

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 25. April 2016
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 17:30
Ende: 19:20

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Sengl, Manfred Dr.

Wiesner, Marga

Wuschig, Wolfgang

(bis 19:12 Uhr, einschließlich TOP 13)
Vertretung für Stadträtin Lydia Winberger

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Färber, Sabrina

Weber, Petra

Winberger, Lydia

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1528/15 an der Oberen Lagerstr. 26 b
- TOP 3 Bauantrag wegen Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1462/3 an der Olchinger Str. 59 a
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (12 bis 13 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1770/17 an der Friedenstr. 42
- TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von Modul-Wohnungen (6 WE) auf dem Grundstück FINr. 412/7 an der Schwarzäckerstr. 53
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses (mit Einliegerwohnung) mit 2 Garagen und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 542 an der Zweigstr. 3
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen energetischer Sanierung der Doppelhaushälfte (Dämmung, Aufbau eines neuen Dachstuhls mit Erhöhung der Dachneigung von 23° auf 35°, Erweiterung des Erd- und Obergeschosses) auf dem Grundstück FINr. 1742/2 an der Freilandstr. 33 c
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Änderung der Stellplatzanordnung (3 Stellplätze und 3 Carports) und Errichtung von zwei Fahrradschuppen auf dem Grundstück FINr. 1522/4 an der Oberen Lagerstr. 14
- TOP 9 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1538/37 an der Rainerstr. 34/Bgm.-Koch-Straße
- TOP 10 Bauantrag wegen Neubau eines Pferde-Laufstalles auf dem Grundstück FINr. 861 am Kreuzweg 1
- TOP 11 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 121/28 an der Fischerstr. 9 a
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hügelstr. 8
- TOP 13 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 1795/104 an der Zugspitzstr. 8 a
- TOP 14 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1785 an der Nordendstr. 46
- TOP 15 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 08.03.2016 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 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1528/15 an der Oberen Lagerstr. 26 b

Der Vorsitzende erläuterte eingangs das Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Nord. Dieser lasse als Dachdeckung nur rote Dachsteine zu. Für das geplante anthrazitfarbene Dach werde eine Befreiung beantragt. Zur Begründung verwies der Vorsitzende auf die vorliegenden Antragsunterlagen. Er erklärte, dass die vorhandenen dunklen Dächer im Bebauungsplangebiet vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigt und dementsprechend bisher keine Befreiungen erteilt worden seien. Er wies außerdem darauf hin, dass für den vom Bauherrn angegebenen Bezugsfall Obere Lagerstr. 14 keine Genehmigung vorliege. Auf Frage von StR Burkhart erklärte Frau Reichel den Umgriff des Bebauungsplanes und wies darauf hin, dass Genehmigungen für abweichende Dachfarben in den südlich angrenzenden Bebauungsplangebietern vorhanden seien.

Beantragt werde außerdem eine vom Bebauungsplan abweichende Kniestockhöhe. Der Antragsteller begründe dies damit, dass die zulässige Wandhöhe aber eingehalten werde. Der Vorsitzende erklärte jedoch, dass die festgesetzte Wandhöhe Spielraum für die Höhe des Erdgeschossbodens gebe. Im Bebauungsplangebiet würden bisher keine Bezugsfälle vorliegen. Er teilte mit, dass bezüglich der abweichenden Höhe ein Nachbareinspruch vorliege. Im Bereich des Zwerchgiebels werde außerdem die zulässige Wandhöhe von max. 4,3 m überschritten (beantragt: 4,9 m). Diese Befreiung erscheine vertretbar und könne erteilt werden.

StR Wuschig stellte fest, dass es Ziel des Bebauungsplanes gewesen sei, auf rote Dächer umzustellen, auch wenn vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Gebäude mit dunklen Dächern entstanden seien. Er sehe deshalb keine Notwendigkeit, dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen. Da es bezüglich der Kniestockhöhe noch keine Bezugsfälle gebe, müsse seiner Meinung nach auch hier am Bebauungsplan festgehalten werden. Hinsichtlich der Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels könne er sich eine Befreiung vorstellen.

