



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 02.05.2023

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:05 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja

Dirnberger, Dominik

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Sippel, Dorothea

Vertretung für Stadtrat Josef Ehrensberger

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ehrensberger, Josef

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1756/24 an der Münchner Str. 46 b
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubebauung des Grundstückes FINr. 1531/13, Fichtenstr. 17
- TOP 4 Bauantrag wegen Erweiterung des bestehenden Dreifamilienhauses um 3 Wohneinheiten, Errichtung einer Duplexgarage und von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1531/11 an der Buchenstr. 17
- TOP 5 Bauantrag wegen Umbau und Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses, Abbruch des Nebengebäudes und Errichtung einer Doppelgarage und von 6 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1797 an der Alpenstr. 2
- TOP 6 Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung auf dem Grundstück FINr. 1758/57 an der Lagerstr. 91
- TOP 7 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens sowie Fassadendämmung des Gebäudes (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1523/51 an der Kiefernstr. 1
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Schutzhütte am Bogenschützenplatz auf dem Grundstück FINr. 1568/77, Nähe FFB 11
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung von 4 Behindertenstellplätzen und von 3 Padel-Tennisplätzen auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm-Ertl-Str. 3
- TOP 10 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 21.03.2023 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 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 1756/24 an der Münchner Str. 46 b

Der Vorsitzende verwies eingangs auf die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 (Grundfläche 75 m², E+D, 1 Vollgeschoss, Wandhöhe max. 3,6 m, Dachneigung 45 bis 48°) und den Bauausschussbeschluss vom 07.02.2023. Ein Einfamilienhaus mit E+1+D, 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 5,9 m sei abgelehnt worden.

Mit der Bauvoranfrage liege nun eine Planänderung mit Reduzierung der Höhe auf E+D und einem Vollgeschoss vor. Dennoch seien hinsichtlich der Wandhöhe von 4,9 m und der Dachneigung (23°) weiterhin Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich. Er verwies auch auf das Schreiben (Begründung) der Bauherrin, welches mit der Ladung versendet worden sei.

Der wichtige Grundzug der Planung, max. 1 Vollgeschoss, werde nun eingehalten. Da die umliegenden Gebäude 2 Vollgeschosse aufweisen würden, erscheine die Überschreitung der Wandhöhe in diesem Bereich nördlich der Münchner Straße städtebaulich vertretbar. Der abweichenden Dachneigung könne ebenfalls zugestimmt werden. Gemäß Bebauungsplan sei bei 2 Vollgeschossen eine Dachneigung von 20 bis 32 Grad zulässig, so dass entsprechende Dachneigungen in der Umgebung vorhanden seien.

Der Vorsitzende teilte noch mit, dass für die Abstandsfläche auf der Ostseite weiterhin eine Abweichung erforderlich sei, da diese 80 cm über der Mitte des angrenzenden öffentlichen Weges liege. Gegenüber der Erstplanung (1,38 m) stelle dies aber eine Verbesserung dar. Er gab noch den Hinweis, dass nach heutigem Abstandsflächenrecht das bestehende Gebäude mit einer Firsthöhe von 8,4 m (Neubau nur 6,5 m) die Abstandsfläche ebenfalls nicht einhalten könne.

Stadtrat Heil konnte dem Vorschlag folgen, da sich das Gebäude einfüge.

Stadtrat Wuschig hielt die Überschreitung der Wandhöhe ebenfalls für vertretbar, schlug aber eine steilere Dachneigung vor, damit mehr Fläche für die Photovoltaikanlage entstehen könne. Der Vorsitzende wies nochmals darauf hin, dass bei einem höheren Gebäude eine größere Abstandsfläche erforderlich sei. Frau Reichel ergänzte, dass bei der vorgesehenen Wandhöhe in Verbindung mit einer steileren

Dachneigung dann ein Vollgeschoss entstehe würde, was hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzung, max. 1 Vollgeschoss, wieder ein Problem darstellen würde.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 41 (Wandhöhe, Dachneigung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubebauung des Grundstückes FINr. 1531/13 an der Fichtenstr. 17

Der Vorsitzende erläuterte die Lage des Grundstückes im Bebauungsplangebiet Nr. 15/16, 4. Teil, Nord und die wesentlichen Festsetzungen (eine Baureihe, Grundfläche I max. 245 m², E+1+D, 2 Vollgeschosse, Dachneigung max. 38°). In der Bauausschusssitzung vom 07.02.2023 habe man eine zweite Baureihe außerhalb der Baugrenze abgelehnt.

Er ging auf eine Stellungnahme der Antragsteller zum festgesetzten Baumbestand ein, die besage, dass zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden gewesen seien. Dies werde mit einem Foto belegt. Warum so ein großer erhaltenswerter Baumbestand im Bebauungsplan eingetragen worden sei, könne nicht nachvollzogen werden.

Nun liege eine erneute Bauvoranfrage mit Varianten vor:

Variante B

In dieser werde die Problematik der Bebauungsplanfestsetzungen dargelegt. Der Baukörper liege innerhalb der Baugrenze. Wegen Einhaltung der Abstandsfläche ergebe sich ein quadratisches Gebäude mit einer Tiefe von 15,6 m und einer sehr hohen Firsthöhe von 11,70 m. Die max. zulässige Dachneigung von 38° könne nicht ausgeschöpft werden, da sonst ein Vollgeschoss entstehe. Der Vorsitzende erklärte, dass diese Variante aber gemäß Bebauungsplan zulässig sei.

Variante C

In dieser Variante sei ein längsgestreckter Baukörper mit einer rückwärtigen Baugrenzenüberschreitung um 5,1 m bis 6 m dargestellt. Mit dieser Anordnung ergebe sich eine bessere Grundstücksausnutzung. Er verwies auf einen Bezugsfall im Gebiet, bei dem man eine Verschiebung des Bauraumes um 5 m zugelassen habe. Da das Baugrundstück sehr tief sei, erscheine die beantragte Überschrei-

tung um bis zu 6 m hier vertretbar. Im Hinblick auf die gestaffelten Baugrenzen der westlich angrenzenden Grundstücke verbunden mit der größeren Grundstückstiefe würde sich das Gebäude damit auch städtebaulich gut einfügen.

Varianten D

Hier seien wieder 2 Baureihen beantragt (Variante D_a: 2 Doppelhäuser; Variante D_b: Mehrfamilienhaus und Doppelhaus; jeweils mit rückwärtiger Garagenanordnung). Diese Planung stelle noch immer die bevorzugte Variante der Antragsteller dar. Gegenüber der Erstplanung sei die Grundfläche auf 269 m² verkleinert worden. Es liege eine Überschreitung vor, die gemäß der Bebauungsplanfestsetzung Nr. 2 c aber zulässig sei, da das hintere Gebäude nur ein Vollgeschoss aufweise. Eine Befreiung von der Baugrenze sei mit dieser Bebauungsplanregelung aber nicht verbunden. Mit dem hinteren Gebäude, welches vollständig außerhalb der Baugrenze liege, würden die Grundzüge der Planung berührt. Eine Befreiung in diesem Umfang sei nicht möglich.

Abschließend wies der Vorsitzende darauf hin, dass die dargestellte Garagen- und Stellplatzanordnung bei den Varianten B und C dem Bebauungsplan widerspreche. Bei der weiteren Planung seien die entsprechenden Festsetzungen zu beachten. Außerdem liege das Baugrundstück im faktischen Überschwemmungsgebiet.

Er fasste zusammen, dass die Variante B dem Bebauungsplan entspreche, die Variante C mit einer Befreiung von der Baugrenze vertretbar erscheine und den Varianten D weiterhin nicht zugestimmt werden könne.

Stadtrat Knürr war der Meinung, dass der rückwärtige Grundstücksteil für eine zweite Baureihe geeignet sei. Auf seine Frage, ob man hier die Festsetzung Nr. 2 d des Bebauungsplanes bzgl. einer Baurechtsverlagerung anwenden könne, teilte Frau Reichel mit, dass sich diese Regelung nur auf eine Verlagerung von Grundfläche zwischen Bauräumen beziehe. Da hier rückwärtig keine Baugrenze festgesetzt sei, greife diese Möglichkeit nicht.

Stadtrat Wuschig sprach sich für Variante C aus und stimmte der Baugrenzenüberschreitung aufgrund der Tiefe des Grundstückes zu.

Stadträtin Winberger tendierte aufgrund der Größe des Grundstückes zu einer zweiten Baureihe. Sie beantragte über eine Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) abzustimmen, den Bebauungsplan im Hinblick auf eine zweite Baureihe zu überprüfen. Es bestand Einverständnis darüber abzustimmen.

Stadtrat Zöllner hatte Bedenken, dass eine Bebauungsplanänderung für die Neubebauung zu lange dauern würde, da das bestehende Gebäude bereits leer stehe. Der Vorsitzende merkte dazu an, dass eine Bebauungsplanänderung grundsätzlich einige Zeit in Anspruch nehme. Er wies aber ausdrücklich darauf hin, dass Baurecht vorhanden sei und mit der Variante C eine Möglichkeit bestehe, das Grundstück schneller zu bebauen.

Stadtrat Heil sah im Bebauungsplangebiet auch andere Bereiche, die in diesem Zusammenhang überprüft werden sollten. Er war ebenfalls der Meinung, dass eine Bebauungsplanänderung einer schnellen

Umsetzung der Baumaßnahme entgegenstehen würde. Frau Reichel erklärte, dass bei einer Überprüfung des Bebauungsplanes grundsätzlich das gesamte Gebiet einbezogen werden würde, ob auch bei anderen Grundstücken Änderungsbedarf bestehe. Falls der ASU eine Bebauungsplanänderung beschließe, werde es sich deshalb voraussichtlich um keine Änderung in einem kleinen Abschnitt handeln. Was den zeitlichen Aufwand betreffe, teilte sie noch mit, dass zunächst andere Bebauungsplanverfahren, welche schon länger anstehen, bearbeitet werden müssen.

Nach ausführlicher Diskussion fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante C wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (Baugrenze) erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Garagen- und Stellplatzanordnung in der dargestellten Form gemäß Bebauungsplan nicht zulässig ist.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Varianten D wird nicht erteilt.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wird empfohlen, über eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (insbesondere bezüglich der Baugrenze) zu beraten.
Abstimmungsergebnis: 9 : 2

TOP 4 Bauantrag wegen Erweiterung des bestehenden Dreifamilienhauses um 3 Wohneinheiten, Errichtung einer Duplexgarage und von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1531/11 an der Buchenstr. 17

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschussbeschlüsse vom 06.12.2022 und 07.02.2023 und die bereits erteilten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte. Beim rückwärtigen Gebäudeteil mit Flachdach werde die geforderte Dachbegrünung nachgewiesen. Der erforderliche Kinderspielplatz sei mit dem Bauantrag nun ebenfalls vorgesehen.

Für die Anordnung des westlichen Stellplatzes sei die Fällung einer größeren Fichte erforderlich, für die jetzt noch die notwendige Befreiung beantragt werde. Er teilte mit, dass 2 weitere Bäume im Vorgarten als zu erhalten festgesetzt seien, ein großer weiterer wertvoller Baumbestand aber nicht vorhanden sei. Insgesamt gebe es einen dichten Thujen- und Fichtenbestand, dieser werde aber nicht

als erhaltenswert eingestuft. Der Leiter der städtischen Gartenbauabteilung beurteile die Fichte folgendermaßen:

Die größere Fichte stehe im Verbund mit mehreren kleinen Fichten in einer "komplementären Statik". Werde dieser Verbund durch Entfernung der umliegenden nicht erhaltenswerten Bepflanzung gestört, würde dies zu einer statischen Gefährdung führen. Zudem besitze die größere Fichte keine Schleppläste mehr, was im Solitärstand erfahrungsgemäß zu Instabilität führe. Auffallend sei auch, dass die Fichte im Terminalbereich bereits vom Borkenkäfer befallen sei und ihre zu erwartende Restlebensdauer aus fachlicher Sicht ohnehin nur noch ein paar wenige Jahre betragen werde. Die Empfehlung sei deshalb, die Fichte im Zuge der Baumaßnahme zu fällen und im Vorgarten 3 heimische Bäume als Ersatzpflanzung vorzusehen (Vorschlag für Ersatzpflanzungen: Feldahorn, Spitzahorn, Mehlbeere oder Stadt-Linde).

Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden. Stadtrat Wuschig schlug noch vor, in der Buchenstraße bzgl. der Ersatzpflanzungen auch eine Buche zu empfehlen.

Die Mitglieder fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung wegen Fällung einer Fichte wird mit der Maßgabe einer Ersatzpflanzung erteilt. Im Vorgarten sind gemäß Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte insgesamt 3 Ersatzpflanzungen (Empfehlungen: Feldahorn, Spitzahorn, Mehlbeere, Stadt-Linde oder Buche) vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Umbau und Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses, Abbruch des Nebengebäudes und Errichtung einer Doppelgarage und von 6 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1797 an der Alpenstr. 2

Der Vorsitzende erläuterte, dass sich in dem bestehenden Gebäude 4 genehmigte Wohneinheiten befinden würden. Für das Rückgebäude werde der Einbau einer weiteren Wohnung beantragt (Erdgeschoss und Teilfläche 1. Obergeschoss). Im Vordergebäude seien bisher zwei Wohneinheiten genehmigt. Für die bestehende 3. kleine Wohnung werde nun die nachträgliche Genehmigung ebenfalls beantragt. Insgesamt würden dann 6 Wohnungen entstehen. Außerdem sei der Abriss des Nebengebäudes und der Neubau einer Doppelgarage und von 6 Stellplätzen entlang der Straße vorgesehen.

Die Nutzungsänderungen seien gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Zum Stellplatznachweis teilte er mit, dass 8 Stellplätze erforderlich seien, welche nachgewiesen würden.

Die Stellplatzanordnung entlang der Straße sei gem. § 3 Abs. 4 Freiflächengestaltungssatzung zulässig, da es sich um erforderliche Stellplätze handle. Außerdem würden die befestigten Flächen bereits bestehen und die Stellplatzanordnung sei anders nicht möglich. Es sei aber vorgesehen, die Freiflächen insgesamt neu anzulegen (Stellplätze und Zufahrten z. B. mit Rasengitter-/Pflastersteinen) und einen Teil der Versiegelung zurückzubauen. Gem. Satzung seien auch Baumpflanzungen geplant, so dass es sich insgesamt um eine Verbesserung handle.

Der Bauantrag enthalte außerdem einen Antrag auf Abweichung bzgl. des notwendigen Kinderspielplatzes. Er verlas die eingereichte Begründung. Aufgrund der Bezugsfallwirkung sei der Vorschlag, die Abweichung nicht zu erteilen. Hierzu verwies er auch auf den Beschluss des Bauausschusses vom 07.02.2023 und die Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, eine Grundsatzentscheidung hinsichtlich der Möglichkeit zur Ablöse von Kinderspielplätzen zu treffen und ggf. die Höhe des Ablösebetrages festzulegen. Dies konnte aber noch nicht beraten werden.

Stadträtin Winberger schloss sich dem Vorschlag an. Sie fragte aber nach, ob eine Zustimmung zum Bauvorhaben die Planungen für das Baugebiet an der Alpenstraße beeinflussen würde. Frau Reichel erklärte, dass es sich um ein Bestandsgebäude handle und Wohnen grundsätzlich zulässig sei, weshalb das Bauvorhaben den künftigen Planungen nicht entgegenstehe.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wegen Umbau und Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses, Abbruch eines Nebengebäudes sowie Errichtung einer Doppelgarage und von 6 Stellplätzen wird erteilt.

Die beantragte Abweichung bzgl. des Kinderspielplatzes wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung auf dem Grundstück FINr. 1758/57 an der Lagerstr. 91

Der Vorsitzende informierte, dass die Erstgenehmigung von 1979 im Erdgeschoss einen Friseurladen und im 1. Obergeschoss eine Wohnung enthalte. Für diese Nutzungen seien damals 1 Garage und

4 Stellplätze mit Anfahrt direkt von der Straße genehmigt worden, was den bestehenden massiv befestigten Vorplatz erkläre.

Der Bauantrag sehe eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss von Gewerbe in eine Wohnung vor, was planungsrechtlich zulässig sei. Für die bestehende und die neue Wohnung seien insgesamt 4 Stellplätze notwendig. Der zunächst eingereichte Freiflächenplan habe der Freiflächengestaltungssatzung widersprochen. Kurzfristig sei aber ein geänderter Plan eingereicht worden, der eine Reduzierung der befestigten Fläche und Anlegung einer Grünfläche bzw. eines Grünstreifens vorsehe. Das Bauvorhaben entspreche nun der Satzung, weshalb kein Beschluss mehr erforderlich sei.

Der Vorsitzende verwies aufgrund der Lage des Grundstückes an der Lagerstraße auf nötige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Fenster, Orientierung der Schlaf-/Wohnräume).

TOP 7 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens sowie Fassadendämmung des Gebäudes (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FINr. 1523/51 an der Kiefernstr. 1

Der Vorsitzende teilte zunächst mit, dass es sich nicht wie beantragt um einen Wintergarten, sondern um eine Wohnraumerweiterung handle, die nachträglich beantragt werde. Die Grundfläche betrage 11 m² und die Tiefe 1,9 m. Die Planung enthalte auch eine Fassadendämmung, die aber verfahrensfrei sei. Hierzu verwies er auch auf § 248 BauGB.

Im Einzelnen würden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 20 C beantragt (hierzu verlas er auch die eingereichte Begründung des Antragstellers):

Baugrenze

Diese würde zwar durch den Bestand überschritten, allerdings nur durch Vorbauten, wie Balkone und Mauerscheiben (Tiefe 1,4 m). Die Wohnraumerweiterung rage nochmals 0,5 m weiter über die Baugrenze hinaus. Befreiungen von der Baugrenze seien im Bebauungsplangebiet bisher nur für unbeheizte Wintergärten und Terrassenüberdachungen erteilt worden.

GRZ

Der Bebauungsplan setze eine GRZ von 0,3 fest, welche sich auf die Reihenhauszeile beziehe. Der Antrag sehe, nur berechnet auf das Baugrundstück, eine GRZ von 0,31 vor. Ermittle man die GRZ auf die gesamte Reihenhauszeile, so erhalte man ohne Bauvorhaben einen Wert von 0,32, so dass bereits durch den Bestand eine Überschreitung vorliege.

GFZ

Zulässig sei eine GFZ von 0,5; beantragt werde eine GFZ von 0,56 (bezogen auf das Baugrundstück). Die Reihenhauszeile weise ohne Bauvorhaben eine GFZ von 0,63 auf und liege im Bestand ebenfalls über dem im Bebauungsplan festgesetzten Wert. Die nachträglich ausgebauten Dachgeschosse seien bei dieser Berechnung noch nicht berücksichtigt.

Im Hinblick auf Bezugsfälle gab der Vorsitzende an, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Baugrenze, GRZ und GFZ genehmigt worden seien, allerdings nur für unbeheizte, vom Wohnraum abgetrennte Wintergärten (vollständig verglast). Er wies auch darauf hin, dass für den vom Antragsteller angegebenen Bezugsfall in der gleichen Reihenhauszeile keine Baugenehmigung vorliegen würde. Außerdem habe der Bauausschuss 2017 eine ähnliche Wohnraumerweiterung im Bebauungsplangebiet abgelehnt. Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Wohnraumerweiterung handle, werde vorgeschlagen, die beantragten Befreiungen nicht zu erteilen. Insbesondere sollen bzgl. der GRZ und GFZ keine weiteren Überschreitungen zugelassen werden.

Hinsichtlich der massiv befestigten Freiflächen werde ein Rückbau beantragt. Das bestehende Schwimmbecken (Grundfläche 13 m²) sei gem. der 1. Änderung des Bebauungsplanes als untergeordnete Nebenanlage außerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Befreiung sei deshalb nicht erforderlich. Ob es sich um eine untergeordnete Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO handle, entscheide das Landratsamt. Grundsätzlich erscheine die Größe aber noch vertretbar. Gemäß Freiflächengestaltungssatzung sei die Pflanzung eines Baumes erforderlich.

Auf Frage von Stadtrat Knürr bestätigte Frau Reichel, dass außerdem eine Abweichung von der Abstandsfläche erforderlich sei. Diese werde bisher nicht beantragt. Der betroffene Nachbar habe aber mit seiner Unterschrift dem Bauvorhaben zugestimmt.

Nach kurzer Beratung waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dass dem Anbau nicht zugestimmt werden könne, da es sich u. a. um eine Wohnraumerweiterung außerhalb der Baugrenze handle. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur nachträglich beantragten Wohnraumerweiterung wird nicht erteilt. Auf dem Baugrundstück ist gemäß Freiflächengestaltungssatzung ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Schutzhütte am Bogenschützenplatz auf dem Grundstück FINr. 1568/77, Nähe FFB 11

Der Vorsitzende teilte mit, dass der vorhandene Bogensportplatz 2009 gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt worden sei. Die Bauvoranfrage beinhalte die Errichtung einer Schlechtwetterschutzhütte. Geplant werde eine Fertighütte entsprechend eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von ca. 5 m x

5 m und einer zusätzlichen Überdachung mit einer Tiefe von 1,4 m. Er verlas die eingereichte Begründung zur Anfrage.

Das Grundstück befinde sich im Außenbereich. Das Vorhaben sei nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB könne man sonstige Vorhaben im Einzelfall zulassen, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt würden und die Erschließung gesichert sei. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 würden nicht beeinträchtigt, da u. a. die Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemeinbedarfsfläche "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen") nicht entgegenstehe. Das Vorhaben könne somit grundsätzlich zugelassen werden. Über die beantragte Größe könne aber beraten werden.

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass ein Bauantrag erforderlich sei. Das Grundstück befinde sich außerdem im Altlastengebiet, weshalb ein evtl. Eingriff in den Boden problematisch erscheine. Die Auflagen hinsichtlich der Behandlung der Altlasten seien einzuhalten. Die grundsätzliche Prüfung der Altlastenproblematik erfolge im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Landratsamt. Ebenso sei evtl. eine Ausgleichsfläche erforderlich.

Stadtrat Wuschig sah in der geplanten Hütte als Ersatz für den bestehenden baufälligen Bauwagen eine Verbesserung, weshalb er zustimmen könne. Die Größe sei seiner Meinung nach angemessen.

Stadtrat Heil hatte grundsätzlich nichts gegen das Bauvorhaben in der beantragten Größe. Das Grundstück sei sehr eingewachsen, weshalb es nicht störe. Man müsse aber darauf achten, dass keine Bodeneingriffe erfolgen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Schutzhütte am Bogenschützenplatz wird erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück im Altlastengebiet befindet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung von 4 Behindertenstellplätzen und von 3 Padel-Tennisplätzen auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm-Ertl-Str. 3

Der Vorsitzende erklärte zunächst das "Projekt Inklusion" des TC Puchheim näher, wofür verschiedene bauliche Veränderungen erforderlich seien. Die Bauvorhaben bzgl. Einbau einer rollstuhlgerechten Toilette im Vereinsheim, Einbau eines barrierefreien Zugangs in der Tennishalle sowie Errichtung

eines Behindertenlifts im Gelände (Höhenversatz zu den Tennisplätzen) seien baurechtlich nicht relevant. Es sei aber auch die Errichtung von Behindertenstellplätzen im Zugangsbereich vorgesehen, welche außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze liegen würden (Bebauungsplan Nr. 21 A). Es sei eine Befreiung notwendig. Die Lage befinde sich am Ende der Feuerwehrezufahrt hinter dem Sportzentrum. Die für die Entscheidung erforderliche Stellungnahme der Feuerbeschau habe noch nicht vorgelegt werden können, weshalb vorgeschlagen werde, die Entscheidung zu vertagen. Er wies zusätzlich darauf hin, dass die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (Stellplatzbreite, Fahrgassenbreite) bei der weiteren Planung beachtet werden müssen.

Stadtrat Heil sah die Behindertenparkplätze als dringend erforderlich an. Er teilte mit, dass der Vorsitzende des Tennisclubs bereits mit dem Verantwortlichen der Feuerbeschau in Kontakt stehe und bereits mündlich signalisiert worden sei, dass der Bereich nicht als Aufstellfläche für die FFW benötigt werde und somit keine Einwände bestünden. Er schlug deshalb vor, die Entscheidung aufgrund der Dringlichkeit nicht zu vertagen, sondern die Befreiung vorbehaltlich der noch erforderlichen Stellungnahme zu erteilen. Stadträtin Dr. Horn schloss sich dem Vorschlag ausdrücklich an. Auch die übrigen Bauausschussmitglieder erklärten sich mit der Vorgehensweise einverstanden.

Bei dem zweiten Projekt handle es sich um die Errichtung von 3 Padeltennisplätzen im Bereich des westlichen Tennisplatzes. Hierfür sei eine Verbreiterung des Platzes um 2,5 m nach Südwesten erforderlich, wodurch in die bestehende Grünfläche eingegriffen werden müsse. Laut Anfrage sei aber eine Fällung von Bäumen nicht notwendig. Der bestehende Tennisplatz liege bereits außerhalb der festgesetzten Sportfläche des Bebauungsplanes Nr. 21 A, weshalb die beantragte Befreiung vertretbar erscheine. Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass eine Umzäunung der Plätze mit einer bis zu 4 m hohen Glaswand erfolge, wofür eine Baugenehmigung beantragt werden müsse.

Stadträtin Dr. Horn merkte an, dass um den bestehenden Tennisplatz herum sehr hohe Sträucher vorhanden seien. Sie regte an, dass das vorhandene Grün durch die Baumaßnahme weitestgehend erhalten bleiben müsse.

Stadtrat Wuschig schloss sich an. Er hatte bzgl. der 4 m hohen Glaswände Bedenken, was den Vogelschutz betreffe. Er schlug eine Beratung durch den Landesbund für Vogelschutz vor, welche Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zum Eingriff in den Grünstreifen teilte Stadtrat Heil noch mit, dass der Tennisclub bereits erklärt habe, dass der Eingriff möglichst schonend erfolgen werde.

Auf Frage des Vorsitzenden, beantragten Stadträtin Dr. Horn und Stadtrat Wuschig, die Hinweise hinsichtlich des schonenden Eingriffs in den Grünstreifen und des Vogelschutzes in den Beschluss aufzunehmen. Die übrigen Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Padeltennisplätzen im Bereich des westlichen Tennisplatzes wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 A (außerhalb der festgesetzten Sportfläche) erteilt.

Die Maßnahme soll so ausgeführt werden, dass nur ein geringfügiger Eingriff in die vorhandene Bepflanzung erfolgt. Die notwendigen Vorgaben hinsichtlich Vogelschutz sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 4 Behindertenstellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 21 A (Fläche für Stellplätze) mit der Maßgabe erteilt, dass in der Stellungnahme der Feuerbeschau keine Bedenken bzgl. der Feuerwehrezufahrt erhoben werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 10 Verschiedenes

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:05 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs