STADT PUCHHEIM

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum:	20.06.2023	**Beginn:**	17:35 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	18:15 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja	
Dirnberger, Dominik	
Ehrensberger, Josef	
Heil, Thorsten	
Horn, Gudrun, Dr.	
Knürr, Hans	
Schneider, Dominik	Vertretung für Stadtrat Rainer Zöller
Winberger, Lydia	
Wirth, Wolfgang	Vertretung für Stadtrat Christian Olschowsky
Wuschig, Wolfgang	

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Olschowsky, Christian

Zöller, Rainer

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung
TOP 2	Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1770/218 an der Sandbergstr. 3
TOP 3	Bauantrag wegen Aufstockung und energetischer Sanierung des Daches (zusätzliche Wohneinheit), Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels sowie eines Stellplatzes auf dem Grundstück FlNr. 1530/4 an der Buchenstr. 18
TOP 4	Bauantrag wegen Umbau und Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses, Errichtung einer Doppelgarage und von 6 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1797 an der Alpenstr. 2 (hier: Antrag auf Abweichung bzgl. der Größe des Kinderspielplatzes)
TOP 5	Bauantrag wegen Aufstellung von zwei mobilen Hühnerställen auf den Grundstücken FlNrn. 812 (an der Augsburger Straße), 840 (Nähe Anwandweg), 1151 (Brucker Straßäcker)
TOP 6	Antrag auf Vorbescheid wegen Umbau und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses (eine zusätzliche Wohneinheit) mit Errichtung von Dachaufbauten auf dem Grundstück FlNr. 87 an der Dorfstr. 52
TOP 7	Bauvoranfrage wegen Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 70/1 an der Hügelstr. 8
TOP 8	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 02.05.2023 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 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1770/218 an der Sandbergstr. 3

Der Vorsitzende teilte zunächst mit, dass auf dem Baugrundstück entlang der östlichen Grenze die Zufahrt zum hinteren Grundstück verlaufe, welche mit einer Dienstbarkeit gesichert sei. Der Bauantrag sehe den Abbruch des Einfamilienhauses, Neubau eines Doppelhauses mit Garage und 2 Stellplätzen vor. Die bestehende Doppelgarage werde außerdem zu einer Einzelgarage umgebaut.
Der Bebauungsplan Nr. 44 enthalte zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten folgende Festsetzungen: "*Im reinen Wohngebiet ist bei Bauräumen mit einer zulässigen Grundfläche von zwischen 100 und 150 m² ein Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten oder alternativ max. zwei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit (Doppelhaus) zulässig. … Bei Bauräumen mit einer zulässigen Grundfläche von 100 m² und weniger ist nur ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig.*"
Hier sei eine Grundfläche von 100 m² festgesetzt. Der Bauherr sei der Auffassung, dass die Regelung im Bebauungsplan bzgl. der Grenze von 100 m² nicht eindeutig sei und berufe sich auf die für ihn günstigere Festsetzung, weshalb auch keine Befreiung beantragt werde. Die Prüfung habe aber ergeben, dass eine Befreiung erforderlich sei, da im 2. Absatz konkret geregelt sei, dass bei einer Grundfläche von 100 m² max. 1 Wohneinheit zulässig sei. Er verwies außerdem auf einen Bezugsfall: Auf dem Grundstück Sandbergstr. 3 a sei bei einem bestehenden Zweifamilienhaus eine 3. Wohneinheit mit Befreiung zugelassen worden. Hier habe es sich aber um ein Bestandsgebäude gehandelt, weshalb durch die weitere Wohnung keine zusätzliche befestigte Fläche entstanden sei.
Zur Garagen- und Stellplatzanordnung erklärte er, dass gem. Bebauungsplan Garagen und Stellplätze nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze liegen dürfen. Ein Stellplatz liege hinter dem Gebäude. Außerdem gebe es für die Bestandsgarage keine Baugenehmigung, so dass für die Anordnung des

Stellplatzes sowie die umgebaute Einzelgarage laut Auskunft des Landratsamtes auch Befreiungen notwendig seien. Er ging außerdem noch kurz auf die ungültige Erstplanung ein (diese sei durch die aktuelle Planung ersetzt worden), die den Abbruch der Doppelgarage und rückwärtig die Errichtung einer neuen Einzelgarage vorgesehen habe.
Problematisch sei auch die Überschreitung der Grundfläche II, da für das Doppelhaus 4 Stellplätze erforderlich seien. Laut Bebauungsplan dürfe die Grundfläche II max. 50% der für das Hauptgebäude festgesetzten Grundfläche erreichen, somit max. 50 m². Hier betrage die Grundfläche II 110 m², wobei die Zufahrt entlang der östlichen Grenze noch nicht berücksichtigt worden sei.
Es werde vorgeschlagen, die insgesamt erforderlichen Befreiungen nicht zu erteilen, da die Summe der Nebenfläche zu hoch sei und das Grundstück zu massiv befestigt werde. Bei einer Grundstücksgröße von 497 m² würde eine Grünfläche von nur ca. 160 m² verbleiben.
Stadtrat Wuschig stellte fest, dass der dringend gebrauchte Wohnraum zwar grundsätzlich nur mit einer Verdichtung von Grundstücken geschaffen werden könne, hier jedoch die Befestigung insgesamt zu massiv sei. Da viel zu wenig Freifläche entstehe, könne er dem Bauvorhaben nicht zustimmen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Aufstockung und energetischer Sanierung des Daches (zusätzliche Wohneinheit), Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchgiebels sowie eines Stellplatzes auf dem Grundstück FlNr. 1530/4 an der Buchenstr. 18

Der Vorsitzende teilte mit, dass die für die Entscheidung angeforderten Unterlagen (u. a. Anträge auf Befreiung) noch nicht eingereicht worden seien. Außerdem sei auch der Stellplatznachweis noch fraglich. Planfertiger und Bauherrin würden deshalb um Vertagung und Vorlage in der nächsten Bauausschusssitzung am 24.07.2023 bitten. Es bestand Einverständnis.

TOP 4 Bauantrag wegen Umbau und Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses, Errichtung einer Doppelgarage und von 6 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1797 an der Alpenstr. 2 (hier: Antrag auf Abweichung bzgl. der Größe des Kinderspielplatzes)

Der Vorsitzende erklärte, dass kurzfristig ein neuer Freiflächengestaltungsplan beim Landratsamt eingereicht worden sei. Die Fläche des Kinderspielplatzes werde nun einschließlich der angrenzenden Grünfläche berechnet, so dass die Mindestgröße von 40 m² gemäß der Freiflächengestaltungssatzung erfüllt werde. Diese Berechnungsweise werde vom Landratsamt anerkannt, weshalb keine Abweichung erforderlich sei. Der Antrag könne somit von der Tagesordnung abgesetzt werden.

TOP 5 Bauantrag wegen Aufstellung von zwei mobilen Hühnerställen auf den Grundstücken FlNrn. 812 (an der Augsburger Straße), 840 (Nähe Anwandweg), 1151 (Brucker Straßäcker)

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag. Ein Hühnerstall solle dauerhaft auf dem Grundstück FlNr. 812 verbleiben. Der zweite mobile Hühnerstall werde abwechselnd auf den Grundstücken FlNrn. 840 und 1151 aufgestellt. Die Grundstücke würden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich befinden. Im Flächennutzungsplan seien die Grundstücke FlNrn. 840 und 1151 als Flächen für die Landwirtschaft und das Grundstück FlNr. 812 als Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude

und Einrichtungen für Senioren) dargestellt. Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sei das Vorhaben als privilegiertes Vorhaben zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb diene und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehme. Die Privilegierung sei mit dem Antrag nicht eingereicht worden, weshalb das gemeindliche Einvernehmen nur vorbehaltlich dieses Nachweises erteilt werden könne. Öffentliche Belange würden nicht entgegenstehen. Die verkehrsrechtliche Erschließung sei gesichert. Zum Grundstück FlNr. 1151 teilte er zusätzlich mit, dass die Erschließung über den Straßäckerweg (FlNr. 652 und 652/1) erfolge, der neben der B2 verlaufe. Es handle sich um einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg, eine Widmungsbeschränkung sei nicht vorhanden. Laut Straßenverkehrsbehörde sei somit aus verkehrsrechtlicher Sicht die Erschließung gesichert. Es werde aber zusätzlich darauf hingewiesen, dass der Straßäckerweg nur von den Eigentümern sowie zur Versorgung/Bewirtschaftung der mobilen Hühnerställe befahren werden dürfe. Da es sich bei dem Straßäckerweg um einen ausgewiesenen Geh- und Radweg handle, sei ein Verkaufsgeschehen oder Besucheraufkommen bei den Hühnerställen aus verkehrsrechtlicher Sicht jedoch nicht gestattet.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Umbau und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses (eine zusätzliche Wohneinheit) mit Errichtung von Dachaufbauten auf dem Grundstück FlNr. 87 an der Dorfstr. 52

Der Vorsitzende erklärte das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich näher. Das Zweifamilienhaus solle einen zweigeschossigen Anbau mit einer Grundfläche von 22 m² und Flachdach erhalten. Die neue absolute Grundfläche würde sich einfügen. Das Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 und GFZ von

0,51 sei in der Umgebung ebenfalls vorhanden. Das begrünte Flachdach widerspreche der Gestaltungsfibel. Da es sich hierbei aber um kein Einfügekriterium handle, sei die Dachform für diesen untergeordneten Gebäudeteil vertretbar.
Die Dachneigung des Bestandshauses betrage nur 23°. Für die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss seien deshalb Dachaufbauten vorgesehen. Es handle sich um Dachgauben, so dass die Dachgaubensatzung gelte. Da die Abweichungen zu weitgehend seien (Dachneigung Hauptgebäude, Außenbreite, Abstand zum First) könne keine Zustimmung erfolgen.

Die Mitglieder des Bauausschusses schlossen sich an und fassten folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnraumerweiterung des Erdgeschosses und Obergeschosses wird erteilt.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Dachaufbauten/Dachgauben wird nicht erteilt.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 70/1 an der Hügelstr. 8

Der Vorsitzende erklärte die Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden 8-Familienhauses näher. Bei der Wohnung Nr. 4 sei der Anbau eines Zimmers mit einer Grundfläche von 23 m² vorgesehen.
Die absolute Grundfläche füge sich gemäß § 34 BauGB ein. Im Hinblick auf die städtebauliche Prüfung würde sich die GRZ von 0,23 auf 0,25 erhöhen. In der Umgebung sei eine GRZ von 0,24 vorhanden, welche vom Bauausschuss für den damals beantragten Neubau als Nutzungsmaß in Aussicht gestellt worden sei. Da es sich hierbei aber um kein Einfügekriterium handle, erscheine das Bauvorhaben noch vertretbar.

Er wies noch darauf hin, dass die Wohnfläche der Wohneinheit unter 80 m² bleiben müsse, damit kein weiterer Pkw-Stellplatz erforderlich sei. Ein zusätzlicher Fahrradabstellplatz müsse aber mit dem Bauantrag nachgewiesen werden. Ebenso seien die Abstandsflächen einzuhalten.
In der anschließenden Beratung stellten die Bauausschussmitglieder fest, dass das Grundstück bereits stark befestigt sei. Insbesondere Stadtrat Wuschig stellte fest, dass die wenig vorhandene Grünfläche durch den Anbau nun nochmals reduziert werde. Der Bauausschuss war sich einig, dass der Erweiterung noch zugestimmt werden könne, wenn der Anbau mit einem begrünten Flachdach errichtet werde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Mehrfamilienhauses in der beantragten Größe wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Dachfläche des Anbaus begrünt wird.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Verschiedenes

Bekanntgabe

Bezüglich der Wortmeldung von Stadtrat Ehrensberger in der Bauausschusssitzung vom 07.02.2023 zu einem zweiten erforderlichen Zuganzeiger auf dem Bahnsteig Richtung München teilte der Vorsitzende mit, dass eine Nachfrage bei der Deutschen Bahn erfolgt sei. Die DB Station & Service AG habe am 02.06.2023 mitgeteilt, dass ein entsprechender Anzeiger bereits in Planung und vorgesehen sei. Eine Aussage über den Zeitpunkt der Aufstellung könne jedoch nicht abgegeben werden.

Wortmeldung

Stadtrat Heil sprach die drei PoP-Standorte für den Glasfaserausbau an und fragte nach, warum nur der Standort in Puchheim-Ort im Bauausschuss behandelt worden sei. Frau Fuchs teilte mit, dass sich die beiden weiteren PoP entweder nicht im Bereich eines Bebauungsplanes befinden bzw. den Festsetzungen entsprechen würden, weshalb die Errichtung verfahrensfrei möglich gewesen sei.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:15 Uhr.

Vorsitzender:	Schriftführer/in:
Thomas Hofschuster Dritter Bürgermeister	Dana Fuchs