StR Pürkner sprach sich ebenfalls für das im Bebauungsplan festgesetzte rote Dach aus.

Aufgrund der Diskussion stellte der Vorsitzende den nachfolgenden Vorschlag zur Abstimmung und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord bezüglich der Wandhöhe des Zwerchgiebels erteilt.

Die beantragte Befreiung bezüglich der Dachfarbe wird nicht erteilt.

Die beantragte Befreiung bezüglich der Höhe des Kniestocks wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1462/3 an der Olchinger Str. 59 a

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass es sich bei der Terrassenüberdachung um eine Bestandsplanung handle und das Landratsamt nach Feststellung des Schwarzbaus einen Bauantrag gefordert habe. Die Überdachung weise eine Grundfläche von 18 m² und eine Tiefe von 3,5 m (gemessen ab Hauswand) auf. Das Bauvorhaben befinde sich vollständig außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 33. Laut diesem können verglaste, nicht beheizte und vor den Aufenthaltsräumen des Hauses liegende Wintergärten zur Energieeinsparung und Pergolen als untergeordnete Bauteile die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschreiten. Die Doppelhaushälfte schöpfe die Baugrenze komplett aus, der Balkon sei außerhalb der Baugrenze zugelassen worden. Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 11.06.2015, in der man auf dem Nachbargrundstück Olchinger Straße 59 (angrenzende Doppelhaushälfte) einen Wintergarten und eine Terrassenüberdachung mit 3 m Tiefe abgelehnt und gemäß Bebauungsplan nur einer Überschreitung der Baugrenze bis 2,5 m zugestimmt habe. Aufgrund dieser Entscheidung werde vorgeschlagen, dem Bauvorhaben in der beantragten Größe nicht zuzustimmen und hier ebenfalls eine Überschreitung der Baugrenze entsprechend Bebauungsplan bis max. 2,5 m zuzulassen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Terrassenüberdachung in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (12 bis 13 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1770/17 an der Friedenstr. 42

Der Vorsitzende ging eingangs ausführlich auf die Beschlüsse des Ferienausschusses vom 01.09.2015 sowie des Bauausschusses vom 08.03.2016 zur Neubebauung des Grundstückes ein. Der Ferienausschuss habe damals einem Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 360 m² mit Ausrichtung entlang der Gröbenzeller Straße zugestimmt. Der Bauausschuss habe ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 400 m² mit Ausrichtung entlang der Friedenstraße abgelehnt, da sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebung einfüge.

Der neue Antrag auf Vorbescheid sehe nun wiederum ein Mehrfamilienhaus (12 bis 13 Wohneinheiten) mit einer gestaffelten Höhenentwicklung (E+3 und E+2) vor. Die Grundfläche des Hauptgebäudes sei nochmals auf 450 m² vergrößert worden. Die Prüfung gemäß § 34 BauGB habe ergeben, dass sich die absolute Grundfläche nicht einfüge. Die Höhenentwicklung mit 4 Vollgeschossen füge sich westlich der Gröbenzeller Straße ebenfalls nicht ein. Außerdem könne eine Wandhöhe von 9 m (3 Vollgeschosse) entlang der Friedenstraße nicht zugelassen werden. Gemäß der ersten Bauvoranfrage sei eine Höhenentwicklung von E+1+D möglich. Die städtebauliche Prüfung habe eine GRZ von 0,37 und eine GFZ von 1,33 ergeben, was entlang der Gröbenzeller Straße ebenfalls nicht vorhanden sei. Der Vorsitzende fasste zusammen, dass damit das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden könne. Er verwies außerdem auf den vorhandenen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Friedenstraße. Das erste Plankonzept sehe für das Grundstück eine Grundfläche von 300 m² und eine Höhe von E+1+D vor. Der Bebauungsplan könne bei Bedarf wieder aktiviert werden. Entsprechend der ersten Bauvoranfrage könne ein Mehrfamilienhaus mit max. 360 m² Grundfläche und E+1+D in Aussicht gestellt werden.

In der anschließenden Beratung zeigten die Bauausschussmitglieder Unverständnis für die nochmals vergrößerte Planung und fassten nach kurzer Diskussion folgenden

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von Modul-Wohnungen (6 WE) auf dem Grundstück FINr. 412/7 an der Schwarzäckerstr. 53

Der Vorsitzende führte aus, dass zunächst ein Modul-Haus für sechs Wohnungen vorgesehen sei. Es bestehe ein dringender Bedarf für von Obdachlosigkeit bedrohte Personen/Familien sowie anerkannte Asylbewerber. Es solle sich hierbei nur um eine vorübergehende Unterbringung handeln. Später könne dann eine Nutzung als bezahlbarer Wohnraum erfolgen. Der Vorbescheid diene dazu, das Vorhaben vor Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung grundsätzlich abzuklären. Der Bebauungsplan Nr. 32 weise das Baugrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) aus. Bisher sei ein Bauraum von 27 x 12 m, eine Grundfläche von 250 m², eine Geschossfläche von 250 m², somit ein Vollgeschoss, festgesetzt. Statt eines Vollgeschosses seien nun zwei Vollgeschosse geplant. Es liege außerdem eine Überschreitung der Baugrenze um 4,2 nach Westen vor. Die Grundfläche betrage 265 m² (ohne Laubengang) und die Geschossfläche 530 m². Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB könne von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen, die Befreiung erfordern. Das Bauvorhaben in der beantragten Größe sei außerdem städtebaulich vertretbar. Es werde deshalb vorgeschlagen, die Befreiungen zu erteilen. Der Vorsitzende wies abschließend darauf hin, dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sei. Der Änderungsbeschluss stehe auf der Tagesordnung der Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 10.05.2016.

StR Wuschig teilte mit, dass ihm die Entscheidung nicht leicht falle. Das Vorhaben sei aber aus sozialen Gründen dringend notwendig, was ihn veranlasse, dem Antrag zuzustimmen.

StR Pürkner führte aus, dass es sich um keine massive Bebauung handle. Die Giebelhöhe der Nachbargebäude werde nicht erreicht. Da der Gesetzgeber außerdem eine Befreiungsmöglichkeit geschaffen habe, stimme er dem Bauvorhaben ebenfalls zu. StR Burkhart schloss sich an.

StR Salcher fragte nach, wie viele Personen in den sechs Wohneinheiten untergebracht werden können. Der Vorsitzende teilte mit, dass dies vom Bedarf abhängen und noch nicht absehbar sei. Die konkrete Wohnraumaufteilung werde durch den Antrag auf Vorbescheid noch nicht endgültig festgelegt.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Modul-Wohnungen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 32 (Anzahl der Vollgeschosse, Baugrenze, Grundfläche, Geschossfläche) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses (mit Einliegerwohnung) mit 2 Garagen und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 542 an der Zweigstr. 3

Der Vorsitzende erläuterte, dass durch das Einfamilienhaus die Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 152 um ca. 1 m nach Südosten überschritten werde. Der Baulinienplan sei weitgehend überholt und das Bauvorhaben füge sich ein, so dass die Befreiung vertretbar erscheine. Bei der weiteren Prüfung nach § 34 BauGB habe man festgestellt, dass sich die Grundfläche von 101 m² ebenfalls einfüge. Das Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,22 und einer GFZ von 0,45 sei in der Umgebung vorhanden und auch bereits auf dem Nachbargrundstück Zweigstraße 1 vom Bauausschuss zugelassen worden. Wenn man das Nutzungsmaß aus städtebaulicher Sicht auf beide Baureihen beziehe, ergebe sich eine GRZ von 0,26, die das Maß der umliegenden Grundstücke überschreite. Diese hohe GRZ ergebe sich aber nur deshalb, weil das Nachbargrundstück Zweigstr. 5 zu dicht bebaut sei; es handle sich hier um einen Ausreißer. Der beantragten Höhenentwicklung und der Dachform könne ebenfalls zugestimmt werden. Im Hinblick auf die Garagen- und Stellplatzanordnung wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass auch die rückwärtige Garage die Baugrenze des Baulinienplanes überschreite. Diese Befreiung sei ebenfalls vertretbar. Abschließend teilte er mit, dass sich das Baugrundstück im Überschwemmungsgebiet befindet und somit ein hochwasserangepasstes Bauen erforderlich sei. Beim Landratsamt müsse deshalb zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

StR Pürkner befürwortete die Bauvoranfrage, da sich die Grundfläche des Bauvorhabens einfüge und nicht aus dem Rahmen falle. Der Bauausschuss fasste anschließend folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, zwei Garagen und einem Stellplatz wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Baulinienplan Nr. 152 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen energetischer Sanierung der Doppelhaushälfte (Dämmung, Aufbau eines neuen Dachstuhls mit Erhöhung der Dachneigung von 23° auf 35°, Erweiterung des Erd- und Obergeschosses) auf dem Grundstück FINr. 1742/2 an der Freilandstr. 33 c

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden müsse und sich u. a. bezüglich der überbauten Fläche und der Höhe in die umliegende Bebauung einfügen müsse. Für die energetische Sanierung der Doppelhaushälfte (Baujahr 1983) seien verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Die geplante Dämmung sei bauplanungsrechtlich zulässig. Zusätzlich werde der Aufbau eines neuen Dachstuhls mit einer steileren Dachneigung (bisher: 23°, neu: 35°) beantragt. Der Vorsitzende verwies hierzu auf die eingereichte Begründung. Es würde sich eine neue Firsthöhe von ca. 11,06 m ergeben, welche sich nicht einfüge. Die umliegenden Gebäude würden eine Gesamthöhe von 10,80 m aufweisen. Da auch bei den Nachbarn eine 10 cm hohe Dämmung verfahrensfrei zulässig sei, werde vorgeschlagen, eine maximale Firsthöhe von 10,90 m zuzulassen.

Zusätzlich solle die Südfassade im Erdgeschoss und Obergeschoss vor den bestehenden Balkon versetzt werden (Tiefe ca. 1,5 m), wodurch sich die Grundfläche der Doppelhaushälfte um ca. 10 m² erhöhe. Die Grundfläche füge sich ein.

Der Vorsitzende verwies jedoch auf die abweichende Gestaltung der Doppelhaushälften. Eine Verunstaltung liege jedoch nach Prüfung der Verwaltung nicht vor. Er wies aber ausdrücklich darauf hin, dass das Vorhaben bauordnungsrechtlich vom Landratsamt geprüft werden müsse; u. a. würden die Abstandsflächen problematisch erscheinen.

StR Dr. Sengl plädierte für eine Zustimmung. Die energetische Sanierung ziele darauf ab, den KfW 70 Wert zu erreichen, weshalb man das Gesamtprojekt ermöglichen sollte. Dafür würde er auch eine abweichende Höhe der Doppelhaushälften in Kauf nehmen.

StR Pürkner sprach die Ortsbildgestaltung an. Seiner Meinung nach sei das Bauvorhaben verunstaltend. Er sprach sich dafür aus, dem Vorhaben nur zuzustimmen, wenn der Nachbar sich anschließe.

StR Burkhart sprach sich für die Maßnahmen aus, da diese in Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung stehen würden.

StR Salcher war der Meinung, dass das Erreichen des KfW-70-Standards auch mit der bestehenden Dachneigung von 23° erreicht werden könne. Ziel sei es, den Wohnraum zu erweitern, was mit der Begründung "energetische Sanierung" geschickt verpackt werde.

StRin Wiesner sah die abweichende Höhe problematisch; sie sei hin- und hergerissen. Sie erinnerte aber auch an ein früheres Bauvorhaben in der Weiherstraße, bei dem man der Erhöhung eines Reihemittelhauses zugestimmt habe.

Der anwesende Bauherr teilte mit, dass er bezüglich seines Vorhabens mit dem Nachbarn gesprochen habe. Derzeit bestehe kein Interesse, sich der Dacherrhöhung anzuschließen.

StRin Eger befürchtete ebenfalls, dass es bei dem Bauvorhaben nur um die Wohnraumerweiterung gehe.

Frau Reichel erklärte nochmals, dass es beim Einfügen in die Umgebung auch auf die Gesamthöhe ankomme. Reduziere man die Dachneigung geringfügig, könne das in der Umgebung vorhandene maximale Maß eingehalten werden. Dann würde sich das Vorhaben planungsrechtlich einfügen und man müsse zustimmen. Die Verunstaltung sei ein sehr strenges Kriterium.

Nach ausführlicher Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur energetischen Sanierung der Doppelhaushälfte wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Firsthöhe (einschließlich Dämmung) max. 10,90 m beträgt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Änderung der Stellplatzanordnung (3 Stellplätze und 3 Carports) und Errichtung von zwei Fahrradschuppen auf dem Grundstück FINr. 1522/4 an der Oberen Lagerstr. 14

Der Vorsitzende verwies anfangs auf die Erstgenehmigung des Dreispanners mit 6 Stellplätzen (Grundfläche einschließlich Zufahrt 135 m²). Bereits in der Sitzung vom 17.03.2015 habe der Bauausschuss im Rahmen einer Bauvoranfrage über eine Änderung der Stellplatzanordnung beraten. Dabei seien aber 3 Garagen und 3 Stellplätze u. a. wegen der zu massiv befestigten Fläche (Grundfläche von 185 m²) abgelehnt worden.

Die neue Planung sehe jetzt 3 Stellplätze und 3 Carports vor. Aber auch diese Anordnung weiche von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord ab. Die beantragte Grundfläche durch Carports, Stellplätze und Zufahrt betrage 145 m²; es liege eine Überschreitung um 59 m² vor. Außerdem seien auch Stellplätze nur innerhalb der Bauräume zulässig: Die Stellplätze Nr. 1 und Nr. 2 würden die Baugrenze überschreiten. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie betrage aber noch 3 m, was ausnahmsweise zulässig sei. Gemäß Bebauungsplan seien auch Nebengebäude mit geneigten Dächern zu versehen; für den Carport werde ein Flachdach beantragt. Im Bebauungsplangebiet würden Bezugsfälle vorliegen, weshalb die Ausnahme und die Befreiungen erteilt werden können.

Die Bauvoranfrage beinhalte zusätzlich die Errichtung von 2 Fahrradschuppen, die ebenfalls vom Bebauungsplan abweichen würden. Es liege eine zusätzliche Überschreitung der Grundfläche durch Car-

port, Stellplätze, Zufahrt und Nebengebäude vor. Außerdem seien Nebengebäude nur bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einem umbauten Raum von 15 m³ zulässig. Die Grundfläche des östlichen Fahrradschuppens (7,6 m²) müsse verkleinert werden. Die Planung enthalte keine Höhenangabe, weshalb der umbaute Raum nicht beurteilt werden könne. Es werde aber darauf hingewiesen, dass dieses Maß ebenfalls einzuhalten sei. Festgesetzt sei außerdem, dass der Abstand zu Wohngebäuden mind. 5 m betragen müsse. Diese Vorschrift sei damals aus Brandschutzgründen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Da nach heutiger Rechtslage aber Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätte in den Abstandsflächen eines Hauptgebäudes zulässig seien, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen. Für die Fahrradschuppen seien Flachdächer statt Satteldächer vorgesehen; aufgrund des direkten Anbaus an den Carport bzw. die Nachbargarage erscheine auch diese Befreiung vertretbar. Dem Abstand von 5,8 m des westlichen Fahrradschuppens zur öffentlichen Verkehrsfläche (Bebauungsplan: mind. 6 m) könne zugestimmt werden, da die Flucht der Nachbargarage aufgenommen werde.

Der Vorsitzende wies am Schluss darauf hin, dass Nebengebäude in Holzbauweise auszuführen seien. Außerdem teilte er mit, dass die Breite der Stellplätze im Carport teilweise nicht ausreichend sei und verwies auf § 4 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung. Die Länge des Carports müsse deshalb überarbeitet werden. Dabei dürfe aber eine Gesamtlänge der Grenzbebauung von max. 9 m nicht überschritten werden.

Die Mitglieder des Bauausschusses schlossen sich dem Sachvortrag und den Vorschlägen der Verwaltung an und fassten nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Carport – und Stellplatzanordnung wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme (Baugrenze Stellplätze) und Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Nord (Grundfläche, Dachform) erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Fahrradschuppen wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahmen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Nord (Abstand zum Wohngebäude, Dachform, Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche) erteilt. Die zulässige Grundfläche von max. 6 m² und der umbaute Raum von max. 15 m³ je Fahrradschuppen dürfen nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 9 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1538/37 an der Rainerstr. 34/Bgm.-Koch-Straße

Der Vorsitzende wies zunächst darauf hin, dass es sich hier um ein Eckgrundstück handle und die Erschließung des Bauvorhabens über die Bgm.-Koch-Straße geplant sei, weshalb eine neue Hausnummer zugeteilt werden müsse. Das Mehrfamilienhaus überschreite die zulässige Geschossfläche des Bebauungsplanes Nr. 22 um 4,6 %: Die Überschreitung bewege sich im Rahmen der vorhandenen Bezugsfälle, weshalb die Befreiung erteilt werden könne. Außerdem würde der Zwerchgiebel die festgesetzte Außenbreite (Bebauungsplan: max. 1,4 m, beantragt: 5,55 m) sowie die Traufhöhe (Bebauungsplan: max. 3,5 m, beantragt: 4,9 m) nicht einhalten. Auch diesen Befreiungen könne wegen vorhandener Bezugsfälle zugestimmt werden. Frau Reichel ergänzte, dass das Landratsamt früher bezüglich der Traufhöhenüberschreitungen im Bereich von Zwerchgiebeln keine Befreiung gefordert habe. Dies seien die vorhandenen Bezugsfälle.

Nach kurzer Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Geschossfläche, Traufhöhe und Außenbreite Zwerchgiebel) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 10 Bauantrag wegen Neubau eines Pferde-Laufstalles auf dem Grundstück FINr. 861 am
Kreutweg 1**

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zur Errichtung eines Pferdelaufstalls mit einer Grundfläche von 154 m² und einer Höhe von ca. 6 m. Das Grundstück befinde sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch sei ein Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb diene und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehme. Das Bauvorhaben müsse somit für den bestehenden Pensionspferdebetrieb erforderlich sein. Das gemeindliche Einvernehmen könne daher nur mit der Maßgabe erteilt werden, dass diese Privilegierung vorliege. Die Prüfung und Feststellung der Privilegierung erfolge durch das Landratsamt und die Fachbehörden. Auf Frage von StR Pürkner erklärte Frau Reichel, dass ein Pensionspferdebetrieb grundsätzlich zur Landwirtschaft gehöre. Ob das Vorhaben allerdings für den Betrieb erforderlich sei, könne seitens der Stadt Puchheim nicht beurteilt werden, weshalb das gemeindliche Einvernehmen nur vorbehaltlich der Privilegierung erteilt werden könne. Der Vorsitzende erklärte weiter, dass das Bauvorhaben außerdem öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen dürfe. Bezüglich des Landschaftsbildes führte er aus, dass die Lage des Laufstalls nicht unproblematisch sei. Der Standort befinde sich oberhalb des Hangbereiches am Parsberg. Laut Flächennutzungsplan müsse dieser landschaftsprägende Hang von Eingriffen freigehalten werden, ein Eingriff sei aber bereits durch den Bau der B2 erfolgt. Das Landratsamt werde gebeten, aufgrund der Hanglage die Höhenlage genau zu überprüfen. Zur besseren Einbindung in die Landschaft werde außerdem vorgeschlagen, eine Eingrünung zum Außenbereich zu fordern. Dies befürwortete StR Pürkner, da eine Eingrünung auch zum Schutz des Hanges positiv sei. Nach der Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

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

Das Landratsamt wird gebeten, die Höhenlage im Hinblick auf das Einfügen in das Landschaftsbild zu überprüfen und als Abgrenzung zum Außenbereich einer Eingrünung des Pferdelaufstalls in der Baugenehmigung festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 11 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 121/28 an der Fischerstr. 9 a

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauantrag von der Tagesordnung abgesetzt werden könne. Am 21.04.2016 seien geänderte Pläne eingereicht worden, so dass das gemeindliche Einvernehmen nun im Büroweg erteilt werden könne.

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hügelstr. 8

Der Vorsitzende ging zunächst ausführlich auf die bisherigen Bauausschussentscheidungen zum Baugrundstück ein. U. a. sei in der Sitzung vom 01.12.2015 ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus mit einer GRZ von 0,30 und GFZ von 0,60 abgelehnt worden. Problematisch sei außerdem der Stellplatznachweis in Form von fünf Duplexgaragen zwischen den Gebäuden mit einer sehr hohen befestigten Fläche gewesen. Zusätzlich habe es eine Empfehlung an den Stadtrat gegeben, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Da aber der Antrag aufgrund der Ablehnung zurückgezogen worden sei, habe der Stadtrat über die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr beraten.

Ein anderer Antragsteller beantrage nun wiederum ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus. Die Grundflächen seien reduziert worden und würden sich einfügen. Sehr positiv sei auch die vorgesehene Tiefgarage. Die städtebauliche Prüfung ergebe aber, dass die GRZ von 0,28 (nur Hauptgebäude) in der näheren Umgebung nicht vorhanden sei. Hier liege eine GRZ von max. 0,24 vor. Es handle sich deshalb noch immer um eine erhebliche Nachverdichtung, was den städtebaulichen Zielen widerspreche. Es werde daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Größe nicht zu erteilen. Der Vorsitzende machte aber den Vorschlag, die Grundfläche des Mehrfamilienhauses um den erdgeschossigen rückwärtigen Anbau zu reduzieren, was eine Verringerung um 37 m² bedeute. Die sich dann ergebende GRZ von 0,24(6) sei vertretbar. Bezüglich der Firsthöhe erklärte der Vorsitzende, dass diese max. 12,25 m, gemessen ab Oberkante Hügelstraße, betragen dürfe. Außerdem sei eine Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt erforderlich.

StR Pürkner stellte die Frage, warum die Bauleitplanung aufgegeben werde. Frau Reichel erläuterte nochmals, dass ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nicht gefasst worden sei. Bei der vorgeschlagenen Reduzierung des Bauvorhabens ergebe sich eine GRZ von 0,24 und GFZ von 0,41, was den Rahmen der Umgebung einhalte.

StR Dr. Sengl stellte fest, dass kein Bebauungsplan notwendig sei, wenn das Bauvorhaben der Umgebungsbebauung entspreche.

StR Wuschig fragte nach, ob sich der Standort des Mehrfamilienhauses einfüge. Seiner Meinung nach rücke das Gebäude zu nah an die Straße. Frau Reichel verwies auf die Umgebungsbebauung. Das Gebäude Hügelstraße 2 befinde sich noch näher an der Straße. StR Salcher gab die Empfehlung an den Bauherrn, das Gebäude weiter von der Straße abzurücken. Seiner Meinung nach sei dies aufgrund der Streichung des erdgeschossigen Anbaus möglich.

Nach ausführlicher Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

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

Bei Reduzierung der Grundfläche des Mehrfamilienhauses um den erdgeschossigen, rückwärtigen Anbau wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 1795/104 an der Zugspitzstr. 8 a

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zum Anbau eines Wintergartens südlich am Einfamilienhaus und ging näher auf die zwei eingereichten Varianten ein. Die Bauvoranfrage müsse gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Der Wintergarten überschreite dabei die Bauflucht der Umgebungsbebauung nach Süden. Frau Reichel erklärte hierzu, dass Tiefe und Grundfläche der üblichen Wintergartengröße entsprechen würden; in diesem Rahmen würden z. B. auch Befreiungen von Bebauungsplänen erteilt. Einen erdgeschossigen Wintergarten könne man ggf. im Hinblick auf die Bauflucht anders beurteilen als z. B. ein zweigeschossiges Gebäude. Der Vorsitzende wies außerdem darauf hin, dass der Wintergarten in Variante 1 hinsichtlich der seitlichen Erweiterung bauordnungsrechtlich nicht zulässig sei. Es sei eine Abstandsfläche zur westlichen Nachbargrenze von mindestens 3 m erforderlich. Nach Meinung von StR Wuschig sei eine Überschreitung der Bauflucht durch einen erdgeschossigen, verglasten Wintergarten tolerierbar.

StR Pürkner würde sowohl eine Ablehnung als auch eine Zustimmung für vertretbar erachten. Wenn man dem Bauvorhaben zustimme, müsse man nachfolgende Wintergärten auf den Nachbargrundstücken auch zulassen. Dies würde das städtebauliche Gesamtbild durchaus verändern. Ihm falle die Entscheidung schwer, er könne beides vertreten.

StR Burkhart wand ein, dass darauf geachtet werden müsse, dass durch den Wintergarten nicht der Wohnraum erweitert werde. Er könne nur einem vollständig verglasten, unbeheizten Wintergarten zustimmen.

StRin Wiesner könne sich das Bauvorhaben vorstellen, wenn es sich um einen echten Wintergarten, d. h. keine Wohnraumerweiterung, handle. Sie schlug vor, diese Maßgabe in den Beschluss aufzunehmen.

Die übrigen Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens (vollständig verglast) mit einer Tiefe von max. 3 m wird erteilt. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 14 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1785 an der Nordendstr. 46

Der Vorsitzende erläuterte eingangs das Bauvorhaben näher. Der Carport mit einer Grundfläche von 3 x 5 m sei im Anschluss an die Trafostation/Gerätehaus geplant. Die Höhe betrage ca. 2,1 m. Der Carport solle seitlich teilweise geschlossen werden und ein Pultdach erhalten. Als Begründung werde angegeben, dass im Carport der Vereinsanhänger untergebracht werden solle. Der Carport befinde sich außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 25, es sei somit eine Befreiung erforderlich. Die Gestaltung stelle ein weiteres Problem dar, da das bestehende Gebäude ein Satteldach aufweise. Der Vorsitzende erklärte, dass dem Vorhaben nur zugestimmt werden könne, wenn es dem Verein diene. Es dürfen somit nur vereinseigene Fahrzeuge untergestellt werden. StR Pürkner schlug vor, diese Maßgabe in den Beschluss aufzunehmen. Hierzu bestand Einverständnis. Die Mitglieder des Bauausschusses waren sich außerdem einig, dass die Dachform an das bestehende Gebäude angepasst werden müsse.

Anschließend fassten sie folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird mit der Maßgabe erteilt, dass nur vereinseigene Fahrzeuge untergestellt werden. Der Carport ist bezüglich der Dachform an das bestehende Trafohaus/Gerätehaus anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 15 Verschiedenes

StR Wuschig verwies auf die städtische Einfriedungssatzung und teilte mit, dass immer wieder Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen errichtet werden würden, die die max. zulässige Höhe von 1,50 m überschreiten würden. Trotz Anzeige werde das Landratsamt aber aufgrund der Arbeitsüberlastung nicht tätig, was frustrierend und äußerst ärgerlich sei. Er fragte nach, ob die Bauaufsicht (evtl. auch nur zeitweise) auf die Stadt Puchheim übertragen werden könne. Die StRe Pürkner und Olschowski vertraten die Meinung, dass die Stadt in solchen Fällen per Verwaltungsakt tätig werden könne, da es sich bei der Einfriedungssatzung um ein kommunales Gesetz handle. StR Wuschig bat darum, diese Möglichkeit auszuschöpfen. Der Vorsitzende erklärte, dass dies seitens der Verwaltung geprüft und das Ergebnis dann bekanntgegeben werde.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:20 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke