



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 18.03.2024

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:45 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Claudia

Schneider, Dominik

Vertretung für Stadtrat Thorsten Heil

Sengl, Manfred, Dr.

Vertretung für Stadträtin Anja Arnold

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

Heil, Thorsten

Olschowsky, Christian

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1537/10 an der Oberen Lagerstr. 27
- TOP 3 Bauantrag wegen Nutzungsänderung des Dachgeschosses (Nutzungseinheit 8) in Büro und Wohnen mit energetischen Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück FINr. 523/4 an der Lindberghstr. 3
- TOP 4 Bauantrag wegen Nutzungsänderung des Gewerbegebäudes zu Gebets- und Schulungsräumen mit Küche sowie Errichtung von 9 zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1721/47 an der Boschstr. 5
- TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Carports auf dem Grundstück FINr. 565/6 an der Veilchenstr. 10
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Einfamilienhauses (Bungalow) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 407/8, Am Heißenanger 5
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der Geschossfläche auf dem Grundstück FINr. 1538/64 an der Bgm.-Koch-Str. 3
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1747/84 an der Bäumlstr. 37
- TOP 9 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 06.02.2024 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 Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1537/10 an der Oberen Lagerstr. 27

Der Vorsitzende teilte mit, dass zum Einfamilienhaus eine Doppelgarage vorhanden sei und der Carport (Grundfläche 8 m x 3 m, mit Flachdach oder Tonnendach) für den Stellplatznachweis nicht erforderlich sei. Das Bauvorhaben liege komplett außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 22. Der Abstand zur öffentlichen Grünfläche betrage 1,9 m. Er wies darauf hin, dass die Fläche bereits befestigt sei und als Stellplatz genutzt werde. Eine Genehmigung liege nicht vor. Gemäß Bebauungsplan seien auch offene Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Dieser schreibe außerdem für Nebengebäude ebenfalls Satteldächer (36° bis 48°) vor. Bezugsfälle für Flachdächer seien vorhanden.

Da es sich um keinen erforderlichen Stellplatz handle, werde vorgeschlagen, die Befreiung nicht zu erteilen. Das Bauvorhaben liege u. a. zu nah an der öffentlichen Grünfläche.

Der Vorsitzende teilte abschließend noch mit, dass das Grundstück nicht ausreichend bepflanzt sei. Entsprechend dem Bebauungsplan und dem Freiflächenplan zur Genehmigung des Einfamilienhauses seien mind. 5 Baumpflanzungen notwendig.

Stadtrat Dirnberger fragte nach, ob Bezugsfälle für die Überschreitung der Baugrenze vorhanden seien. Frei Reichel erklärte, dass es im Gebiet Carports gebe, welche die Baugrenze Richtung Straße teilweise überschreiten würden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Nutzungsänderung des Dachgeschosses (Nutzungseinheit 8) in Büro und Wohnen mit energetischen Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück FINr. 523/4 an der Lindberghstr. 3

Der Vorsitzende erläuterte die beantragte Nutzungsänderung im bestehenden Gewerbegebäude näher. Neben einer vorhandenen Wohnung solle eine weitere Einheit im Dachgeschoss in Wohnraum (60 m²) mit Büro (24 m²) geändert werden. Im Gebäude würden außerdem überwiegend Büroflächen sowie eine Kindertagesstätte bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 26, Teil 1 weise ein Gewerbegebiet aus. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO könne man in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet seien, ausnahmsweise zulassen. Die notwendige Ausnahme werde beantragt.

Wohnungen seien somit nur für privilegierte Personen, die in einem besonders qualifizierten Verhältnis zum Betrieb stehen, möglich. Der Vorsitzende ging ausführlich auf die Begründung ein. Ein Ingenieurbüro, welches bereits Flächen im 1. Obergeschoss nutze, solle erweitert werden. Die Einheit im Dachgeschoss werde dann vorwiegend vom Betriebs-/Geschäftsinhaber sowie von Familienangehörigen bzw. leitenden Angestellten genutzt. Aufgrund der geänderten Arbeitsstrukturen und Arbeitsweisen sei es erforderlich, die Einheit im Dachgeschoss als Büro und Wohnraum zu nutzen. Der Antrag erscheine nicht ausreichend begründet; es würden Bedenken bestehen. Das gemeindliche Einvernehmen müsse deshalb an die Maßgabe geknüpft werden, dass die Wohnung vom Betriebsinhaber/-leiter gemäß der gesetzlichen Regelung genutzt werde.

Bezogen auf das Gesamtgebäude sei die Wohnfläche (165 m²) der Bürofläche (590 m²) noch untergeordnet. Die erforderlichen 2 Pkw-Stellplätze sowie ein Fahrradabstellplatz seien nachgewiesen.

Der Bauausschuss schloss sich dem Vorschlag an und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme bzgl. der Art der Nutzung nur erteilt, wenn die Wohnung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vom Betriebsinhaber/-leiter genutzt wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Nutzungsänderung des Gewerbegebäudes zu Gebets- und Schulungsräumen mit Küche sowie Errichtung von 9 zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1721/47 an der Boschstr. 5

Der Vorsitzende erklärte, dass der Bauantrag aufgrund einer Planeinforderung eingereicht worden sei. Nachträglich beantragt werde eine Nutzungsänderung der Werkstatt in Gebetsräume (Erdgeschoss) und von Wohn- und Büroräumen in Schulungsräume (1. Obergeschoss). Außerdem werde die Wohnung im 2. Obergeschoss um einen Raum verkleinert, der künftig ebenfalls als Büro genutzt werden solle. Laut der eingereichten Nutzungsbeschreibung würden die Räume als Zentrum der islamischen Glaubensgemeinschaft für die Ausübung der Religion aber auch für kulturelle, soziale und gemeinschaftliche Zwecke genutzt. Es würden soziale, religiöse, sprachliche sowie die islamische Gemeinschaft betreffende Schulungen für Jugendliche stattfinden.

Das Bauvorhaben befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30, der ein Gewerbegebiet ausweise. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO seien in Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme werde beantragt. Der Vorsitzende verlas die Begründung des Antrags und verwies auf das Nachbargebäude Boschstr. 7. Hier sei eine Ausnahme für eine Anlage für kirchliche Zwecke erteilt worden. Dies stelle aber keinen tatsächlichen Bezugsfall dar, da nur eine untergeordnete Teilfläche des Gebäudes genutzt werde.

In Bezug auf das Gewerbegebiet sei eine Abwägung für eine weitere Ausnahme erforderlich. Da beim vorliegenden Antrag aber eine komplette Umnutzung des Gewerbegebäudes erfolge und ein Gewerbegebiet grundsätzlich der Unterbringung von Gewerbe diene, werde vorgeschlagen, die Ausnahme nicht zu erteilen.

Der Vorsitzende ging noch näher auf den Stellplatznachweis ein. Es seien 9 weitere Pkw-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze vorgesehen. Was die verbleibende Wohnung betreffe, so sei diese nur für privilegierte Personen zulässig, die in einem besonders qualifizierten Verhältnis zur Nutzung stehen. Stadtrat Knürr schloss sich dem Vorschlag an und sprach sich als Gewerbereferent gegen die Nutzungsänderung und eine weitere Reduzierung der gewerblichen Nutzfläche aus.

Stadtrat Wuschig konnte die Begründung grundsätzlich nachvollziehen, da es sich bei der evangelischen Gemeinschaft auf dem Nachbargrundstück nur um eine Teilfläche handle. Allerdings sei das Gebäude auf dem Baugrundstück sehr klein. Da außerdem diese Art der Nutzung in Gewerbegebieten verträglicher sei als in Wohngebieten, stimmte er der beantragten Ausnahme zu.

Stadträtin Dr. Horn schloss sich an und sah auch kein Konfliktpotential aufgrund der Lage im Gewerbegebiet. Auf ihre Frage teilte Frau Reichel noch mit, dass der Brandschutz bzgl. der Versammlungsräume vom Landratsamt geprüft werden müsse.

Stadtrat Schneider lehnte die Nutzungsänderung ebenfalls ab, da für ihn die gewerblichen Nutzungen in einem Gewerbegebiet Priorität haben würden.

Stadträtin Winberger stimmte gegen die Nutzungsänderung. Es liege in der Verantwortung des Bauausschusses, dass Flächen im Gewerbegebieten auch für Gewerbe genutzt werden. Es würden bereits zu viele Flächen anderweitig genutzt, so dass Gewerbeflächen immer knapper werden würden. Stadtrat Dirnberger äußerte Bedenken, den Bezugsfall nur bezüglich der Fläche abzugrenzen. Frau Reichel erklärte, dass es sich auf dem Nachbargrundstück um eine Teilfläche von 480 m² im Erdgeschoss handle (Grundfläche gesamt 1370 m²). Der Vorsitzende ergänzte, dass eine Prüfung der beantragten Ausnahme auch noch durch das Landratsamt erfolge werde.

Stadtrat Wuschig verstand die Bedenken hinsichtlich der nicht gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet. Er wies aber auch darauf hin, dass die islamische Gemeinschaft in Puchheim größer sei, als die evangelische Gemeinschaft, weshalb er die Flächenrelation als vertretbar ansehe.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Carports auf dem Grundstück FINr. 565/6 an der Veilchenstr. 10

Der Vorsitzende verwies eingangs auf einen Bauantrag von 1986 wegen Errichtung eines Carports mit Hauseingangsüberdachung über die gesamte Grundstücksbreite (Grundfläche 43 m², sehr massiv mit Satteldach). Das Landratsamt habe das Bauvorhaben in der beantragten Größe aber nicht genehmigt. Durch eine Planrevision sei die Überdachung erheblich gekürzt und die Dachform der Garage in ein Pultdach geändert worden. Die Überdachung sei vom Voreigentümer aber trotzdem in der beantragten Form ausgeführt worden und bestehe bis heute.

Der aktuelle Bauantrag sehe einen Abbruch des Carports, der Hauseingangsüberdachung, des Satteldaches auf der Garage sowie der rückwärtigen Überdachung hinter der Garage vor. Errichtet werden solle dann wiederum ein Carport mit Hauseingangsüberdachung in einer filigranen Glas-/Alukonstruktion (Grundfläche 48 m²). Die Überdachung weise teilweise die gleiche Tiefe wie der Bestand auf. Der Abstand zur Straße betrage 2,7 m bis 3,2 m.

Der Baulinienplan Nr. 103 sei inzwischen überholt, weshalb die Beurteilung gemäß § 34 BauGB erfolgen müsse. Der Abstand zur Straße füge sich ein. Eine Überdachung über die gesamte Grundstücksbreite erscheine aber problematisch und sei in der Form auf den umliegenden Grundstücken nicht vorhanden. Außerdem sei die Grundfläche gegenüber dem nicht genehmigten Bestand erhöht worden. Es werde

vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Nach Rücksprache mit dem Landratamt sei außerdem eine Abweichung von der Abstandsfläche zu beiden Nachbargrundstücken erforderlich. Ein Antrag auf Abweichung sowie die Nachbarunterschriften würden nicht vorliegen. Er verwies außerdem auf eine Bauvoranfrage des Eigentümers vom August 2023, die ein vom südlichen Nachbargrundstück abgerücktes Carport inkl. Eingangüberdachung beinhaltet habe (Grundfläche nur 31 m²). Dieses Vorhaben sei als zustimmungsfähig angesehen worden, weshalb dringend empfohlen werde, das Bauvorhaben in dieser reduzierten Form umzusetzen.

Zum Schluss ging er noch auf die Freiflächengestaltungssatzung ein. Die Zufahrt werde auf 5,4 m verbreitert, was zulässig sei, da es sich gemäß aktueller Stellplatzsatzung um den erforderlichen zweiten Stellplatz für die Doppelhaushälfte handle.

Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Einfamilienhauses (Bungalow) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 407/8, Am Heißenanger 5

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zum Anbau eines erdgeschossigen Einfamilienhauses (Grundfläche 88 m²) an das vorhandene Zweifamilienhaus. Die Prüfung müsse gemäß § 34 BauGB erfolgen. Ziehe man die umliegende Reihenhausbebauung bei der Beurteilung heran, füge sich die absolute Grundfläche von 218 m² ein. Im Hinblick auf die städtebauliche Prüfung seien die beantragte GRZ von 0,30 sowie GFZ von 0,47 in der Umgebung ebenfalls vorhanden. Der Anbau weise einen Abstand zur Straße von 3 m auf, was problematisch erscheine. In der Umgebung würden sich nur Nebengebäude näher an der Straße befinden. Die Hauptgebäude westlich der Straße Am Heißenanger würden einen Abstand von 4 bis 5,5 m (im Mittel) aufweisen. Damit sich das Vorhaben einfüge, müsse der Anbau ebenfalls mind. 4 m von der Straße zurückgesetzt werden. Für den Bungalow sei ein Flachdach vorgesehen, was bei den Hauptgebäuden in der Umgebung nicht vorhanden sei. Da die Dachform kein Einfügekriterium sei, sei diese grundsätzlich zulässig. Gem. Freiflächengestaltungssatzung sei es aber als begrüntes Flachdach auszubilden. Es werde dennoch dringend empfohlen, das Gebäude mit einem flachgeneigten Walmdach zu planen.

Die Erschließung der zwei erforderlichen Stellplätze solle entweder über die Garagenzufahrt oder direkt von der Straße aus erfolgen. Da die Freiflächengestaltungssatzung die Zufahrten auf ein Mindestmaß beschränke, müsse die bestehende Zufahrt genutzt werden.

Stadträtin Dr. Horn stellt fest, dass die versiegelte Fläche sehr hoch sei. Frau Reichel teilte mit, dass bei der städtebaulichen Prüfung und Ermittlung der GRZ nur die Hauptgebäude berücksichtigt worden seien. In Puchheim-Ort sei die Versiegelung ohnehin sehr hoch, weshalb sich das Bauvorhaben auch dahingehend einfügen würde.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Einfamilienhauses wird mit der Maßgabe erteilt, dass zur Straße ein Abstand von mind. 4 m eingehalten wird.

Die Stellplätze sind über die bestehende Zufahrt anzufahren.

Es wird empfohlen, den Bungalow mit einem Walmdach auszubilden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der Geschossfläche auf dem Grundstück FINr. 1538/64 an der Bgm.-Koch-Str. 3

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage. Der Bebauungsplan schreibe eine Geschossfläche von max. 280 m² vor (dies entspreche einer GFZ von 0,32). Beantragt werde eine Erweiterung der Geschossfläche bis 310 m², da der Antragsteller im Vergleich zu den Grundstücken in der Umgebung eine Benachteiligung sehe. Z. B. sei auf dem Grundstück FINr. 1538/68 eine Geschossfläche von 310 m² festgesetzt, was einer GFZ von 0,35 entspreche. Tatsächlich sei kein städtebaulicher Grund erkennbar, warum die Geschossflächen auf ähnlich großen Grundstücken so weit voneinander abweichen. Würde man aber auf dem Baugrundstück auch eine Geschossfläche von 310 m² zulassen, ergebe sich eine GFZ von 0,36. Da aber im Bebauungsplangebiet durchschnittlich eine GFZ von 0,35 festgesetzt sei, würde dies die Grundzüge der Planung berühren. Der Vorschlag sei deshalb einer Anpassung bis 300 m² zuzustimmen, was einer GFZ von rd. 0,35 entsprechen würde. Ein Bezugsfall für die Geschossflächenerweiterung sei das Nachbargrundstück Bgm.-Koch-Str. 5.

Auf Frage von Stadtrat Knürr teilte Frau Reichel mit, dass nur der nördliche Bereich des Grundstückes im Überschwemmungsgebiet liege.

Die Bauausschussmitglieder erklärten sich mit dem Vorschlag einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung/Anpassung der Geschossfläche bis 310 m² wird nicht erteilt. Es wird eine Anpassung der Geschossfläche bis 300 m² in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1747/84 an der Bäumlstr. 37

Der Vorsitzende erklärte die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gartenhauses im Vorgarten des Reiheneckhausgrundstückes näher. Beantragt werde eine Grundfläche von 2,5 m x 2,1 m und eine Höhe von 2,18 m. Die Größe erscheine zustimmungsfähig. Der Abstand zum Wohnweg betrage 1 m. Der Bebauungsplan Nr. 12/17 setze fest, dass Nebenanlagen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Im nördlichen Bereich des Grundstückes verlaufe die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zum Wohnweg, so dass eine Überschreitung um 2 m vorliege. Der Standort sei laut Antragsschreiben deshalb so gewählt, damit das Nebengebäude nicht zu nah am Haus stehe. Außerdem befinde sich in diesem Bereich ein Sickerschacht, der nicht überbaut werden solle.

Stadträtin Winberger teilte mit, dass sie bei einer Ortsbesichtigung festgestellt habe, dass auf den umliegenden Grundstücken, auch in den Vorgärten, Gartenhäuser vorhanden seien. Frau Reichel erklärte, dass keins der vorhandenen Nebengebäude genehmigt sei, somit kein Bezugsfall vorliege. Stadträtin Winberger stellte fest, dass es ihr schwerfalle, das Gartenhaus abzulehnen, wenn es in der Umgebung Schwarzbauten gebe.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Baugrenze wegen Errichtung eines Gartenhauses am beantragten Standort wird nicht erteilt.

Bei Errichtung im rückwärtigen Gartenbereich wird die erforderliche Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 4

TOP 9 VerschiedenesUngenehmigte Errichtung eines Carports, Peter-Rosegger-Str. 13

Der Vorsitzende erinnerte an den Antrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Ganghofstr. 11. In der Bauausschusssitzung vom 11.10.2022 sei die Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 27 B wegen Errichtung außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze und Überschreitung der Baulinie nicht erteilt worden. Bei der Prüfung habe man festgestellt, dass für den genannten Bezugsfall auf dem Grundstück Peter-Rosegger-Str. 13 keine Genehmigung vorliegen würde. Nach Anzeige sei vom Landratsamt ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet worden. Die Eigentümer haben nun Stellung genommen. Er verlas das Schreiben vom 28.02.2024 an die Stadt Puchheim.

Grundsätzlich müsse festgestellt werden, dass eine nachträgliche Genehmigung auch aufgrund der Bezugsfallwirkung nicht erteilt werden könne. Es handle sich um keinen kleinen Holzverschlag, sondern um ein sehr massives Gebäude, was auch bezüglich der Grundfläche nicht untergeordnet sei. Falls man aufgrund der besonderen Situation ein Entgegenkommen anstrebe, könne man dem Landratsamt signalisieren, dass allenfalls mit einer befristeten Duldung Einverständnis bestehe.

Stadtrat Ehrensberger konnte sich eine Duldung für einige wenige Jahre vorstellen. Stadtrat Knürr schlug vor, eine Duldung für 4 Jahre zu empfehlen.

Der Vorsitzende machte den Vorschlag, dem Landratsamt mitzuteilen, dass man sich eine Duldung für 4 Jahre vorstellen könne, wenn ein entsprechendes Rückbaukonzept mit Rückbauverpflichtung vorgelegt werde. Seitens des Bauausschusses bestanden keine Einwände.

Unter dem TOP Verschiedenes erfolgten keine weiteren Wortmeldungen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:45 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs