44 an der Kiefernstr. 15

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich der Antrag erledigt habe. Eine nochmalige Überprüfung durch das Landratsamt habe ergeben, dass auf den zunächst geforderten zweiten Stellplatz verzichtet werde.

TOP 9.2 Bekanntgaben

Tekturantrag wegen Änderung der Dachfarbe (von Rot in Anthrazit), Bgm.-Koch-Straße 34

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 28.01.2016, in der man auf den Nachbargrundstücken Alpenstraße 9 und 9 a eine planabweichende Änderung der Dachfarbe abgelehnt habe. Für das dritte Einfamilienhaus sei nun auch der vom Landratsamt geforderte Tekturantrag wegen Änderung der Dachfarbe eingereicht worden. Gemäß Bauausschussbeschluss sei hier eine Ablehnung im Büroweg erfolgt.

Neubebauung des Grundstückes Alpenstraße 26/Ecke Zugspitzstraße

Der Vorsitzende erinnerte an die letzte Bauausschusssitzung, in der man eine Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern abgelehnt habe. Der gleiche Antragsteller habe nun einen neuen Antrag auf Vorbescheid eingereicht und das Bauvorhaben gemäß Empfehlung des Bauausschusses auf ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus reduziert. Die Garagen- und Stellplatzanordnung sei gemäß den Vorgaben ebenfalls geändert worden, so dass sich das Bauvorhaben nun einfüge. Die Weiterleitung des Antrags auf Vorbescheid an das Landratsamt könne auf dem Büroweg erfolgen.

TOP 9.3 Wortmeldungen

StR Wuschig teilte mit, dass am Ende der Heussstraße der Bordstein zum Verbindungspfad zur Pappelallee nicht abgesenkt sei. Außerdem bat er um Überprüfung, ob eine Befestigung dieses Weges möglich sei. Nach Meinung von StR Pürkner sei dies problematisch, da es sich auch um Privatflächen handle. Evtl. könne der Vorschlag im Rahmen der Planungen zum Sanierungsgebiet mit aufgegriffen werden. Auch der Erste Bürgermeister bemerkte, dass die Aufwertung der Heussstraße Thema der Sozialen Stadt sei. StRin Wiesner befürchtete, dass bei einer Absenkung des Bordsteins dieser Schleichweg noch mehr benutzt werde und verwies auf den schlechten Zustand, insbesondere wegen der Wurzeln.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke