



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 07.02.2023

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 20:20 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Ponn, Barbara

Vertretung für Stadträtin Anja Arnold

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

entschuldigt; Vertreterin Fr. Ponn

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1756/24 an der Münchner Str. 46 b
- TOP 3 Baugenehmigung wegen befristeter Nutzungsänderung des Betriebsgebäudes in eine Asylbewerberunterkunft (teilweise EG und gesamtes 2. OG), Grundstück FINr. 1721/75 an der Siemensstr. 4 – hier: Antrag auf Verlängerung der Befristung
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1531/13 an der Fichtenstr. 17
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus mit Anbau eines Treppenhauses und Aufbau eines neuen Dachstuhls auf dem Grundstück FINr. 586/4 an der Eichenauer Str. 21
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses (3 weitere Wohnungen) und Errichtung einer Duplexgarage und von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1531/11 an der Buchenstr. 17
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1747/13 an der Bäumlstr. 77
- TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1522/6 an der Fichtenstr. 3
- TOP 9 Tekturanträge wegen Änderung der Stellplatzanordnung beim Doppelhaus auf den Grundstücken FINrn. 1468/4 und 1468/9 an der Schopflachstr. 1 und 1 a
- TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 186 am Krautweg
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 423/7, Am Griesfeld 76
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1795/32 an der Watzmannstr. 11
- TOP 13 Verschiedenes
 - TOP 13.1 Bekanntgaben
 - TOP 13.2 Dachgaubensatzung
 - TOP 13.3 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 06.12.2022 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 Carport und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1756/24 an der Münchner Str. 46 b

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses nach einem Brandschaden. Der Keller bleibe bestehen, weshalb die geplante Grundfläche dem Altbau entspreche. Gemäß dem Bestand schreibe der Bebauungsplan Nr. 41 ein Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von max. 3,6 m und bei E+D eine Dachneigung von 45° bis 48° vor. Der Neubau weise 2 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 5,9 m und eine Dachneigung von 20° auf. Der Antragsteller begründe dies damit, dass in der Umgebung ausschließlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen und geringeren Dachneigungen vorhanden seien, weshalb das Bauvorhaben von ihm als städtebaulich verträglich angesehen werde. Der Vorsitzende ging näher auf die Begründung zum Bebauungsplan ein. Mit den Festsetzungen solle eine maßvolle und geordnete Verdichtung und abgestimmte Steuerung des Baugeschehens unter Sicherung der hohen Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden. Die zulässige GRZ betrage durchschnittlich 0,25. Bei dem Baugrundstück handle es sich um ein sehr kleines Grundstück mit einer Größe von nur 228 m². Das bestehende Einfamilienhaus sei vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits vorhanden gewesen und mit der vorhandenen Grundfläche von 75 m² festgesetzt worden. Die GRZ von 0,33 liege weit über dem Durchschnitt, weshalb die Festsetzung E+D bewusst erfolgt sei. Zwei Vollgeschosse würden eine deutliche Nachverdichtung auf dem kleinen Grundstück bedeuten, weshalb vorgeschlagen werde, die beantragten Befreiungen nicht zu erteilen. Das Bauvorhaben sei in Relation zur Grundstücksgröße zu massiv.

Zusätzlich werde auf der Ostseite die Abstandsfläche nicht eingehalten. Diese falle über die Mitte des angrenzenden öffentlichen Weges. Es werde, nicht wie erforderlich eine Abweichung beantragt, sondern es sei eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des angrenzenden Nachbarn vorgelegt worden, was nicht möglich sei.

Bezüglich der Carport- und Stellplatzanordnung wies er darauf hin, dass diese dem Bestand entspreche. Im Zuge der Errichtung des Wohnhauses werde der Carport abgebaut und an gleicher Stelle wieder aufgebaut.

Mit dem Vorschlag bestand Einverständnis und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Baugenehmigung wegen befristeter Nutzungsänderung des Betriebsgebäudes in eine Asylbewerberunterkunft (teilweise EG und gesamtes 2. OG), Grundstück FINr. 1721/75 an der Siemensstr. 4 – hier: Antrag auf Verlängerung der Befristung

Eingangs gab der Vorsitzende einen allgemeinen Überblick über die aktuelle Flüchtlingssituation. Die Anzahl der Asylbewerber sei vor allem in Bayern sehr groß, was sich auch auf den Landkreis Fürstentfeldbruck auswirke. Puchheim sei mittlerweile am Rande der Kapazitäten angekommen, was auch in den vorangegangenen Beschlüssen und den inzwischen stattgefundenen Verhandlungen und Gesprächen deutlich gemacht worden sei. Es gehe nicht nur um die Betreuung, sondern auch um die Integration und die Unterbringung in Schulen und Kindergärten. Auch der Asylhelferkreis, der die Stadt bisher mit herausragendem Engagement unterstützt habe, habe klargestellt, dass die Grenze der Belastbarkeit erreicht sei.

Aufgrund der aktuellen Situation habe es Mitte Januar ein Abstimmungsgespräch u. a. mit dem Landrat und dem Regierungspräsidenten gegeben, in dem die baurechtlichen Bedenken nochmals vorgetragen wurden. Auf die bisherigen Erwägungen wurde verwiesen. Eine Genehmigung des Bauantrages für die im letzten Jahr beantragte Erweiterung sei aufgrund der Flüchtlingssituation wohl zu erwarten. Man habe sich darauf verständigt, dass mit dieser Erweiterung Puchheim dann ausreichend belegt sei (somit keine weiteren Standorte entstehen) und dann andere Gemeinden vorrangig in die Pflicht genommen werden sollen. Außerdem sei seitens der Stadt eine Verbesserung der Freianlagen gefordert worden. Ebenso müsse die Betreuung und Sicherheit gewährleistet werden. Diese und weitere Bedingungen sollten in einer schriftlichen Bestätigung festgehalten werden, die aber bis heute noch nicht vorlegt worden sei.

Er teilte mit, dass der vorliegende Verlängerungsantrag nur die bestehende Asylbewerberunterkunft betreffe. Der Bauantrag zur Erweiterung der Unterkunft für weitere 233 Asylbewerber (Nutzungsänderung der übrigen Flächen im Erdgeschoss und im kompletten 1. Obergeschoss) befinde sich noch im Genehmigungsverfahren. Hierfür sei ebenfalls ein Änderungsantrag bezüglich einer Befristung bis zum

31.12.2039 eingereicht worden. Laut Mitteilung des Landratsamtes sei eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen hier aber nicht erforderlich, da der Antrag ursprünglich unbefristet gestellt worden sei.

Er erläuterte kurz die Vorgeschichte zur bestehenden Asylbewerberunterkunft. Die Erstgenehmigung der Gemeinschaftsunterkunft für 160 Asylbewerber (Teilfläche EG und gesamtes 2.OG) sei 2015 erfolgt. Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30, der ein Gewerbegebiet festsetze. Gem. der Sonderregelung des § 246 Abs. 10 BauGB (zunächst befristet bis 21.12.2019) könne eine Befreiung auch dann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt seien. Die Voraussetzung für die Befreiung sei gegeben gewesen, da Anlagen für soziale Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in diesem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig seien. Die erforderliche Befreiung bezüglich der Nutzung sei deshalb befristet bis 30.09.2025 erteilt worden. Der 2019 beantragten Verlängerung der Befristung bis 30.09.2035 sei vom Stadtrat nicht zugestimmt worden. Das Landratsamt habe das gemeindliche Einvernehmen daraufhin ersetzt und die Befristung bis 30.09.2035 genehmigt. Nach der Klage durch die Stadt habe man sich in einem Vergleich auf eine Verlängerung um 5 Jahre, bis zum 30.09.2030, geeinigt. Nun werde eine Verlängerung bis zum 31.12.2039 beantragt. Die Sonderregelung gem. § 246 Abs. 10 BauGB sei wieder in Kraft gesetzt worden (befristet bis 31.12.2024).

Bisher liege zur Aufwertung der Freiflächen ein Außenanlagenplan als Entwurf vor. Dieser beinhalte die Errichtung eines Spielplatzes und von Aufenthaltsbereichen. Die baurechtliche Prüfung habe ergeben, dass die dargestellten festen Überdachungen (Sonnenschutz) außerhalb der Baugrenze liegen würden. Eine Befreiung in dem Umfang sei nicht möglich. Der Bauherr habe sich bereit erklärt, statt der festen Überdachungen Sonnensegel zu errichten. Das Müllgebäude müsse ebenfalls die Baugrenze beachten, d. h. mind. 6 m Abstand zur Straße einhalten. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze würde außerdem zu gering erscheinen. Er wies noch darauf hin, dass die festgesetzte Pflichtbepflanzung entlang der FFB 11 (Breite 5 m) erhalten bleiben müsse. Insgesamt würden die geplanten Freiflächen aber eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität bedeuten.

Stadtrat Zöller machte den Vorschlag, diese weitreichende Entscheidung vom Stadtrat beschließen zu lassen. Außerdem seien auch alle bisherigen Entscheidungen zur Asylbewerberunterkunft vom Stadtrat entschieden worden, insbesondere auch der erste Verlängerungsantrag bis 2035 abgelehnt worden. Der Vorsitzende teilte mit, dass dies aus Fristgründen nicht möglich sei. Man könne aber das gemeindliche Einvernehmen ggf. zunächst nicht erteilen. Mit Vorlage der schriftlichen Vereinbarung zu den Bedingungen könne die Entscheidung zum Verlängerungsantrag dann nochmals dem Stadtrat vorgelegt werden.

Stadtrat Dirnberger befürwortete den Vorschlag von Stadtrat Zöller, den Beschluss in einem größeren Gremium zu fassen. Grundsätzlich betrachte er die Unterbringung in dieser Unterkunft aber als nicht

menschenwürdig. Er könne einer Verlängerung über einen so langen Planungszeitraum nicht zustimmen, da es seiner Meinung nach dabei nur um darum gehe, dass das Vorhaben für den Eigentümer lukrativ werde. Die Flüchtlingslage könne sich schnell wieder ändern.

Stadtrat Knürr sprach sich dafür aus, das gemeindliche Einvernehmen heute zunächst nicht zu erteilen und zu einem späteren Zeitraum nochmals im Stadtrat zu beraten. Die Laufzeit bis 2039 hielt er ebenfalls für problematisch. Er könne sich einen Kompromiss bis 2035 vorstellen.

Stadträtin Dr. Horn brachte vor, dass die schriftliche Zusage bzgl. keiner weiteren Unterkünfte im Stadtgebiet unbedingt erforderlich sei, da Asylbewerberunterkünfte gem. der Sonderregelung im BauGB noch bis Ende 2024 beantragt und genehmigt werden können. Sie fragte außerdem nach, ob man bzgl. der notwendigen Renovierungsmaßnahmen Aussagen bekommen habe. Der Vorsitzende führte aus, dass dies eine Frage des Mietvertrages sei und es hierzu keine näheren Erkenntnisse gebe. Diese seien aber auch nicht Umfang der baurechtlichen Entscheidung. Frau Reichel teilte auf Nachfrage außerdem mit, dass der Freiflächenplan Bestandteil des Bauantrages für die Erweiterung werden solle und im laufenden Verfahren noch eingereicht werde. Dieser sei kein Bestandteil des aktuellen Verlängerungsantrages.

Stadtrat Wuschig lehnte den Verlängerungsantrag ab. Das Thema sei im Stadtrat ausreichend diskutiert worden, weshalb das Stimmungsbild bekannt sei. Er hielt deshalb eine Entscheidung durch den Bauausschuss für ausreichend.

Stadtrat Ehrensberger erklärte, dass er ohne diese vereinbarten schriftlichen Zusagen ebenfalls nicht zustimmen könne. Stadtrat Heil sah die Problematik hauptsächlich in der langen Laufzeit. Da diese aber vorbesprochen worden sei, werde es wohl zu einer Genehmigung kommen. Er sehe bei einer Ablehnung die Gefahr, dass das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werde oder es dann evtl. an anderen Standorten weitere Einrichtungen geben werde.

Stadtrat Knürr stellte nochmals klar, dass er sich nicht gegen die Baugenehmigung ausspreche, sondern ebenfalls das Problem in der Laufzeit sehe. Er könne der beantragten Frist nicht zustimmen.

Stadtrat Dirnberger fühlte sich aufgrund der bereits vereinbarten Mietdauer zwischen Eigentümer und dem Landratsamt/der Regierung vor vollendete Tatsachen gestellt, weshalb ihm die Entscheidung nochmals schwerer falle.

Stadtrat Heil stellte fest, dass die Unterkunft momentan dringend benötigt werde. Die Frage sei aber, was geschehe, wenn die Zahlen zurückgehen. Wenn man einer so langen Laufzeit zustimme, würden sich die Asylbewerber auch nach der Flüchtlingswelle in Puchheim bündeln, da Zelte schneller wieder abgebaut seien. Und die Probleme bzgl. Betreuung, Schulen, Kindergärten würden weiterhin bestehen. Stadträtin Winberger verwies auf den früheren Stadtratsbeschluss, mit dem eine Verlängerung bis 2035 abgelehnt worden sei. Im Rahmen eines Vergleichs habe man sich dann bis 2030 geeinigt. Der aktuelle Antrag bis 2039 sei deshalb viel zu weitgehend, weshalb sie nicht zustimme. Nach Vorlage der schriftlichen Vereinbarung könne man erneut entscheiden und hier vielleicht einen zeitlichen Kompromiss

finden. Außerdem sehe sie ebenfalls die Gefahr, dass dezentrale Unterkünfte schneller gekündigt würden und sich die Unterbringung dann weiterhin auf Puchheim konzentriere.

Stadtrat Zöllner ergänzte im Namen der CSU-Fraktion, dass die beantragte Befristung aufgrund der fehlenden schriftlichen Zusagen abgelehnt werde. Er bleibe dabei, dass eine erneute Entscheidung dann im Stadtrat behandelt werden müsse.

Der Vorsitzende fasste das Meinungsbild zusammen. Mehrheitlich habe sich der Bauausschuss gegen die beantragte Fristverlängerung bis zum 31.12.2039 ausgesprochen. Man werde sehen, ob in der Zwischenzeit eine Bestätigung der getroffenen Absprachen vorgelegt werde. Falls ja, könne man in einer weiteren Sitzung (z. B. auch im Stadtrat) nochmals über das gemeindliche Einvernehmen entscheiden. Er wies nochmals ausdrücklich darauf hin, dass seiner Meinung nach diese schriftliche Bestätigung für die heutige Entscheidung sinnvoll und ausweislich der Diskussion auch erforderlich gewesen sei, bis zur Sitzung aber nicht vorgelegen habe. Mutmaßungen über die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens können und dürfen nicht Grundlage der Entscheidung hier sein, wenngleich wohl die Befristung mit der Laufzeit der Mietverträge einhergehe, um Investitionen amortisieren zu können.

Stadträtin Dr. Horn schloss sich den Ausführungen des Vorsitzenden ausdrücklich an. Sie könne das gemeindliche Einvernehmen ebenfalls nicht erteilen, da die Verschriftlichung der Forderungen fehle. Stadtrat Heil stimmte zu. Ihm war wichtig nochmals zu betonen, dass dies keine endgültige Ablehnung sei, sondern leider die erforderlichen Unterlagen bis zur Sitzung nicht eingereicht worden seien.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der befristeten Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in eine Asylbewerberunterkunft befristet bis zum 31.12.2039 wird derzeit nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1531/13 an der Fichtenstr. 17

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Baugrundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 15/16, 4. Teil, Nord liege. Dieser setze im vorderen Bereich einen Bauraum für ein Gebäude mit einer Grundfläche von 245 m² und 2 Vollgeschosse fest. Die Bauvoranfrage sehe zwei Doppelhäuser in zwei Baureihen vor.

Das vordere Doppelhaus (GR 217 m², E+1+D, 2 Vollgeschosse) halte die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Für die Garagenanordnung seien Befreiungen bzgl. der Anzahl der Zufahrten und ggf. der beidseitigen Grenzbebauung erforderlich. Hier würden Bezugsfälle vorliegen.

Das rückwärtige Doppelhaus (GR 129 m², E+D) mit Doppelgarage und zwei Stellplätzen liege komplett außerhalb der Baugrenze und überschreite die festgesetzten Grundflächen I (insgesamt 346 m²) und II massiv.

Er ging auf die Begründung der Antragstellerin ein und erklärte, dass die auf den Nachbargrundstücken teilweise vorhandenen rückwärtigen Bebauungen im Bebauungsplan festgesetzt seien. Es sei richtig, dass auf einigen Nachbargrundstücken im Vergleich eine höhere Grundfläche zulässig sei. Jedoch sei auf den Grundstücken mit größeren zulässigen Grundflächen nur eine Höhenentwicklung von E+D möglich bzw. vorhandene Gebäude seien in ihrem Bestand festgesetzt worden. In der Begründung zum Bebauungsplan sei enthalten, dass eine Festsetzung zusätzlicher Baukörper im rückwärtigen Bereich nur in dem Umfang erfolgt sei, wie es für die Realisierung der max. zulässigen Baudichte sinnvoll erscheine. Die Beschränkung der überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen solle dazu beitragen, die Gärten nicht zu zerstören und einen großzügigeren räumlichen Zusammenhang privater Grünflächen zu erreichen und größeren Baumbestand zu sichern.

In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass auf dem Grundstück entgegen der Eintragungen im Bebauungsplan keine Bäume im rückwärtigen Bereich vorhanden seien. Auf Nachfrage von Stadtrat Knürr teilte Frau Reichel mit, dass nicht mehr nachvollzogen werden könne, wann die Bäume gefällt worden seien. Selbst in älteren Luftbildern sei der überwiegende Teil des als zu erhalten eingetragenen Baumbestandes nicht vorhanden.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die Abweichungen vom Bebauungsplan zu weitgehend seien und daher die rückwärtige Bebauung nicht zugelassen werden könne. Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des vorderen Doppelhauses wird grundsätzlich erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des rückwärtigen Doppelhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Stadtrat Olschowsky war zum Zeitpunkt der Abstimmungen nicht anwesend.

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus mit Anbau eines Treppenhauses und Aufbau eines neuen Dachstuhls auf dem Grundstück FINr. 586/4 an der Eichenauer Str. 21

Der Vorsitzende teilte mit, dass das bestehende Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus (3 WE) umgebaut werden solle. Dazu seien der Anbau eines Treppenhauses, die Aufstockung eines neuen Dachstuhls (Erhöhung der Dachneigung von 20° auf 32°), die Nutzungsänderung der bestehenden Garage in Wohnraum einschließlich einer Aufstockung sowie der Anbau eines Balkons vorgesehen.

Das Nutzungsmaß der absoluten Grundfläche (207 m² einschl. Balkon) füge sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein. Auch die beantragte GRZ von 0,21 und GFZ von 0,31 seien auf den umliegenden Grundstücken vorhanden. Der Firsthöhe von 10,10 m könne unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handle.

Die Wandhöhe von 7,3 m hingegen füge sich nicht ein und müsse reduziert werden. In der Umgebung sei eine Wandhöhe von max. 6,5 m vorhanden, die auch vom Bauausschuss für den Neubau des Zweifamilienhauses auf dem Nachbargrundstück als Maximum zugelassen worden sei. Der in den Antragsunterlagen angegebene Bezugsfall Hs-Nr. 17 und 17 a könne nicht herangezogen werden, da die Wandhöhe von 7,3 m nur im Bereich des Gebäuderücksprungs auftrete. Das Gebäude würde im Übrigen eine genehmigte Wandhöhe von 6,5 m aufweisen.

Der aufgestockte Gebäudeteil der ehemaligen Garage sei mit einem begrünten Flachdach geplant. Bei der Dachform handle es sich um kein Einfügekriterium, so dass diese Gestaltung grundsätzlich zulässig sei. Dennoch seien zur Dachform 4 Varianten eingereicht worden. Es werde empfohlen, die Varianten 1 oder 4 weiterzuverfolgen.

Für das Bauvorhaben seien 5 Stellplätze notwendig. Diese würden im Garagengebäude, welches als Lärmschutz 1994 entlang der Straße genehmigt worden sei, nachgewiesen. Für eine ausreichende Befahrbarkeit müsse aber die Fahrgassenbreite angepasst werden, weshalb sich die Freiflächen ändern. Mit dem Bauantrag müsse deshalb ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden. Da die Zufahrt zur bisherigen Bestandsgarage im Wohnhaus nicht mehr benötigt werde, müsse diese zurückgebaut und als Grünfläche angelegt werden.

Der Vorsitzende gab außerdem noch folgende weitere Hinweise:

- Die Abstandsflächen seien nicht eingehalten, weshalb auch aus diesem Grund eine Planänderung erforderlich sei.
- Der Balkon erscheine sehr groß, sei aber zulässig, da sich die Grundfläche einfüge. Es würden aber Bedenken bezüglich einer ausreichenden Belichtung der Erdgeschosswohnung bestehen, weshalb eine Verkleinerung empfohlen werde.
- Mit dem Bauantrag seien Fahrradstellplätze gemäß der städtischen Satzung nachzuweisen.

Abschließend wies der Vorsitzende darauf hin, dass kurzfristig noch geänderte Eingabepläne mit einer Wandhöhe von 6,5 m vorgelegt worden seien. Eine Prüfung sei nicht mehr möglich gewesen. Die Änderung zeige aber, dass die geforderte Reduzierung machbar sei.

Es bestand Einverständnis und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus wird nicht erteilt.

Bei Reduzierung der Wandhöhe auf max. 6,5 m wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses (3 weitere Wohnungen) und Errichtung einer Duplexgarage und von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1531/11 an der Buchenstr. 17

Der Vorsitzende verwies bzgl. der ersten Bauvoranfrage auf den Bauausschussbeschluss vom 06.12.2022. Da die Tiefgarage abgelehnt worden sei, werde nun die Variante mit der Duplexgarage weiterverfolgt. Die neue Planung enthalte nun auch die bisher noch fehlenden zwei Stellplätze in zwei Varianten. Variante 1 sehe eine Anordnung der Stellplätze parallel zur Straße vor. In der zweiten Variante sei der Standort neben der Bestandsgarage vorgesehen. Hier würden die Stellplätze zwar innerhalb der Baugrenze liegen, jedoch könne dieser Anordnung aufgrund der höheren befestigten Fläche und der erforderlichen 3. Zufahrt nicht zugestimmt werden.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte benötige die Variante 1 Befreiungen wegen Überschreitung der Grundfläche II um 33 m², bzgl. der Anzahl der Zufahrten/Zufahrtsbreite und der beidseitigen Grenzbebauung. Es werde vorgeschlagen, die Befreiungen wegen vorliegender Bezugsfälle zu erteilen.

Die Stellplätze würden außerdem außerhalb der Baugrenze liegen. Gem. Bebauungsplan dürfe man offene Stellplätze ausnahmsweise mind. 3 m von der Straße entfernt errichten. Der Mindestabstand werde eingehalten, weshalb die Ausnahme vertretbar sei. Er wies aber darauf hin, dass der Bebauungsplan im Vorgarten 2 erhaltenswerte Bäume festsetze. Für die Stellplatzanordnung sei die Fällung von 3 bis 4 größeren Fichten erforderlich. Der vorhandene Baumstand (23 Fichten) erscheine nicht

sehr wertvoll und auch gemäß der Stellungnahme der Umweltabteilung werde der Baumbestand nicht als erhaltenswert angesehen. Eine Ersatzpflanzung erscheine sinnvoller. Der Vorsitzende erklärte, dass mit Bauantrag ein Antrag auf Befreiung bzgl. der Baumfällungen einschließlich eines Baumgutachtens eingereicht werden müsse.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass gemäß Art. 7 (3) BayBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen sei. Die Ausstattung der Kinderspielplätze sei außerdem in der städtischen Freiflächengestaltungssatzung geregelt. Da sich der nächste öffentliche Kinderspielplatz nur in einer Entfernung von 120 m befinde, werde der Verzicht auf einen Kinderspielplatz beantragt. Der Vorschlag sei, hierfür keine Abweichung zu erteilen. Er informierte, dass seit 2021 eine Möglichkeit zur Ablöse von Kinderspielplätzen bestehe. Der Ablösebetrag müsse dann grundsätzlich für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung verwendet werden. Der Vorsitzende hielt eine Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU), über dieses Thema grundsätzlich zu beraten, für sinnvoll. Entsprechende Regelungen könne man auch in die Freiflächengestaltungssatzung aufnehmen.

Stadtrat Wuschig begrüßte den Vorschlag, keine Abweichung bzgl. des Kinderspielplatznachweises zu erteilen. Er lehnte aber eine Beratung im ASU ab, da er befürchte, dass damit die Errichtung von Kinderspielplätzen auf den Privatgrundstücken zurückgehe. Er hielt Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnung für wichtig.

Stadtrat Heil plädierte für eine Diskussion im ASU. Auch wenn das Ergebnis offen sei, sollten die Argumente ausgetauscht werden.

Stadträtin Winberger hielt Kinderspielplätze auf den Privatgrundstücken ebenfalls für notwendig, da die Beaufsichtigung von Kindern in der Nähe der Wohnung weniger aufwendig sei, als auf öffentlichen Spielplätzen. Sie hatte aber nichts gegen eine Grundsatzberatung im ASU.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes stellte der Vorsitzende die Beschlussvorschläge getrennt zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Duplexgarage und von zwei Stellplätzen (Variante 1) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte (beidseitige Grenzbebauung, Anzahl der Zufahrten, Baugrenze Stellplätze, Grundfläche II) erteilt. Die beantragte Abweichung bzgl. des Kinderspielplatzes wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wird empfohlen, eine Grundsatzentscheidung hinsichtlich der Möglichkeit zur Ablöse von Kinderspielplätzen zu treffen und ggf. die Höhe des Ablösebeitrages festzulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1747/13 an der Bäumlstr. 77

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschussbeschlüsse vom 11.10.2022 und 06.12.2022 und die Beratungen hierzu. Die Planung zur Errichtung der Doppelgarage sei nun nochmals angepasst worden. Der Bauherr habe die Länge von 7 m auf 6,50 m reduziert sowie die Fahrgasse zwischen Garage und östlicher Grundstücksgrenze etwas verkürzt. Eine weitere Reduzierung der Fahrgasse sei nicht möglich, da sonst der Carport (= 5. Stellplatz) nicht mehr angefahren werden könne.

Er erinnerte daran, dass für das Bauvorhaben eine Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 12/17 erforderlich sei. Diese erscheine nun aufgrund der Größe des Grundstückes mit der Maßgabe vertretbar, dass die Bäume erhalten bleiben.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage und eines Carports (Bestandsplanung) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 12/17 (Baugrenze) mit der Maßgabe erteilt, dass die bestehenden Bäume erhalten bleiben.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1522/6 an der Fichtenstr. 3

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Stellplatz und Schwimmbecken. Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord würden beantragt:

Dachform Eingangsvorbau

Der Bebauungsplan schreibe geneigte Dächer vor. Das beantragte Flachdach im Bereich des Eingangsvorbaus (als Verbindungsbau zur Garage) sei gestalterisch vertretbar.

Größe der Fensterflächen

Gemäß Festsetzung seien Fensterflächen, die größer als 1,5 qm sind, zu unterteilen. Für die fehlende Unterteilung könne die notwendige Befreiung für diese nicht mehr zeitgemäße Regelung ebenfalls erteilt werden. Bezugsfälle würden vorliegen.

Dachfarbe

Statt dem festgesetzten roten Dach, werde eine anthrazitfarbene Dacheindeckung beantragt. Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen dunklen Dächer seien vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt worden. Bisher habe der Bauausschuss keine Befreiungen erteilt.

Im April 2016 sei bei einem Einfamilienhaus in der Umgebung ein graues Dach abgelehnt worden, das daraufhin rot gedeckt worden sei. Das anthrazitfarbene Dach beim Dreispänner auf dem nördlichen Nachbargrundstück sei im Februar 2017 abgelehnt worden. Diese planabweichende Dacheindeckung habe das Landratsamt nachträglich geduldet.

Der Vorsitzende wies auch darauf hin, dass es aber in den benachbarten Bebauungsplangebieten Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte und Süd Genehmigungen für graue Dächer gebe, z. B. auch auf dem Grundstück an der Fichtenstr. 2, welches gegenüber dem Baugrundstück liege. Man könne deshalb diskutieren, ob diese Regelung städtebaulich noch sinnvoll sei und evtl. eine Empfehlung an den ASU geben, über eine Änderung der betroffenen Bebauungspläne zu beraten.

Überschreitung der Baugrenze durch den Stellplatz

Laut Bebauungsplan seien Stellplätze auch nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ausnahmsweise können aber offene Stellplätze außerhalb zugelassen werden, wenn diese mind. 3 m von der Straße entfernt errichtet werden. Diese Ausnahme werde beantragt. Es werde allerdings vorgeschlagen, den Stellplatz direkt bis an den Gehweg zu verschieben, was eine Reduzierung der befestigten Fläche von 8 m² bedeuten würde. Die erforderliche Befreiung könne in Aussicht gestellt werden.

Überschreitung der Grundfläche II

Die Grundfläche II dürfe max. 50% der für das Hauptgebäude festgesetzten Grundfläche erreichen (d. h. hier max. 77,5 m²). Der Antrag sehe für die Garagen- und Stellplatzanordnung einschließlich der Zufahrten eine Grundfläche II von 117 m² vor. Die Überschreitung erscheine abzüglich der 8 m² (durch Verschiebung des Stellplatzes) vertretbar.

Anzahl der Zufahrten und Zufahrtsbreite

Der Bebauungsplan lasse max. eine Zufahrt pro Grundstück zu (Breite max. 4,5 m). Den beiden Zufahrten (Breite 5,3 m und 2,8 m) könne zugestimmt werden. Hier liege ebenfalls ein Bezugsfall vor.

Dachneigung Garage

Das Wohnhaus weise eine Dachneigung von 37° auf; die Garage an der Ostseite nur 31°. Die Befreiung von der Regelung, dass Haupt- und Nebengebäude eine einheitliche Dachneigung aufweisen

müssen, werde für möglich erachtet. Da der Eingangsvorbau zwischen Garage und Haupthaus liege, handle es sich um keinen direkten Anbau, weshalb die Abweichung gestalterisch vertretbar sei.

Schwimmbecken

Hierzu teilte der Vorsitzende mit, dass eine Überschreitung der Baugrenze und Grundfläche II vorliege. In einer Grundsatzentscheidung habe der Bauausschuss am 13.10.2020 beschlossen, dass Schwimmbecken und Naturpools als untergeordnete Nebenanlagen die festgesetzte Baugrenze und zulässige Grundfläche überschreiten dürfen. Eine Unterordnung liege insbesondere dann vor, wenn die Grundfläche des Schwimmbekens/des Naturpools max. 5 % der Grundstücksgröße betrage. Der beantragte Pool weise eine Grundfläche von 28 m² auf (2,6% der Grundstücksgröße) und könne zugelassen werden.

Abschließend teilte er noch mit, dass der Nachweis der Ersatzpflanzungen für die Fällung von zwei als zu erhalten festgesetzten Bäumen (Antrag auf isolierte Befreiung) im Freiflächenplan erfolgt sei. Das Grundstück liege außerdem in einem faktischen Überschwemmungsgebiet, weshalb eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich sei (siehe auch Bekanntgabe TOP 13.1)

Stadtrat Zöllner sprach sich dafür aus, die beantragte Dachfarbe zuzulassen. Grundsätzlich würden Vorschriften zur Dachfarbe nicht mehr in die heutige Zeit passen.

Stadtrat Heil schloss sich an. Seiner Meinung nach sei eine Beratung im ASU nicht notwendig. Er schlug vor, grundsätzlich mit dem Thema toleranter umzugehen und Befreiungen zu erteilen.

Stadträtin Winberger sprach sich grundsätzlich für die Einhaltung von Bebauungsplanfestsetzungen aus. Hier seien viele Befreiungen beantragt, die aufgrund von Bezugsfällen erteilt werden können. Sie lehnte aber eine Abweichung von der Dachfarbe ab und befürwortete eine Grundsatzberatung im ASU und eine Überprüfung aller betreffenden Bebauungspläne.

Stadtrat Ehrensberger fand eine einheitliche Dachfarbe grundsätzlich positiv für das Stadtbild. Wenn aber bereits unterschiedliche Dachdeckungen vorhanden seien, hielt er eine Abweichung für denkbar.

Stadtrat Wuschig schloss sich dem Vorschlag bzgl. der Verschiebung des Stellplatzes zur Reduzierung der versiegelten Fläche an. Was allerdings die Dachfarbe betreffe, sprach er sich für die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzung aus.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss zunächst folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord erteilt:

- Dachform Eingangsvorbau,
- Größe der Fensterflächen,
- Dachneigung Garage,
- Anzahl der Zufahrten und Zufahrtsbreite,
- Überschreitung der Baugrenze und Grundfläche II durch das Schwimmbecken.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Der Garagen- und Stellplatzanordnung einschließlich der erforderlichen Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche II wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Stellplatz zur Reduzierung der befestigten Fläche direkt an die Straßenbegrenzungslinie verschoben wird. Die erforderliche Befreiung von der Baugrenze wird ebenfalls in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugrundstück in einem faktischen Überschwemmungsgebiet befindet. Es wird deshalb dringend empfohlen, hochwasserangepasst zu bauen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Aufgrund des Diskussionsverlaufes stellte der Vorsitzende den weitergehenden positiven Beschlussvorschlag bzgl. der beantragten Befreiung von der Dachfarbe zur Abstimmung. Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

Die beantragte Befreiung von der Dachfarbe wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5

Aufgrund der erteilten Befreiung war damit eine Abstimmung bzgl. einer Empfehlung an den ASU, über eine Bebauungsplanänderung zu beraten, nicht mehr erforderlich.

TOP 9 Tekturanträge wegen Änderung der Stellplatzanordnung beim Doppelhaus auf den Grundstücken FINrn. 1468/4 und 1468/9 an der Schopflachstr. 1 und 1 a

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass das Doppelhaus 2019 im Freistellungsverfahren zugelassen worden sei. Die Garagen- und Stellplatzanordnung sei abweichend vom Bebauungsplan Nr. 45 errichtet worden. Zum einen seien die Garagen näher in Richtung Straße verschoben worden. Der Abstand betrage nun 4 m (Haus 1) bzw. 4,7 m (Haus 2); der Bebauungsplan fordere einen Abstand von 5 m. Eine Befreiung werde nicht beantragt; diese könne aber auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Zum anderen würden die Stellplätze parallel zur Grundstücksgrenze und teilweise auf öffentlichem Grund liegen. Der Bauherr habe sich zum Rückbau der Stellplätze und Begrünung der Fläche bereit erklärt. Beantragt werde der Nachweis der fehlenden zwei Stellplätze auf dem Nachbargrundstück FINr. 1468/7. Die erforderliche Dienstbarkeit sei vorgesehen. Er wies darauf hin, dass die Anordnung der Stellplätze gemäß Freistellung nicht mehr möglich sei, da die Garagen näher an die Straße verschoben wurden. Außerdem bestehe in diesen Bereichen nun eine Einfriedung.

Gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO könne die Stellplatzpflicht durch Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks erfüllt werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert werde. Der beantragte Stellplatznachweis sei somit zulässig.

Es müsse aber ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass das Nachbargrundstück gem. Bebauungsplan ebenfalls mit einem Doppelhaus bebaut werden könne, für das nach heutiger Stellplatzsatzung 4 Stellplätze erforderlich seien. Einschließlich der Dienstbarkeit seien dann 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, was problematisch erscheine. Es werde keine Möglichkeit für eine Befreiung hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenze gesehen.

Stadträtin Winberger lehnte den Tekturantrag ab. Sie verstand nicht, warum man bei einer vorliegenden Genehmigung vorsätzlich planabweichend baue. Sie sei mit der Vorgehensweise des Bauherrn nicht einverstanden. Eine Stellplatzanordnung auf dem Baugrundstück sei nach Rückbau der Einfriedung möglich, was auch gefordert werden sollte. Der Vorsitzende verwies nochmals auf den Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO, da es sich hier um eine zulässige Möglichkeit des Stellplatznachweises handle. Auf Frage von Stadtrat Dirnberger teilte er mit, dass er bei einer Ablehnung davon ausgehe, dass das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werde.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Stellplatzanordnung wird erteilt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einer Neubebauung des Nachbargrundstückes mit einem Doppelhaus (gem. Bebauungsplan) dann insgesamt 6 Stellplätze erforderlich sind. Eine Befreiungsmöglichkeit hierfür wird nicht gesehen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4

Die Stadträte Knürr, Ponn, Winberger und Ehrensberger stimmten gegen den Beschlussvorschlag.

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 186 am Krautweg

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses (Grundfläche 96 m², E+D, 2 Vollgeschosse, Firsthöhe 8 m) auf dem Grundstück im Außenbereich. Die bestehenden landwirtschaftlichen Hallen seien 1995 und 2011 genehmigt worden. Im Flächennutzungsplan sei das Grundstück als Dorfgebiet dargestellt. Das Wohnhaus sei gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb diene und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehme. Der Nachweis über die Privilegierung sei mit dem Antrag nicht eingereicht worden. Grundsätzlich sei davon auszugehen, dass ein Wohnhaus für den Betriebsleiter vom Privilegierungstatbestand erfasst werde. Die Prüfung, ob dieses erforderlich sei sowie die Feststellung der Privilegierung müsse durch das Landratsamt und die Fachbehörden erfolgen. Öffentliche Belange würden nicht entgegenstehen. Die Erschließung über den Krautweg, der als Ortsstraße gewidmet sei, sei gesichert.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass das gemeindliche Einvernehmen nur mit der Maßgabe erteilt werden könne, dass die Privilegierung vorliege. Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 423/7,
Am Griesfeld 76**

Der Vorsitzende erläuterte, dass auf der Gartenseite des Reihenmittelhauses bereits eine Dachgaube mit einer Außenbreite von 3,5 m vorhanden sei. Es liege hierfür keine Baugenehmigung vor. Die Bauvoranfrage beinhalte nun die Errichtung einer weiteren Gaube auf der Hauseingangsseite, ebenfalls mit einer Breite von 3,5 m. Bezüglich der Begründung verwies er auf die Antragsunterlagen.

Die Dachgaubensatzung lasse eine Breite von max. 45% der Gebäudebreite (hier: max. 2,86 m) zu. Außerdem müsse die Gaube eine Dachneigung von mind. 10° erhalten. Hier sei gemäß der Bestandsgaube eine Dachneigung von nur 3° vorgesehen.

Die beantragte Überschreitung bzgl. der Außenbreite erscheine zu weitgehend, weshalb vorgeschlagen werde, keine Befreiung zu erteilen. Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Dachneigung sei vorstellbar.

Die überwiegende Mehrheit der Bauausschussmitglieder schloss sich dem Vorschlag an. Nur Stadtrat Knürr hielt eine Befreiung unter der Voraussetzung für vertretbar, dass das Dachgeschoss durch den Einbau der Gaube kein Vollgeschoss werde. Er stellte den Antrag über einen entsprechenden Beschlussvorschlag abzustimmen. Es bestand Einverständnis.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Dachgaube wird mit der Maßgabe erteilt, dass das Dachgeschoss durch den Einbau der Dachgaube kein Vollgeschoss wird.

Abstimmungsergebnis: 1 : 10

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Dachgaube wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1795/32 an der Watzmannstr. 11

Der Vorsitzende erklärte, dass das Gartenhaus ohne Genehmigung errichtet worden sei. Das Landratsamt habe ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet. Der Eigentümer solle nun abklären, ob die isolierte Befreiung nachträglich erteilt werden könne.

Das Nebengebäude weise eine Grundfläche von 22 m² auf (8 m x 2,75 m). Er verwies auf das Begründungsschreiben des Antragstellers.

Der für dieses Grundstück gültige Bebauungsplan Nr. 23 A lasse als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur Zäune ausnahmsweise zu, weshalb für das Gebäude außerhalb der Baugrenze eine Befreiung notwendig sei.

Er verwies außerdem auf einen Bauausschussbeschluss vom 16.03.2021. Auf einem Grundstück in der Umgebung sei ein 14 m² großes Gartenhaus abgelehnt und eine Grundfläche von max. 10 m² in Aussicht gestellt worden. Das aktuelle Baugrundstück sei zwar größer, dennoch erscheine die beantragte Grundfläche zu groß und das Nebengebäude im Vergleich zur Grundstücksgröße nicht mehr untergeordnet. Es werde vorgeschlagen, die beantragte Befreiung nicht zu erteilen.

Im Übrigen seien im Bebauungsplangebiet keine Genehmigungen oder Anfragen zu Gartenhäusern vorhanden. Laut Luftbild würden aber einige Nebengebäude bestehen; Genehmigungen würden aber nicht vorliegen.

Stadtrat Wuschig schloss sich dem Vorschlag an und ergänzte, dass man keinen so massiven Bezugsfall schaffen dürfe.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 13 Verschiedenes

TOP 13.1 Bekanntgaben

Überschwemmungsgebiete

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Überschwemmungsgebiete erstmals zum 11.01.2016 vorläufig gesichert worden seien. Diese vorläufige Sicherung sei zum 11.01.2023 ausgelaufen. Parallel zur vorläufigen Sicherung sei zwar ein Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes eingeleitet worden, jedoch sei es aufgrund von eingegangenen Einwänden während des Verfahrens zu einer Neuberechnung gekommen, was eine erneute Auslegung zur Folge habe. Dadurch verzögere sich die Festsetzung bis Mitte/Ende 2023, was bedeute, dass es ab 12.01.2023 bis zum Wirksamwerden der Überschwemmungsgebietsverordnung keine rechtliche Grundlage für ein wasserrechtliches Verfahren zum Bauen im Überschwemmungsgebiet gebe. Es erfolge aber trotzdem ein Hinweis an die betroffenen Bauherren, im eigenen Interesse in einer hochwasserangepassten Bauweise zu bauen. Falls vor Baubeginn das Überschwemmungsgebiet festgesetzt werde, müsse noch ein wasserrechtlicher Antrag gestellt werden.

Bauantrag wegen Aufstockung eines Einfamilienhauses, Narzissenstr. 9

Der Vorsitzende erinnert daran, dass das gemeindliche Einvernehmen in der Bauausschusssitzung vom 11.10.2022 hinsichtlich der beantragten zwei Vollgeschosse und der GFZ nicht erteilt worden sei. Im Bebauungsplan Nr. 2 A seien zwar zwingend 2 Vollgeschosse eingetragen, was aber vermutlich ein Fehler sei, da es sich um das einzige Grundstück mit dieser Festsetzung handle. Außerdem sei die Überschreitung der GFZ zu weitgehend gewesen (beantragt: 0,53; B-Plan: max. 0,35). Das Landratsamt habe nach der Prüfung nun mitgeteilt, dass das Bauvorhaben aufgrund der massiver Überschreitung der GFZ nicht genehmigungsfähig sei. Die beantragte Höhenentwicklung sei nicht beurteilt worden. Der Bauherr habe den Antrag zurückgezogen.

TOP 13.2 Dachgaubensatzung

Der Vorsitzende verwies auf den Vorschlag von Stadtrat Knürr zur Änderung der Dachgaubensatzung vom 11.04.2022. Dem mehrmaligen Aufruf an die Fraktionen, ebenfalls Vorschläge und Meinungen zu diesem Thema einzureichen, sei nicht nachgekommen worden. Dies könne man so deuten, dass der Bauausschuss keinen Anlass sehe, die Satzung zu ändern. Man könne die Problematik aber auch dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) übergeben und empfehlen, über eine Änderung der Satzung zu beraten.

Stadtrat Ehrensberger konnte den Argumenten von Stadtrat Knürr folgen und befürwortete grundsätzlich eine Änderung der Dachgaubensatzung.

Stadtrat Knürr sah seine Änderungsvorschläge als ausreichend konkret an, die man in dieser Form an den ASU zur Beratung geben könne.

Stadträtin Dr. Horn erinnerte daran, dass man sich im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum auch bzgl. einer Überprüfung der Bebauungspläne (z. B. mögliche Aufstockungen) austauschen sollte. Dies sei dann in jedem Fall ein Thema für den ASU. Nur eine Änderung der Dachgaubensatzung sei zur Schaffung von Wohnraum nicht ausreichend. Ihre Fraktion könne den Vorschlägen von Stadtrat Knürr aber grundsätzlich folgen.

Stadtrat Wuschig teilte mit, dass seine Fraktion eine Änderung der Satzung für nicht notwendig ansehe. Die vorgeschlagenen Änderungen seien zu weitgehend und würden zu einer uneinheitlichen Dachlandschaft führen.

Stadtrat Heil teilte mit, dass ein Großteil der CSU-Fraktion keine Änderung der Satzung anstrebe. Durch die vorgeschlagenen Änderungen würde der Wildwuchs an verschiedenen Dachgauben noch zunehmen, was vor allem in Reihenhausbereichen gestalterisch problematisch sei. Er sprach sich ebenfalls dafür aus, die Bebauungspläne näher anzusehen und ggf. über Aufstockungen mehr Baurecht zu schaffen.

Der Vorsitzende wies nochmals darauf hin, dass die Dachgaubensatzung auch bei einer Änderung eine Gestaltungssatzung bleiben müsse. Die vorgeschlagenen Änderungen werden seitens der Verwaltung grundsätzlich als zu weitgehend angesehen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wird empfohlen, über eine Änderung der Dachgaubensatzung zu beraten.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5

TOP 13.3 Wortmeldungen

Nach Meinung von Stadtrat Ehrenberger sei auf dem Bahnsteig Richtung München ein zweiter Zuganzeiger erforderlich. Viele Fahrgäste würden den Bahnsteig über den Parkplatz erreichen. Der einzige Zuganzeiger befinde sich aber auf Höhe des Gebäudes, was zu weit weg sei. Er bat darum, eine entsprechende Anfrage an die zuständige Stelle bei der Bahn zu stellen.

Außerdem fragte er nach, wann die Birken an der Rotwandstraße gefällt werden, da die Vogelschutzzeit bereits Anfang März beginne. Der Vorsitzende verwies auf die letzte Stadtratssitzung, in der die Vergabe beschlossen worden sei. Nach Auskunft der Tiefbauabteilung werde die Fällung noch im Februar stattfinden.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs