

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 19. Juli 2016  
**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Beginn:** 17:30  
**Ende:** 18:15

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Zöllner, Rainer

#### **Mitglieder des Bauausschusses**

Burkhardt, Michael  
Eger, Christine  
Färber, Sabrina  
Olschowsky, Christian  
Pürkner, Erich  
Salcher, Thomas  
Wiesner, Marga  
Winberger, Lydia  
Wuschig, Wolfgang

#### **Schriftführer/in**

Röschke, Dana

#### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau von zwei Abschlaggebäuden für die Golfanlage auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz 1
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1770/241, 1770/13 und 1770/242 an der Sandbergstr. 31
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubebauung (Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage) des Grundstückes FINr. 1540/24 an der Birkenstr. 3
- TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1461/4 an der Olchinger Str. 57 d
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1743/10 an der Lagerstr. 14
- TOP 7 Verschiedenes
- TOP 7.1 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1770/17 an der Friedenstr. 42

## **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 25.04.2016 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 von zwei Abschlaggebäuden für die Golfanlage auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz 1**

---

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zur Errichtung von zwei Abschlaggebäuden mit einer Grundfläche von je 200 m<sup>2</sup>, die in der geplanten Größe gemäß Bebauungsplan Nr. 53 grundsätzlich zulässig seien. Es liege aber eine Überschreitung der Baugrenze vor; u. a. nördlich um ca. 4 bis 7 m. Laut vorliegender Begründung beruhe die Überschreitung auf der konzeptionellen Änderung der Gesamtanlage des Clubhauses, was bedeute, dass die Sicht vom Clubhaus über die Golfanlage nicht verbaut werden solle. Es handle sich hierbei um keine Baurechtsmehrung, sondern nur um eine Verlagerung der zulässigen Baumasse. Es werde deshalb vorgeschlagen, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Abschlaggebäuden für die Golfanlage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 53 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Im Anschluss an die Beschlussfassung diskutierten die Bauausschussmitglieder noch über die Zugänglichkeit der Golfanlage für Fußgänger und Radfahrer.

## **TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1770/241, 1770/13 und 1770/242 an der Sandbergstr. 31**

---

Der Vorsitzende erklärte eingangs das Bauvorhaben näher. Auf dem Grundstück FINr. 1770/241 an der Sandbergstr. 31 sei der Neubau eines Einfamilienhauses geplant. Außerdem solle als Stellplatznachweis für die Grundstücke FINrn. 1770/241, 1770/13 und 1770/242 eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Gröbenzeller Straße errichtet werden.

Das Einfamilienhaus würde die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 44 geringfügig überschreiten. Die zulässige Grundfläche werde eingehalten, so dass die Baugrenzenüberschreitung städtebaulich vertretbar erscheine. Laut Bebauungsplan sei die Errichtung einer Tiefgarage nur auf dem Grundstück FINr. 1770/13 an der Gröbenzeller Str. 15 zulässig. Dort werde auch der Großteil der Tiefgarage errichtet. Der Teil der Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1770/241 und 1770/242 befinde sich aber außerhalb der Baugrenze, da für diese beiden Grundstücke eine Garagenzone an der Sandbergstraße im Bebauungsplan festgesetzt sei. Es werde vorgeschlagen, die erforderliche Befreiung zu erteilen, da so der Südgarten des Einfamilienhauses nicht mit Garagen und Stellplätzen verbaut werde.

In der anschließenden Beratung sprach sich StR Pürkner für das Bauvorhaben aus. Seiner Meinung nach sei es eine gute Lösung, die erforderlichen Stellplätze für die drei Grundstücke in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. So werde eine ansprechende Bebauung ermöglicht und oberirdisch befestigte Fläche gespart.

Auf Frage von StR Wuschig erklärte der anwesende Bauherr, dass die erforderlichen grundstücksrechtlichen Regelungen getroffen werden würden. StR Pürkner ergänzte, dass die Baugenehmigungsbehörde die notwendigen Dienstbarkeiten verlangen müsse.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 44 (Baugrenzen, Garagenzone) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

---

#### **TOP 4      Bauvoranfrage wegen Neubebauung (Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage) des Grundstückes FINr. 1540/24 an der Birkenstr. 3**

---

Der Vorsitzende teilte zunächst mit, dass das Grundstück mit einem Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus neu bebaut werden solle. Gemäß Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Süd sei eine Tiefgarage vorgesehen. Für das Hauptgebäude werde aber eine Überschreitung der Grundfläche bis ca. 200 – 220 m<sup>2</sup> beantragt. Zulässig gemäß Bebauungsplan sei eine Grundfläche von max. 165 m<sup>2</sup>. Städtebaulich vertretbar erscheine aber nur eine Überschreitung der Grundfläche um max. 10%, was einer Grundfläche von max. 181,5 m<sup>2</sup> entspreche. Da die festgesetzte Grenzbebauung zum Nachbarn Birkenstr. 5 nicht realisierbar sei, werde außerdem eine Überschreitung des Bauraumes nach Westen beantragt. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen könne einer Überschreitung im geplanten Umfang jedoch nicht zugestimmt werden, da diese zu weitgehend sei. Aufgrund vorliegender Bezugsfälle sei eine Überschreitung bis max. 3 m möglich.

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten dem Vorschlag zu und fassten folgenden

#### **Beschluss:**

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

Es wird eine Überschreitung der Grundfläche bis max. 10% und eine Überschreitung der Baugrenze bis max. 3 m nach Westen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 5      Bauantrag wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1461/4 an der Olchinger Str. 57 d**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass die Terrassenüberdachung bereits bestehe und durch das Landratsamt nach Feststellung des Schwarzbaus eine Planeinforderung erfolgt sei. Die Terrassenüberdachung weise eine Grundfläche von 69 m<sup>2</sup> auf. Laut Bebauungsplan Nr. 33 ergebe sich die zulässige Grundfläche aus der Größe des festgesetzten Bauraumes, welcher ausgeschöpft sei. Die zusätzlich festgesetzte Wintergartenzone sei ebenfalls bereits bebaut. Die Überdachung befinde sich damit vollständig außerhalb der Baugrenze, wofür eine Befreiung erforderlich sei. Da durch die weitgehende Überschreitung um 69 m<sup>2</sup> aber die Grundzüge der Planung berührt seien, könne dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden. In der anschließenden kurzen Beratung sprachen sich die Stadträte Wuschig und Pürkner für eine Ablehnung aus. Eine Genehmigung sei aufgrund der Größe der Terrassenüberdachung keinesfalls möglich.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Terrassenüberdachung wird nicht erteilt

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 6      Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1743/10 an der Lagerstr. 14**

---

Der Vorsitzende erläuterte, dass der Bebauungsplan Nr. 15/16, 1. Teil Festsetzungen für freistehende Nebengebäude enthalte. U. a. dürfe die Grundfläche max. 6 m<sup>2</sup> betragen, das Gartenhaus müsse in Holzbauweise oder aus Glas ausgeführt und mit einem Satteldach versehen werden. Das beantragte Gartenhaus weise eine Grundfläche von 8,6 m<sup>2</sup> auf und solle in Stahlblech mit Flachdach ausgeführt werden. Bezüglich der Grundflächenüberschreitung werde vorgeschlagen, eine Befreiung zu erteilen, da es sich hierbei um ein sehr großes Grundstück handle. Statt mit einem Mehrfamilienhaus sei auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich gewesen, wobei dann zwei Gartenhäuser mit je 6 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig gewesen wären. Bezüglich der geplanten Ausführung in Stahlblech würde kein Bezugsfall vorliegen. Was die abweichende Dachform betreffe, sei bei zwei Gartenhäusern auf dem Grundstück Lagerstr. 22 ein Tonnendach zugelassen worden.

In der anschließenden Beratung diskutierten die Bauausschussmitglieder insbesondere die erforderlichen Befreiungen hinsichtlich Material und Dachform.

Obwohl man das Gartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich von der Straße aus nicht sehe, sprach sich StR Wuschig aus gestalterischen Gründen gegen das geplante Material und das Flachdach aus.

StR Burkhart stellte fest, dass Material und Dachform Geschmacksache seien. Inzwischen werde diese Art von Gartenhäusern in jedem Baumarkt angeboten, weshalb er befürchte, dass der Bauausschuss in Zukunft des Öfteren damit konfrontiert werden könnte. Grundsätzlich sprach er sich aber für das beantragte Gartenhaus aus.

StRin Wiesner gab zu bedenken, dass bei einer Zustimmung ein Bezugsfall geschaffen werde. Ihrer Meinung nach müsse an der Bebauungsplanfestsetzung festgehalten werden, weshalb sie sich gegen eine Befreiung aussprach.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 1. Teil (Grundfläche) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

Das gemeindliche Einvernehmen zum Material (Stahlblech) und zur beantragten Dachform wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

## **TOP 7      Verschiedenes**

---

### **TOP 7.1      Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1770/17 an der Friedenstr. 42**

---

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid in der Bauausschusssitzung vom 25.04.2016 nicht erteilt worden sei. Er verwies außerdem auf das Rechtsanwaltsschreiben vom 29.06.2016, das den Bauausschussmitgliedern mit der Ladung zugesandt worden sei. Er ging anschließend nochmals ausführlich auf die bisherigen Beschlüsse (Ferienausschuss vom 01.09.2015, Bauausschuss vom 08.03.2016 und Bauausschuss vom 25.04.2016) ein. Der Antrag auf Vorbescheid vom April sei trotz Ablehnung auf Wunsch des Bauherrn an das Landratsamt weitergeleitet worden. Seitens des Landratsamtes liege aber bisher noch kein Prüfergebnis vor. Der Vorsitzende ging nun näher auf das Schreiben des Rechtsanwaltes ein. Er teilte mit, dass die gegenüberliegende Bebauung Gröbenzeller Str. 16 und 18 als maßgebliche Umgebungsbebauung nicht einbezogen werden könne, da es sich bei der Gröbenzeller Straße um eine Kreisstraße handle, die die Gebiete durchaus trenne. Die gegenüberliegende Bebauung sei für das Bauvorhaben somit nicht maßgeblich. Er widersprach außerdem den vom Rechtsanwalt angegebenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen der umliegenden Grundstücke. Auf dem Grundstück Gröbenzeller Str. 19 liege eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,83 vor. Das Grundstück Gröbenzeller Str. 17 befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von max. 265 m<sup>2</sup> und einer Höhenentwicklung von max. drei Vollgeschossen ergebe sich eine GRZ von 0,28 und GFZ von 0,85. Obwohl die gegenüberliegende Bebauung an der Gröbenzeller Str. 16 und 18 für das Einfügen des Bauvorhabens nicht maßgeblich sei, wies der Vorsitzende dennoch darauf hin, dass diese Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 B liegen. Dieser schreibe eine GRZ von 0,3 und GFZ von 1,0 vor, wobei bei der Berechnung des Nutzungsmaßes auch das Stellplatzgrundstück FINr. 1777/156 mit berücksichtigt werden müsse. Da sich das Bauvorhaben nicht einfüge und zudem mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,33 den städtebaulichen Zielen vor allem für das Gebiet der Friedenstraße widerspreche, könne das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht erteilt werden. Der Vorsitzende teilte weiter mit, dass für den Bereich der Friedenstraße ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorhanden sei. Das erste Plankonzept sehe für das Baugrundstück eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> sowie eine Höhenentwicklung von E + 1 + D vor. Gemäß der ersten Bauvoranfrage vom September 2015 sei aber bereits ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 360 m<sup>2</sup> zugelassen worden. Es sei möglich, den Bebauungsplan wieder zu aktivieren und die Festsetzungen gemäß der ersten Bauvoranfrage anzupassen.

Da aber befürchtet werde, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werde, werde aus Fristgründen vorgeschlagen, hilfsweise einen Antrag auf Zurückstellung zu beschließen, um je nach Prüfergebnis des Landratsamtes reagieren zu können.

Laut Aussage von StR Burkhart sei eine lange Diskussion nicht mehr erforderlich. Er sprach sich ausdrücklich dafür aus, an der Ablehnung festzuhalten.

Auch StR Pürkner war der Meinung, dass das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht erteilt werden könne. Sollte das Landratsamt die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens als rechtswidrig erachten, so habe man die Möglichkeit, einen Antrag auf Zurückstellung zu stellen. Er machte den Vorschlag, den hilfsweisen Antrag auf Zurückstellung direkt zu beschließen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

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

Es wird hiermit beschlossen, hilfsweise beim Landratsamt den Antrag zu stellen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Nachdem unter dem TOP Verschiedenes keine Wortmeldung erfolgte, schloss der Vorsitzende den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung um 18:15 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner  
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke