



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 24.07.2023

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:15 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Keil, Max

Vertretung für Stadtrat Wolfgang Wuschig

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Olschowsky, Claudia

Vertretung für Stadtrat Rainer Zöller

Winberger, Lydia

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 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 (erneute Beteiligung wegen weiterer Befreiungen)
- TOP 3 Bauantrag wegen Aufstockung und energetischer Sanierung des Daches (zusätzliche Wohneinheit) und Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1530/4 an der Buchenstr. 18
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1756 an der Lagerstr. 99
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1740/22, Lochhauser Str. 49
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück FINr. 1568/2 an der Allinger Str. 3
- TOP 7 Verschiedenes
- TOP 7.1 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1795/32 an der Watzmannstr. 11 (Schreiben des Bauherrn vom 04.07.2023)

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 20.06.2023 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 Erweiterung des bestehenden Dreifamilienhauses um 3 Wohneinheiten, Errichtung einer Duplexgarage und von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1531/11 an der Buchenstr. 17 (erneute Beteiligung wegen weiterer Befreiungen)

Der Vorsitzende verwies auf die Beschlussbuchauszüge der Bauausschusssitzungen vom 06.12.2022, 07.02.2023 und 02.05.2023 und die bereits erteilten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte. Während des Genehmigungsverfahrens im Landratsamt seien nun weitere Anträge auf Befreiung eingereicht worden.

Zum einen handle es sich bei dem geplanten Lichtgraben um kein untergeordnetes Bauteil (Grundfläche 22 m²), weshalb Befreiungen wegen Überschreitungen der Grundfläche I, der Baugrenze (Überschreitung um 1,3 m auf einer Länge von 5,3 m) und der Wandhöhe erforderlich seien. Auch im Hinblick auf die bereits erteilten Abweichungen würden diese weiteren Befreiungen zu weitgehend erscheinen. Der Lichtgraben sei zu massiv und in der Größe für die Belichtung eines Hobbyraumes im Kellergeschoss auch nicht erforderlich.

Zum anderen sei die Anordnung des Stellplatzes Nr. 1 ohne Absprache geändert worden, so dass nun eine weitere Überschreitung der Grundfläche II (+ 29 m²) vorliege. Da die Vergrößerung der Zufahrtsfläche für die Befahrbarkeit aber nicht notwendig sei, werde vorgeschlagen, dieser weiteren Überschreitung ebenfalls nicht zuzustimmen.

Zum Stellplatz Nr. 2 teilte der Vorsitzende noch mit, dass das Landratsamt bemängelt habe, dass die Fahrgassenbreite zu gering sei. Diesbezüglich habe aber keine Änderung der Planung stattgefunden. Stadtrat Heil stellte fest, dass ein Lichtschacht für die Belichtung des Kellergeschosses erforderlich sei. Frau Reichel erklärte hierzu, dass untergeordnete Lichtgräben bzw. Lichtschächte (wie beim Bestandsgebäude auch vorhanden) zulässig seien.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten weiteren Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte (Lichtgraben: Baugrenze, Wandhöhe, Grundfläche I; Änderung Lage Stellplatz Nr. 1: Grundfläche II) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

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

Der Vorsitzende erläuterte eingangs den Bestand. Auf dem Grundstück seien zwei Zweifamilienhäuser als Hausgruppe vorhanden (vorm Bebauungsplan errichtet). Für das vordere Gebäude werde ein neues Dachgeschoss (3. Wohneinheit) mit Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes beantragt. Für den Bestand seien bereits zwei Doppelgaragen und zwei Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze seien zwar nicht vorhanden, müssen aber grundsätzlich errichtet werden.

Für die Aufstockung würden Befreiungen wegen Überschreitung der Wandhöhe (Bebauungsplan: max. 6,30 m; Bauantrag: 7,5 m) und wegen Errichtung eines Kniestockes vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd beantragt. Begründet werde die Planung mit einem profilgleichen Anbau an das rückwärtige Bestandsgebäude. Der Vorschlag sei, die Zustimmung zu erteilen, da der Bebauungsplan bei Hausgruppen die gleiche Firsthöhe und Dachneigung fordere, was eingehalten werde. Außerdem sei in der Baugenehmigung von 1987 für das rückwärtige Zweifamilienhaus beim vorderen Gebäude bereits ein höheres Dach dargestellt, was aber nicht ausgeführt worden sei.

Für die neue Wohnung werde außerdem eine Befreiung vom Bebauungsplan bzgl. der Stellplatzberechnung beantragt. Gemäß Bebauungsplan seien 2 Stellplätze erforderlich; gemäß der städtischen Satzung nur 1 Stellplatz. Die Befreiung sei vertretbar.

Der zusätzliche Stellplatz liege aber außerhalb der Fläche für Garagen/Stellplätze und überschreite die Grundfläche II um weitere 12,5 m² (Bebauungsplan: max. 97,5 m²; Bestand: bereits 179 m²). Der Vorgarten sei durch die für den Bestand erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten schon massiv versiegelt (was auch der Freiflächengestaltungssatzung entgegenstehe), weshalb vorgeschlagen werde, keinen weiteren Stellplatz zuzulassen. Auch müsse eine weitere Zufahrt auf das Grundstück vermieden werden. Der Vorschlag sei, eine Stellplatzablöse in Aussicht zu stellen. Der Ablösebetrag für einen nachträglichen Dachgeschossausbau betrage 6.500 €.

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass laut Bebauungsplan im Vorgarten ein Baum zu pflanzen sei. Der für die zusätzliche Wohnung notwendige Fahrradabstellplatz werde nachgewiesen. Es werde aber empfohlen, auch für die Bestandswohnungen Fahrradabstellplätze zu errichten.

In der anschließenden Beratung waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dass eine weitere Versiegelung des Vorgartens nicht mehr zugelassen werden könne. Mit dem Vorschlag der Stellplatzabläse bestand Einverständnis. Nach Klärung weiterer Fragen fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung und energetischen Sanierung des Daches (zusätzliche Wohneinheit) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Süd (Überschreitung der Wandhöhe, Errichtung Kniestock, Stellplatzberechnung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines weiteren Stellplatzes wird nicht erteilt. Eine Stellplatzabläse wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1756 an der Lagerstr. 99

Der Vorsitzende verwies auf den Beschlussbuchauszug der Bauausschusssitzung vom 06.12.2022 und die Ablehnung des ersten Vorbescheids aufgrund der Firsthöhe von Haus 1 (11,5 m) und des Abstandes zur Straße (nur 3,5 m). Auch laut der Prüfung des Landratsamtes sei das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig gewesen, woraufhin die Zurücknahme des Antrags erfolgt sei.

Der neue Antrag würde nun wiederum zwei Wohngebäude mit Tiefgarage und folgenden Fragenkatalog enthalten:

Frage 1: Ist eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden, wie im beiliegenden Plan dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Die absoluten Grundflächen (Haus 1: 148 m²; Haus 2: 151 m²) würden sich grundsätzlich einfügen. Der reduzierten Firsthöhe von Haus 1 auf 9,7 m (E+1+D, 2 Vollgeschosse) könne nun zugestimmt werden. Der Abstand zur Lagerstraße entspreche mit 9 m nun auch der umliegenden Bebauung. Haus 2 füge sich mit E+1 (2 Vollgeschosse), einer Wandhöhe von 5,8 m und Firsthöhe von 7,4 m ebenso ein.

Frage 2: Ist das Vorhaben, wie in dem beiliegenden Plan dargestellt, nach der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?

Die städtebauliche Prüfung habe eine GRZ von 0,31 und GFZ von 0,62 ergeben. Gegenüber der Erstplanung sei hier nur eine geringfügige Reduzierung erfolgt (Umgebung: GRZ 0,27; GFZ 0,55). Der Antragsteller beziehe sich wieder auf die Grundstücke Lagerstr. 101a (GRZ ca.0,32) und Lagerstr. 96a (GRZ ca.0,4), wobei diese hohen Grundflächenzahlen aber nur wegen nachträglicher Grundstücksteilungen entstanden seien. Die überbaute Fläche erscheine bezogen auf das Gesamtgrundstück sehr massiv und die verbleibende Freifläche im Verhältnis zu gering.

Frage 3: Kann für das Vorhaben für die verkürzte Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze hin eine Abweichung von Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Puchheim in Aussicht gestellt werden?

Der Vorsitzende ging dabei auch auf die Erläuterungen des Antragstellers hierzu ein. In der Bauausschusssitzung vom 06.12.2022 sei die Abweichung nicht erteilt worden. Laut der Prüfung des Landratsamtes sei aber keine Abweichung erforderlich, da der Russenfriedhof als öffentliche Grünfläche eingestuft werde. Damit dürfe die Abstandsfläche grundsätzlich bis zur Mitte des Grundstückes fallen. Allerdings handle es sich bei dem Russenfriedhof um eine eingezäunte, nicht frei zugängliche Gedenkstätte und damit um keine öffentliche Grünfläche. Das Landratsamt werde deshalb gebeten, diesen Sachverhalt nochmals zu überprüfen. Schließlich würden die Abstandsflächen u. a. auch dem Erhalt der notwendigen Freiflächen für die Wohnnutzung auf den Baugrundstücken dienen.

Frage 4: Ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 9 Stellplätzen und einer Zufahrt im Osten von Haus 1 wie in den Planunterlagen dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Ja, eine Tiefgarage sei planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Frage 5: Wird eine Abweichung von der GaStellV §3 Abs.1 für die Rampenneigung von max. 25% in Aussicht gestellt?

Für diese bauordnungsrechtliche Frage sei das Landratsamt zuständig.

Die Änderung des Bauvorhabens hinsichtlich der Firsthöhe bei Haus 1 und des Abstandes zur Lagerstraße werde grundsätzlich positiv bewertet. Da aber die Abstandsflächen bei der aktuellen Planung sogar in größerem Maße auf dem Friedhofsgrundstück liegen würden, sei eine dichtere Bebauung möglich und das Nutzungsmaß dadurch weiterhin sehr hoch. Man komme zu dem Ergebnis, dass sich die überbaute Fläche im Verhältnis zur verbleibenden Freifläche nicht einfüge. Vor allem bei der rückwärtigen Doppelhaushälfte sei keine ausreichende Freifläche vorhanden. Der Vorschlag sei deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Falls das Landratsamt zu dem Ergebnis komme, dass das Bauvorhaben doch genehmigungsfähig sei, werde die Stadt nochmals angehört. Dann könne ggf. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beraten werden.

Zum Schluss wies der Vorsitzende darauf hin, dass bei der weiteren Planung die Dachgaubensatzung, die Freiflächengestaltungssatzung und ggf. die neue Fahrradabstellplatzsatzung zu beachten seien. Ebenso müssen wegen der Lage an der Lagerstraße Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden (z. B Fenster, Orientierung der Schlaf-/Wohnräume).

Stadtrat Knürr stellte fest, dass auf den umliegenden Grundstücken nördlich der Lagerstraße in erster Baureihe überwiegend Gebäude mit E+D vorhanden seien. Frau Reichel erklärte, dass im weiteren westlichen Verlauf auch Gebäude mit E+1+D vorhanden seien und diese somit einen Bezugsfall für die beantragte Höhenentwicklung darstellen würden.

Stadtrat Ehrensberger schloss sich der Argumentation der Verwaltung und dem Vorschlag an. Er hob außerdem hervor, dass der Bereich zwischen den Wohngebäuden auch noch mit einer Tiefgarage voll unterkellert sei. Er fand die Bebauung insgesamt auch im Hinblick auf die erforderliche Regenwasserversickerung zu massiv.

Stadtrat Heil stimmte dem Verwaltungsvorschlag ebenfalls zu. Er machte außerdem darauf aufmerksam, dass auf dem Russenfriedhof an der Grenze zum Baugrundstück ein sehr hoher Baum stehe, der durch das nähere Heranrücken von Haus 1 vermutlich beeinträchtigt werden würde. Wenn man die Abstandsflächen, wie im Plan dargestellt, zulasse, sehe er hier weiteres Konfliktpotential. Die übrigen Bauausschussmitglieder schlossen sich an, auch unter diesem Aspekt der Abstandsflächenplanung nicht zuzustimmen.

Nach Beantwortung weiterer Verständnisfragen fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Wohngebäuden in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt.

Das Landratsamt wird bezüglich der Abstandsflächen nochmals um Überprüfung gebeten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich beim Russenfriedhof um eine Gedenkstätte und um keine öffentlich zugängliche Grünfläche handelt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1740/22, Lochhauser Str. 49

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Eisdiele, 1 Ladeneinheit, 9 Wohnungen) mit Tiefgarage näher. Bezüglich der Dachform würden 2 Varianten (Flachdach mit Terrassengeschoss und Satteldach) vorliegen.

Der Baulinienplan Nr. 104, der auf dem Grundstück kein Baufenster festsetze, sei vom Landratsamt insgesamt als obsolet erklärt worden. Die Beurteilung müsse somit gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Nutzungsmaß:

Die absolute Grundfläche von 439 m² füge sich ein und die GRZ von 0,36 sei in der Umgebung vorhanden. Die Flachdachvariante weise eine GFZ von 1,24 und die Satteldachvariante eine GFZ von 1,07 auf, die nördlich der Lochhauser Straße bisher nicht vorhanden seien. Laut der „Vorbereitenden Untersuchung Lochhauser Straße“ solle eine maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden, so dass das geplante Nutzungsmaß vertretbar erscheine.

Höhenentwicklung/Wandhöhe/Firsthöhe:

Die Höhenentwicklung beider Varianten (Variante Flachdach: E+2+Terrassengeschoss, Firsthöhe 12,18 m/Variante Satteldach: E+2+D, 3 Vollgeschosse, Firsthöhe 13,8 m) füge sich ein. Die Wandhöhe dürfe gem. Umgebung max. 10 m betragen, weshalb bei der Flachdachvariante das Terrassengeschoss giebelseitig ebenfalls eingerückt werden müsse. Die gestalterischen Elemente/Geländer entlang der Lochhauser Straße würden die zulässige Wandhöhe ebenfalls überschreiten, weshalb diese nur offen und in der maximal erforderlichen Höhe möglich seien. Außerdem müsse bedacht werden, dass diese evtl. Abstandsflächen einhalten müssen.

Dachform:

Nördlich der Lochhauser Straße seien hauptsächlich geneigte Dächer vorhanden. Da aber die Dachform kein Einfügekriterium sei, könne auch der Flachdachvariante zugestimmt werden. Auf Frage des Vorsitzenden, ob der Bauausschuss eine der beiden Dachformen bevorzuge und eine Empfehlung aussprechen wolle, erfolgten zunächst keine Wortmeldungen.

Abstand zur Lochhauser Straße:

Mit einem Abstand von nur 3 m befinde sich der Neubau deutlich näher an der Lochhauser Straße als der Altbestand. Die faktische Baugrenze, welche die umliegende Bebauung vorgebe, werde damit überschritten. Seitens der Verwaltung werde vorgeschlagen, das Gebäude gemäß Bestand mind. 5 m zurückzusetzen.

Pkw-Stellplätze:

Für die geplanten Nutzungen seien 37 Stellplätze erforderlich. In der Tiefgarage würden 15 Stellplätze (davon 4 mit Ladesäule) und oberirdisch 3 Stellplätze (davon 2 mit Ladesäule) entstehen. Es liege zwar ansatzweise ein Mobilitätskonzept vor, jedoch sei der Fehlbedarf von 19 Stellplätzen zu weitgehend. Eine Optimierung sei hier dringend erforderlich. Bei Vorlage eines glaubwürdigen Mobilitätskonzepts sei z. B. ein Wert von 0,8 der erforderlichen Stellplätze denkbar; die Entscheidung müsse abschließend aber der Bauausschuss treffen. Als Maßnahme der „Vorbereitenden Untersuchung“ sei ggf. auch eine teilweise Ablöse denkbar.

Fahrradabstellplätze:

Hier müsse bereits die neue Satzung berücksichtigt werden, die demnächst in Kraft treten werde. Gemäß dieser seien 54 Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen würden insgesamt 52 Fahrradstellplätze

und zusätzlich 3 Stellplätze für Lastenräder-Sharing und 4 Stellplätze für E-Bike-Sharing. Die Abweichung erscheine wegen der zusätzlichen Sharing-Räder denkbar. Zur Situierung würden folgende Hinweise gegeben:

- Anordnung der Fahrradstellplätze statt in der Kurve besser längs zur Lochhauser Straße oder direkt am Gebäude.
- Die Größe des Fahrradhauses mit 30 Stellplätzen erscheine zu klein (ausreichende Einstelltiefe und Bewegungsfläche gemäß Satzung beachten).
- Bei dem Fahrradgebäude einschließlich Müllgebäude handle es sich um eine Grenzbebauung. Die Länge dürfe max. 9 m betragen.
- Die Abstellplätze für den Laden seien vor die Ladenfassade an die Lochhauser Straße zu ziehen.

Freiflächengestaltungssatzung:

Der Vorsitzende erklärte, dass die Vorgaben grundsätzlich einzuhalten seien. Außerdem würden für die weitere Planung noch folgende zusätzliche Hinweise gegeben:

- Die Fassade der Tiefgaragen-Abfahrt sei zu begrünen.
- Die Begrünung entlang der Lochhauser Straße solle zur Steigerung der Aufenthaltsqualität noch deutlich erhöht werden (Bäume, Beete).
- Die Bodenbelagsgestaltung sei unklar dargestellt. Falls es sich bei der dunkelgrünen Darstellung um eine Pflasterfläche handle, dann könne insbesondere der Bereich zwischen Fahrradhaus und Garten noch begrünt werden.
- Die Tiefgarage müsse tiefer liegen. Es sei 60 cm Bodenaufbau erforderlich.
- Das Müllgebäude müsse ebenfalls einen Abstand zur Lochhauser Straße einhalten (mind. auf Höhe des Hautgebäudes zurücksetzen).

Abschließend wies er darauf hin, dass die Dachgaubensatzung sowie die Abstandsflächen bis Straßenmitte einzuhalten seien. Das Grundstück liege im Überschwemmungsgebiet, weshalb für das Bauvorhaben auch eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden müsse, wenn die entsprechende Verordnung in Kraft getreten sei.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die Planung einschließlich der geplanten Nutzungen (vor allem Erhalt der Eisdiele) ausdrücklich befürwortet werde. Bezüglich der Vielzahl an fehlenden Stellplätzen müsse aber eine Lösung gefunden werden. Eine Abweichung oder Ablöse von 19 Stellplätzen sei nicht möglich. Er befürchte auch, dass bei einem weiteren Abrücken des Gebäudes (so wie es die faktische Baulinie verlange) evtl. weitere Stellplätze vorm Gebäude angeordnet würden, was im Hinblick auf die Aufwertung der Lochhauser Straße ausdrücklich nicht gewünscht sei.

Stadtrat Knürr hatte grundsätzlich nichts gegen eine Reduzierung der Stellplätze für die Eisdiele einzuwenden. Man müsse aber bedenken, dass sich die Nutzung ändern könne, und die Stellplätze dann z. B. für eine Gaststätte nicht mehr ausreichen würden. Bezüglich der Höhenentwicklung äußerte er Bedenken wegen der nördlich angrenzenden niedrigeren Wohnbebauung in der Rainerstraße. Frau

Reichel erklärte, dass die Gebäude entlang der Lochhauser Straße die maßgebliche Umgebungsbebauung darstellen würden, weshalb sich die Anzahl der Vollgeschosse grundsätzlich einfüge.

Stadtrat Ehrensberger schloss sich den Ausführungen des Vorsitzenden an. Der Erhalt der Eisdiele sei sehr wichtig, weshalb man bzgl. der Stellplätze einen Kompromiss finden müsse. Evtl. sei eine Kombination aus Abweichung und Ablöse denkbar. Frau Reichel teilte in diesem Zusammenhang noch mit, dass die bestehende Eisdiele nur 40 m² Gastraumfläche aufweise und die neue Eisdiele mit 190 m² geplant werde, weshalb nun ein so großer Stellplatzbedarf entstanden sei. Die Garagen- und Stellplatzverordnung verlange einen Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche.

Stadträtin Arnold fragte sich, ob aufgrund der geplanten Gastraumfläche evtl. nicht nur Eis sondern auch weitere Speisen verkauft werden sollen, wofür dann wiederum mehr Stellplätze notwendig wären. Frau Reichel erklärte, dass hierzu keine Angaben vorliegen würden. Eine Verkleinerung der Nutzfläche bzw. evtl. auch die Aufteilung der Einheiten (z. B. Verkleinerung der Eisdiele und Abteilung eines weiteren Ladens) wäre eine Möglichkeit, um die Stellplatzanzahl zu reduzieren.

Stadträtin Dr. Horn sprach sich auch für den Erhalt der Eisdiele aus. Auf ihre Frage, warum das Mobilitätskonzept nicht ausreichend sei, teilte der Vorsitzende mit, dass dieses bisher nur mehr Fahrradabstellplätze (die aber nach der neuen Satzung jetzt auch erforderlich seien) und Sharing-Räder beinhalte.

Stadträtin Winberger tendierte bzgl. der Dachform zu einem Satteldach und konnte sich eine Reduzierung der Stellplätze ebenfalls vorstellen. Sie sprach außerdem die geplante Freischankfläche zwischen Gebäude und Rainerstraße an und befürchtete Lärmbeschwerden aus dem angrenzenden Wohngebiet. Frau Reichel führte aus, dass sich das Grundstück baurechtlich in einem allgemeinen Wohngebiet befinde, in dem Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig seien. Auflagen können nur gaststättenrechtlich und immissionsschutzrechtlich erfolgen (z. B. durch Festlegung der Öffnungszeiten).

Stadtrat Heil stimmte den Ausführungen ebenfalls zu und befürwortete das seiner Meinung nach nicht übertriebene Bauvorhaben für die Lochhauser Straße. Was die befürchtete Lärmentwicklung für das angrenzende Wohngebiet betreffe, schlug er vor, in Verbindung mit der Tiefgarageneinfahrt einen Lärmschutz zu errichten. Im Hinblick auf die Stellplatzproblematik konnte er sich, bei Vorlage einer glaubwürdigen Begründung, eine Abweichung in Verbindung mit einer Ablöse durchaus vorstellen. Stadtrat Dirnberger warnte davor, auf zu viele Stellplätze zu verzichten, da sich das Parken dann in die angrenzenden Wohnstraßen verlagern könnte.

Stadtrat Ehrensberger sprach nochmals den Abstand zur Straße an und war ebenfalls der Meinung, dass das Gebäude nicht weiter zurückgesetzt werden solle, um eine Stellplatzanordnung in diesem Bereich zu verhindern. Frau Reichel erläuterte, dass es beim Einfügen gemäß § 34 BauGB auch darum gehe, die Linie, die die Umgebungsbebauung vorgebe, einzuhalten. Das Bestandsgebäude gebe hier den südlichsten Punkt vor, so dass der Neubau diese faktische Baugrenze überschreite. Evtl. gebe es noch einen Kompromiss zwischen 3 m und 5 m. Der Vorsitzende schlug als Lösung vor, den

Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, dass statt 5 m Abstand zur Lochhauser Straße, ein weiteres Zurücksetzen gefordert werde. Es bestand Einverständnis.

Stadtrat Knürr schlug vor, den Sanierungsberater für die Lochhauser Straße bei der Bauherrenberatung miteinzubeziehen.

Stadtrat Heil ergänzte, dass bei der Freiflächengestaltung auch beachtet werden solle, den Bereich des Vorplatzes und des Gehweges einheitlich ohne Barrieren zu gestalten, damit bzgl. der angestrebten „Flaniermeile“ keine Riegelwirkung entstehe. Es bestand Einverständnis, diesen Punkt noch als Anregung in den Beschluss aufzunehmen.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Die Planung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses wird grundsätzlich befürwortet. Entsprechend dem Beratungsergebnis sind noch Anpassungen vorzunehmen, insbesondere:

- Das Gebäude ist weiter von der Lochhauser Straße abzurücken,
- Flachdachvariante: Die Wandhöhe darf max. 10 m betragen. Das Dachgeschoss ist somit giebelseitig ebenfalls von der Außenwand abzurücken.
- Dem Fehlbedarf von 19 Pkw-Stellplätzen wird nicht zugestimmt.

Die städtischen Satzungen sind einzuhalten.

Es wird dringend empfohlen, jegliche Barrieren/Riegelbildungen zwischen Gehweg und Bebauung zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück FlNr. 1568/2 an der Allinger Str. 3

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Bauvoranfrage zurückgezogen worden sei.

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FlNr. 1795/32 an der Watzmannstr. 11 (Schreiben des Bauherrn vom 04.07.2023)

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 07.02.2023, in der man die beantragte Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 23 A für das ohne Genehmigung errichtete Gartenhaus (Grundfläche 22 m²) nicht erteilt habe.

Nun liege ein Schreiben des Eigentümers vor, welches mit der Ladung versendet worden sei. Darin seien Bezugsfälle aufgelistet, deren Prüfung Folgendes ergeben habe: Die genannten Bezugsfälle Nr. 2 (Wohnraumanbau, genehmigt 1992) und Nr. 3 (bestehendes Gartenhaus, nicht genehmigt) würden keine Präzedenzfälle darstellen.

Bei der Überprüfung des Bezugsfalls Nr. 1 auf dem Grundstück Watzmannstr. 15 habe man festgestellt, dass im Jahr 1998 im Rahmen einer isolierten Befreiung ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von 26 m²) genehmigt worden sei. Dieses sei bei der Bezugsfallprüfung zunächst nicht aufgefallen, da das Vorhaben im Genehmigungsbescheid als Carport bezeichnet worden sei. Bei der näheren Prüfung des damaligen Beschlussbuchauszugs sei aufgefallen, dass der Carport nicht als Pkw-Stellplatz, sondern als Nebengebäude (z. B. für das Unterstellen von Fahrrädern) genutzt werden solle. Laut den Antragsunterlagen habe es sich um eine Überdachung gehandelt, mittlerweile sei diese aber seitlich geschlossen. Dennoch würde es sich bei einer Überdachung baurechtlich ebenfalls um ein Gebäude und damit um einen Bezugsfall für das beantragte Gartenhaus handeln, so dass die Befreiung von der Baugrenze erteilt werden müsse.

Nach Beantwortung einzelner Fragen und anschließender kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 23 A (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:15 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs