STADT PUCHHEIM Puchheim, 23.10.2017

IV-602

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum:	10. Oktober 2017	**Beginn:**	17:30
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	18:30

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöller, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael
Färber, Sabrina
Olschowsky, Christian
Pürkner, Erich
Salcher, Thomas
Stricker, Hans-Georg Vertretung für Stadträtin Christine Eger
Wiesner, Marga
Winberger, Lydia
Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Söllinger, Christa

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Eger, Christine

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung
TOP 2	Bauantrag wegen Nutzungsänderung Wohn- und Geschäftshaus in ein Boardinghaus mit Hausmeisterwohnung, Errichtung einer Dachgaube, Anbau Außentreppe und Balkone auf dem Grundstück FlNr. 1 an der Alten Bergstr. 2
TOP 3	Bauantrag wegen Erweiterung der Pflasterflächen auf dem Grundstück FlNr. 1721/25 an der Benzstr. 32
TOP 4	Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken FlNrn. 130/1 und 130/10 an der Krautgartenstr. 10 b
TOP 5	Bauvoranfrage wegen Neubau von 4 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FlNr. 1738/12 an der Rainerstr. 7
TOP 6	Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Carports und Stellplätzen auf den Grundstücken FlNrn. 381/13 und 381/6 an der Alten Bahnhofstr. 7 und 9
TOP 7	Verschiedenes
TOP 7.1	Wortmeldungen
TOP 7.2	Bekanntgaben

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 13.07.2017 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 Nutzungsänderung Wohn- und Geschäftshaus in ein Boardinghaus mit Hausmeisterwohnung, Errichtung einer Dachgaube, Anbau Außentreppe und Balkone auf dem Grundstück FlNr. 1 an der Alten Bergstr. 2

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag wegen Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Boardinghaus. Anstelle der bisherigen Nutzungen (Gaststätte im EG, Fitnessstudio im 1. und 2. OG sowie einer Wohnung im DG) solle nun ein sogenanntes Boardinghaus, d. h. ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Appartements mit hotelähnlichen Leistungen vermietet, entstehen. Diese Art der Beherbergung sei im Gegensatz zu einem Pensions- oder Hotelbetrieb insbesondere für eine längere Vermietung, beispielsweise an Arbeiter, gedacht.
Diese Nutzungsart sei im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO grundsätzlich zulässig, ebenso die geplante Hausmeisterwohnung. Auch der Anbau von drei Balkonen auf der Südseite sei planungsrechtlich zulässig, genauso wie die geplante Dachgaube, die der Dachgaubensatzung entspreche.

Problematisch hingegen sie die geplante Außentreppe, die als Fluchttreppe/2. Rettungsweg aus Brandschutzgründen erforderlich sei und lt. Angaben des Planers aufgrund der Gebäudegeometrie nur an der Nordseite errichtet werden könne, wo sie direkt an die öffentliche Fläche angrenze. Ein entsprechender Bezugsfall sei entlang der Augsburger Straße nicht vorhanden. Aufgrund von Einzelfundamenten solle keine Beeinträchtigung des städtischen Grundstücks entstehen.

Während der anschließenden Diskussion wurde insbesondere die äußere Gestaltung der Außentreppe bemängelt. Stadtrat Burkhard nahm Anstoß am Fehlen des Brandschutznachweises, der seines Erachtens für die Entscheidung über die Zulässigkeit der Fluchttreppe hilfreich und wichtig wäre. Frau Reichel teilte ihm mit, dass die Prüfung des Brandschutzes dem Landratsamt obliege und der hierfür erforderliche Nachweis direkt im Landratsamt eingereicht werde; hier gehe es lediglich um die Problematik des baurechtlichen Einfügens in die Umgebung.
StR Wuschig sprach sich dafür aus, die Fluchttreppe zu begrünen, um insbesondere auch im Hinblick auf die Ortsrandlage eine gefälligere Gestaltung zu erzielen.
StR Pürkner wies darauf hin, dass aus seiner Sicht rechtlich keine Gründe für eine Ablehnung der Treppe erkennbar seien und sprach sich trotz Bedenken zur Gestaltung dafür aus.

Zur Stellplatzsituation teilte der Vorsitzende mit, dass nach Stellplatzschlüssel 20 Stellplätze erforderlich seien, tatsächlich jedoch 24 Stellplätze nachgewiesen würden. Aufgrund der speziellen Nutzung

sei jedoch evtl. ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben; das Landratsamt solle diesbezüglich um Überprüfung gebeten werden.

Nach ausführlicher Diskussion und Beantwortung diverser Fragen aus den Reihen der Ausschussmitglieder fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung in ein Boardinghaus mit Hausmeisterwohnung und zum Anbau von Balkonen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10:0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Außentreppe/Fluchttreppe wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7:3

TOP 3 Bauantrag wegen Erweiterung der Pflasterflächen auf dem Grundstück FlNr. 1721/25 an der Benzstr. 32

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben auf Erweiterung der befestigten Fläche und wies darauf hin, dass es sich hierbei um eine bereits begonnene Baumaßnahme handle, deren Bau vom Landratsamt eingestellt worden sei.

Im Bebauungsplan Nr. 30 sei als Ortsrandeingrünung zum Gröbenbach entlang der östlichen Grenze ein 13 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Die hier beantragte Pflasterfläche rage bis zu 8 m in diesen Grünstreifen; hierfür werde eine Befreiung beantragt.

In diesem Zusammenhang wies der Vorsitzende darauf hin, dass der Bauausschuss mit Beschluss vom 26.07.2005 eine Befreiung für eine Zufahrt (Rasenpflaster) im Grünstreifen erteilt habe, die 2,8 m in den Grünstreifen hinein rage.
Hingegen seien in der Bauausschusssitzung vom 07.11.2006 24 Stellplätze im Grünstreifen abgelehnt worden; gegen den Ablehnungsbescheid des Landratsamtes habe der Bauherr Klage eingereicht, die abgewiesen worden sei. Das Landratsamt habe den Rückbau allerdings bis heute nicht durchgesetzt.
Weitere Befestigungen am Ortsrand sollen nicht zugelassen werden.

Nach kurzer Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der Pflasterfläche wird nicht erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten, den Rückbau anzuordnen und auch entsprechend des Urteils vom 28.08.2008 die Beseitigung der ohne Genehmigung errichteten Stellplätze durchzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken FlNrn. 130/1 und 130/10 an der Krautgartenstr. 10 b

Der Vorsitzende verwies auf eine vorangegangene Bauvoranfrage, über die im Bauausschuss vom 11.05.2017 entschieden worden sei. Dabei sei die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 110 m² Grundfläche (GRZ 0,24, GFZ 0,48) mit Doppelgarage wegen erheblicher Nachverdichtung abgelehnt worden, da das Verhältnis der überbauten Fläche zur Freifläche zu massiv gewesen sei. Auch dem geplanten Walmdach mit flacher Dachneigung von 16 ° sei nicht zugestimmt worden.

Bei der vorliegenden Planung sei die Grundfläche des Einfamilienhauses nur geringfügig um 2,3 m² (107,7 m² ohne Balkon) reduziert worden. Statt der Doppelgarage werde nun eine Einzelgarage beantragt. Es sei weiterhin ein Walmdach geplant, aber nun mit 35°/42° Dachneigung; als Begründung hierfür werde auf das Schreiben vom 26.09.2017 verwiesen.

Die Beurteilung des Bauvorhabens erfolge nach § 34 BauGB. Die absolute Grundfläche von 107,7 m² sei in der Umgebung vorhanden. Die absolute Grundfläche füge sich zwar ein, die Nachverdichtung hingegen sei aufgrund des sehr kleinen Baugrundstücks im Vergleich zur Umgebung immer noch erheblich und das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche weiterhin zu massiv. Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin nicht zu erteilen und eine weitere Reduzierung zu fordern.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 10:0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau von 4 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FlNr. 1738/12 an der Rainerstr. 7

Der Vorsitzende verwies auf den Antrag auf Vorbescheid eines anderen Antragstellers, über den im Ferienausschuss vom 29.08.2017 entschieden worden sei. Hier sei einer Bebauung mit zwei Wohnhäusern mit einer GRZ von 0,21 und GFZ von 0,42 grundsätzlich zugestimmt worden. Für die zweite Baureihe sei auch eine Bebauung mit E+1+D mit der Maßgabe zugelassen worden, dass Wand- und Firsthöhe max. dem in der Rainerstr. 1 vorhandenen Gebäude entsprechen sollen.

Mit vorliegender Bauvoranfrage seien nun 4 Einfamilienhäuser mit E+1+D und einer Grundfläche von jeweils 72 m² beantragt worden. Die baurechtliche Beurteilung erfolge nach § 34 BauGB.
Problematisch sei insbesondere die Gebäudeanordnung mit 4 Baureihen, da in der Umgebung entlang der Rainerstr. max. 2 Baureihen vorhanden seien. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu könne somit nicht erteilt werden.
Hinsichtlich des Nutzungsmaßes würden sich die absolute Grundfläche, sowie die GRZ (0,21) und GFZ (0,42) in die Umgebung einfügen. Ebenso füge sich die Höhenentwicklung mit E+1+D in die Umgebung ein, die geplante Wandhöhe von 6,2 m und die Firsthöhe von 9,5 m dürften hingegen abhängig von der festgesetzten Höhe des neuen Geländes die Maße des Gebäudes in der Rainerstr. 1 nicht überschreiten.
Die geplante Dachform als Laternendach sei in der Umgebung nicht vorhanden, so dass diesbezüglich ebenfalls Umplanungen erforderlich seien.
Der Stellplatznachweis mit einem Carport und einem offenen Stellplatz je Haus sei in Ordnung.

Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass eine Straßengrundabtretung erforderlich sei und Abgrabungen nicht zulässig seien.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern wird nicht erteilt. Dem Laternendach wird ebenfalls nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Carports und Stellplätzen auf den Grundstücken FlNrn. 381/13 und 381/6 an der Alten Bahnhofstr. 7 und 9

Der Vorsitzende trug vor, dass mit Beschluss des Bauausschusses vom 29.01.2013 eine Bauvoranfrage wegen Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus und zwei Doppelcarports aufgrund der beantragten Größe (GRZ 0,24) abgelehnt worden sei. Das gemeindliche Einvernehmen für eine Bebauung mit einer GRZ von 0,21 (Grundfläche je Doppelhaushälfte 75 m², Breite je Doppelhaushälfte max. 7 m) und einer GFZ von 0,32 (E + D, ein Vollgeschoss) sei in Aussicht gestellt worden. Als

dringende Empfehlung sei die Errichtung max. eines Carports und eines offenen Stellplatzes je Doppelhaushälfte ausgesprochen worden.

Jedoch habe in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 09.06.2015 eine Beratung über die städtebauliche Entwicklung für den Bereich Kreuzstr./Alte Bahnhofstr. anlässlich eines Bauvorhabens auf einem Grundstück an der Kreuzstr. stattgefunden; hierbei sei beschlossen worden, eine moderate Nachverdichtung bis zu einer GRZ von 0,21 und einer GFZ von 0,42 sowie einer Gebäudehöhe im Rahmen des Bestandes zwischen 8,5 und 11 m zuzulassen. Zudem sei der Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten.

Mit vorliegender Bauvoranfrage sei nun ein Doppelhaus mit einer Breite von 7 m je Haushälfte, einer GRZ von 0,20, einer GFZ von 0,40 mit einer Höhenentwicklung E+1+D und einer Firsthöhe von 9,5 m beantragt worden. Der Stellplatznachweis werde mit einem Carport und einem offenen Stellplatz je-Haushälfte geführt. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu könne erteilt werden.

Anschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass sich das Grundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befinde und deshalb ohne Keller ausgeführt werde; der Baumbestand sei soweit wie möglich zu erhalten und die befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
Auf Anfrage von StR Pürkner, ob sich das Hochwasser unter dem Haus ausbreiten könne, teilte Frau Reichel mit, dass dies im wasserrechtlichen Verfahren vom Landratsamt geprüft werde. Für den Ausgleich seien sogenannte Retentionsflächen erforderlich, die sich auch unter dem Haus befinden können, wobei es hier noch keine genauen Angaben zu den Wassermengen gebe.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports und Stellplätzen wird erteilt.
Der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Wortmeldungen

StRin Wiesner trug vor, ihr sei vermehrt aufgefallen, dass private Hecken und Sträucher von den Eigentümern nicht ordnungsgemäß zurück geschnitten würden, so dass diese sehr oft auf öffentliche Gehwegflächen überwachsen und somit Passanten mit Gehhilfen oder Kinderwägen das Durchkommen erschweren würden (z.B. Ahornstr.). Nach weiteren Wortmeldungen diesbezüglich insbesondere von StR Salcher (bzgl. Schwarzäckerstr.), teilte Frau Reichel mit, dass diese Angelegenheit zustän-

digkeitshalber an das Ordnungsamt/Herrn Lehner weiter gegeben werde. Von dort würden die Eigentümer zum Rückschnitt aufgefordert.
Verkehrsreferent Stricker führte aus, dass sich der Überwuchs immer weiter ausbreite, was sich zu einem großen Problem entwickle. Aufgrund der personellen Unterbesetzung sei es momentan nicht möglich, die Sache so zu verfolgen, wie es die Situation erfordere. Dennoch müsse hier gehandelt werden. StR Wuschig plädierte ebenfalls dafür, härter durchzugreifen, wobei Herrn Lehner der Rücken gestärkt werden solle. Der Vorsitzende stimmte zu, dass hier aktiv vorgegangen werden müsse.

Frau Winberger erkundigte sich nach dem Sachstand zum Bauvorhaben in der Rainerstr. 31, das ehemals im Bauausschuss abgelehnt worden sei; ihr wurde mitgeteilt, dass der geänderte Bauantrag zur Genehmigung im Landratsamt vorliege.

TOP 7.2 Bekanntgaben

Bauantrag wegen Neubau eines Dreispänners, von drei Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses an der Lagerstr. 96 und 98

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 13.07.2017, in dem über das o.g. Bauvorhaben beraten wurde, und verlas den damaligen Beschluss:

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt, da sich das Einfamilienhaus nicht einfügt.
Außerdem ist die Garagen- und Stellplatzanordnung zu überarbeiten. Die Anzahl der Zufahrten sowie die befestigte Fläche sind zu reduzieren. Den Carports im Vorgartenbereich wird ebenfalls nicht zugestimmt.
Unter der Voraussetzung, dass die Garagen- und Stellplatzanordnung überarbeitet wird, wird das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Dreispänners und der Doppelhäuser in Aussicht gestellt.

Am 26.09.2017 seien nun geänderte Pläne eingereicht worden, worin das Einfamilienhaus gestrichen, die Garagen- und Stellplatzanordnung überarbeitet (Anzahl der Zufahrten und befestigte Flächen entsprechend genehmigtem Vorbescheid) und die Carports im Vorgartenbereich in offene Stellplätze umgeändert worden seien.
Da die neue Planung dem oben zitierten Beschluss des Bauausschusses entsprochen habe, sei das gemeindliche Einvernehmen im Büroweg erteilt worden.

Bauantrag wegen Nutzungsänderung im bestehenden Wohn- und Geschäftshaus (OG: Änderung Büro in Arztpraxis und Arztpraxis in Wohnung, Änderung der Garage in Abstellräume),Lagerstr. 23

Der Vorsitzende gab bekannt, dass der o.g. Antrag am 04.10.2017 auf dem Büroweg an das Landratsamt weitergeleitet worden sei.
Das Vorhaben liege im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22, der das Gebiet als reines Wohngebiet ausweise. Das gemeindliche Einvernehmen sei mit der Maßgabe erteilt worden, dass der Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dient; der Laden sei in der Erstgenehmigung von 1980 enthalten gewesen.
Das Restaurant sei 1981 vor Inkrafttreten des Bebauungsplans als Schnellimbiss mit Stehausschank genehmigt worden, werde aber seit mehr als 30 Jahren als Gaststätte genutzt. Es bestehe somit Bestandschutz.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:30 Uhr.

Vorsitzender:	Schriftführer/in:
Rainer Zöller Zweiter Bürgermeister	Christa Söllinger