



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 04.02.2025

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:55 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

bis 18:30 Uhr (einschl. TOP 3)

Olschowsky, Christian

Olschowsky, Claudia

Sengl, Manfred, Dr.

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

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 FINr. 1525/8 an der Oberen Lagerstr. 20
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/11 an der Münchner Str. 33
- TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Aufstellung eines Hot Tub (Badefass) auf dem Grundstück FINr. 1761/62 an der Münchner Str. 3 c
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Aufstellung von Bienenkästen auf dem Grundstück FINr. 447, Hängbüchl (Vertagung)
- TOP 6 Verschiedenes
 - TOP 6.1 Bekanntgaben
 - TOP 6.2 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 03.12.2024 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 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1525/8 an der Oberen Lagerstr. 20

Der Vorsitzende verwies eingangs auf eine Bauvoranfrage aus der Ferienausschusssitzung vom 27.08.2024, in der man einen Dreispänner abgelehnt habe, da die Überschreitung der Grundfläche zu weitgehend gewesen sei.

Der Bauantrag beinhalte jetzt ein Doppelhaus mit einer Garage und zwei Stellplätzen. Die westliche Garage sei Bestand. Folgende Anträge auf Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4 Teil, Nord würden vorliegen:

Überschreitung der Grundfläche II

Die Grundfläche II dürfe max. 50% der für das Hauptgebäude festgesetzten Grundfläche erreichen (d. h. hier max. 72,5 m²). Der Antrag sehe für die Garagen- und Stellplatzanordnung einschließlich der Zufahrten eine Grundfläche II von 123,4 m² vor. Da die Planung die geringstmögliche Befestigung aufweisen würde und ein Bezugsfall vorhanden sei, erscheine die Befreiung vertretbar.

Dachform Garagen

Gemäß Bebauungsplan seien Haupt- und Nebengebäude mit geneigten Dächern zu versehen. Aus gestalterischen Gründen werde ein begrüntes Flachdach beantragt, da die bestehende Garage bereits ein solches aufweise. Vorhandene Flachdachgaragen im Geltungsbereich seien vorm Bebauungsplan errichtet worden, so dass keine Bezugsfälle für eine Befreiung vorliegen würden. In den letzten Jahren habe es bei Neubauvorhaben sogar Ablehnungen gegeben, weshalb vorgeschlagen werde, keine Befreiung zu erteilen.

Größe der Fensterflächen

Gemäß Festsetzung seien Fensterflächen mit mehr als 1,5 m² Fläche, zu unterteilen. Für die fehlende Unterteilung könne die notwendige Befreiung für diese nicht mehr zeitgemäße Regelung ebenfalls erteilt werden. Bezugsfälle würden vorliegen.

Überschreitung der Baugrenze durch die Stellplätze

Laut Bebauungsplan seien Stellplätze ebenfalls nur innerhalb der Baugrenze bzw. der Fläche für Garagen/Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können aber offene Stellplätze außerhalb zugelassen werden, wenn diese mind. 3 m von der Straße entfernt errichtet werden. Die beantragte Ausnahme könne

erteilt werden, da so die versiegelte Fläche reduziert werde.

Anzahl der Zufahrten und Zufahrtsbreite

Der Bebauungsplan lasse max. eine Zufahrt pro Grundstück zu (Breite max. 4,5 m). Aufgrund der Doppelhausbebauung würden zwei Zufahrten mit einer Breite von je 4,4 m beantragt. Es seien Bezugsfälle vorhanden, so dass zugestimmt werden könne.

Beidseitige Grenzbebauung durch Garagen

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass pro Grundstück Garagen nur an einer Seite als Grenzbebauung errichtet werden dürfen. Eine Befreiung sei aufgrund der geplanten Herausteilung des Hammergrundstückes (rückwärtiges Einfamilienhaus) erforderlich. Vergleichbare Anordnungen seien im Gebiet vorhanden, weshalb zugestimmt werden könne. Er wies außerdem darauf hin, dass ein Sonderfall bestehe, da entlang der östlichen Grundstücksgrenze noch der Weg zum dahinterliegenden Grundstück verlaufe.

Grünordnung

Laut Bebauungsplan sei die Neupflanzung von zwei Bäumen im Vorgarten erforderlich, die nachgewiesen werden würden. Zusätzlich sei ein zu erhaltender Baum eingetragen, der aber schon länger nicht mehr vorhanden sei. Aus Platzgründen sei kein Ersatz im Vorgarten vorgesehen, weshalb eine Befreiung beantragt werde. Diese erscheine vertretbar, wenn die erforderliche Pflanzdichte insgesamt auf dem Grundstück nachgewiesen werde. Es sei aber grundsätzlich noch eine Ergänzung von zwei Bäumen im Gartenbereich notwendig.

Stadtrat Heil konnte dem Beschlussvorschlägen folgen. Er bat aber darum, intern zu vermerken, dass die beidseitige Grenzbebauung durch die Garagen aufgrund der Tatsache, dass die neue Garage wegen des noch daneben verlaufenden Weges nicht an die Grenze zum östlichen Nachbarn gebaut werde, keine Bezugsfallwirkung auslöse.

Stadtrat Wuschig begrüßte die Forderung nach einem geneigten Dach für die Garagen, fragte aber nach, ob dies für die bestehende Garage auch gelte. Frau Reichel erklärte, dass die Garage durch den Anbau des Geräteraums verändert werde. Der Geräteraum als Nebengebäude müsse gemäß Bebauungsplan ein geneigtes Dach erhalten. Da auch die Festsetzung enthalten sei, dass aneinandergebaute Gebäude mit der gleichen Dachneigung ausgebildet werden müssen, ergebe sich für die Garage dann automatisch auch ein geneigtes Dach.

Stadträtin Dr. Horn äußerte Bedenken bezüglich der Befreiung von der Ersatzpflanzung im Vorgarten und Verlagerung in den rückwärtigen Gartenbereich. Der Vorsitzende machte den Vorschlag, dass man auch eine Neupflanzung im Vorgarten als Ersatzpflanzung für den nicht mehr vorhandenen Baum werten könne. So schütze man den Baum für die Zukunft. Der zu pflanzende Baum, der in der Zufahrt zum rückwärtigen Einfamilienhaus eingetragen sei und deshalb an dieser Stelle auch nicht gepflanzt werden könne, müsse dann im Gartenbereich hinten nachgewiesen werden. Stadträtin Dr. Horn und die übrigen Bauausschussmitglieder begrüßten den Vorschlag.

Der Bauausschuss fasste nach längerer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (Grundfläche II, Fensterflächen, Baugrenze Stellplätze, Anzahl der Zufahrten, Zufahrtsbreite, beidseitige Grenzbebauung Garagen, östliche Neupflanzung Vorgarten) erteilt.

Die beantragte Befreiung bzgl. der Dachform der Garagen (Flachdach) wird nicht erteilt.

Die Pflanzdichte auf den Grundstücken muss insgesamt nachgewiesen werden, wobei klargestellt wird, dass die Neupflanzung nordöstlich im Vorgarten die Ersatzpflanzung für den im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Baum darstellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/11 an der Münchner Str. 33

Der Vorsitzende wies zunächst darauf hin, dass die Grenze zwischen den Grundstücken Münchner Str. 33 und Lagerstraße 87 nach Norden verschoben worden sei, so dass das Baugrundstück heute kleiner sei, als zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung.

Der Antrag sehe zwei Einfamilienhäuser mit 4 Stellplätzen vor. Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 41 würden beantragt:

Überschreitung der Baugrenze

Das südliche Einfamilienhaus überschreite die Baugrenze um 2,6 m nach Norden. Begründet werde der Antrag auf Befreiung insbesondere mit der geänderten Grundstücksteilung. Die Befreiung müsse unter Würdigung nachbarlicher Interessen beurteilt werden, weshalb die Verschiebung problematisch erscheine. Es werde eine Beeinträchtigung für das nördliche Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück (Münchner Str. 35, 35 a, 35 d und 35 e) gesehen. Die Zustimmung der Nachbarn würde nicht vorliegen.

Überschreitung der Fläche für Garagen/Stellplätze durch Stellplatzanordnung:

Der Bebauungsplan sehe die Fläche für die Garagen/Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich entlang der Münchner Straße vor. Es sei nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig. Diese Regelung werde beachtet, jedoch würden die vorderen 3 Stellplätze den Bauraum überschreiten und der rückwärtige Stellplatz am Einfamilienhaus 1 komplett außerhalb liegen. Er verlas die Begründung

zum Antrag auf Befreiung. Die lange Zufahrt werde kritisch gesehen. Außerdem sei die Befahrbarkeit des Stellplatzes fraglich; die Fahrgassenbreite erscheine zu gering.

Überschreitung der Grundfläche II für Garagen/Stellplätze und Zufahrten

Der Bebauungsplan lasse für die Stellplatzanordnung max. 50 % der für die Hauptgebäude festgesetzten Grundflächen zu (hier: 135 m²). Dieser Wert werde um 32 m² überschritten. Begründet werde der Antrag damit, dass die zulässigen Grundflächen beider Hauptgebäude aber nicht ausgenutzt werden und deshalb die Grundflächen I und II insgesamt gesehen nicht überschritten werden (zulässig insgesamt: 405 m²; Antrag: 376 m²). Er wies noch darauf hin, dass eine Anordnung aller 4 Stellplätze gegenüberliegend mit einer Zufahrt mittig eine Grundfläche II von ca. 85 m² bedeuten würde.

Er fasste zusammen, dass trotz Einhaltung der Grundfläche insgesamt, die lange Zufahrt, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen problematisch sei. Der Vorschlag sei, beide Befreiungen nicht zu erteilen.

Stadtrat Knürr merkte an, dass er insbesondere eine Beeinträchtigung für die nordwestliche Einheit des benachbarten Quattrohauses (Münchner Str. 35 b) sehe. Es wäre eine Verbesserung für diesen Nachbarn, wenn das Gebäude im Bauraum angeordnet werde. Stadträtin Winberger schloss sich an. Stadtrat Dr. Sengl fragte nach, ob es bei einer Verschiebung des Gebäudes nach Süden möglich sei, auch eine größere Abstandsfläche zu übernehmen. Frau Reichel bejahte dies grundsätzlich. Er sah ebenfalls keinen Grund die Befreiung zu erteilen, da die Grundstückssituation durch die Teilung von den Eigentümern selbst verursacht worden sei. Dies könne auch wieder rückgängig gemacht werden.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Einfamilienhaus 1 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die Befreiung wegen Überschreitung der Fläche für Garagen/Stellplätze für die beantragte Stellplatzanordnung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche II wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Aufstellung eines Hot Tub (Badefass) auf dem Grundstück FINr. 1761/62 an der Münchner Str. 3 c

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben, das einschließlich der kleinen umlaufenden Terrasse eine Grundfläche von 7 m² aufweisen würde. Er teilte mit, dass sich das Grundstück der Doppelhaushälfte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 befinde. Die zulässige Grundfläche der Doppelhäuser (je Doppelhaus 130 m² Grundfläche) dürfe durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Aufgrund des gemeinsamen Garagen- und Stellplatzhofes müsse hier das Gesamtgrundstück betrachtet werden. Die Grundfläche II werde durch die bestehende Garagen- und Stellplatzanordnung bereits überschritten (ca. 80 m²). Nach Rücksprache habe das Landratsamt mitgeteilt, dass zu den Nebenanlagen auch das Bauvorhaben gehöre, wodurch eine weitere Überschreitung um 7 m² vorliegen würde. Eine Befreiung sei erforderlich.

Da das Vorhaben vergleichbar mit Schwimmbecken/Aufstellpools sei, verwies er auf die Grundsatzentscheidung des Bauausschusses vom 13.10.2020. Die damals beschlossene 5%-Regel werde einschließlich der Terrasse eingehalten, weshalb vorgeschlagen werde, die Befreiung zu erteilen.

Stadträtin Dr. Horn bat darum, eine Empfehlung ins Protokoll aufzunehmen, dass die Terrasse aus Holz errichtet werden solle.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Hot Tub mit Terrasse wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 40 (Grundfläche II) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Aufstellung von Bienenkästen auf dem Grundstück FINr. 447, Hängbüchl (Vertagung)

Der Vorsitzende wiederholte den Sachverhalt entsprechend der Bauausschusssitzung vom 03.12.2024. Die Entscheidung sei vertagt worden, da zunächst die Frage geklärt werden sollte, ob die Honigbienen eine Konkurrenz zum Wildbienengarten in der Nähe des Baugrundstückes darstellen würden.

Die Recherche des Umweltamtes habe ergeben, dass Honigbienenvölker mit einem Abstand von mindestens drei Kilometern zu besonders wertvollen Wildbienenlebensräumen aufgestellt werden sollen. Dies betreffe isolierte Naturschutzgebiete in der freien Landschaft. Diese Entfernungsempfehlung stelle

einen Kompromiss dar und resultiere aus dem durchschnittlichen Sammelradius der Honigbienen bzw. der Entfernung, die diese noch ohne Probleme überbrücken können. Letztendlich hänge es aber von den Nahrungsressourcen ab, ob eine Konkurrenz zu vermindertem Nestbau führe. Bei Knappheit sei eine hohe Honigbienenendichte ein zusätzlicher negativer Faktor. Der Vorsitzende stellte klar, dass es sich beim städtischen Wildbienen Garten um kein Naturschutzgebiet handle, allerdings der Abstand von nur ca. 200 m, auch nach Meinung des Umweltamtes, zu nah erscheinen würde. Er wies außerdem darauf hin, dass im 500 m Radius bereits ein Bienenhaus bestehe, das 2007 genehmigt worden sei. Der Wildbienen Garten sei aber erst später entstanden.

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass auf dem städtischen Grundstück hinter dem Haus Elisabeth bereits Honigbienen eines Imkers vorhanden seien. Hier gebe es die Möglichkeit, weitere Bienenkästen aufzustellen. Der Antragsteller könne sich bei Interesse an das Umweltamt wenden.

In der anschließenden Beratung waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dass der vorgeschlagene Standort hinter dem Haus Elisabeth eine gute Alternative darstellen würde, da der beantragte Standort einen zu geringen Abstand zum Wildbienen Garten aufweise. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstellung von Bienenkästen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Verschiedenes

TOP 6.1 Bekanntgaben

Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohneinheiten und Gewerbeflächen und Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1738, 1738/16, 1738/41 an der Lochhau- ser Str. 45, 45 a, 45 b

Der Vorsitzende teilte mit, dass das gemeindliche Einvernehmen in der Bauausschusssitzung vom 07.05.2024 grundsätzlich erteilt worden sei. Die Prüfung durch das Landratsamt habe ergeben, dass sich das Vorhaben bezüglich der Bauweise, des Maßes der baulichen Nutzung, der Kubatur, der Höhe, der Geschossigkeit und der überbauten Fläche nicht einfüge. Dabei sei, entgegen der städtischen Beurteilung und abweichend zu anderen Fällen, die maßgebliche nähere Umgebung sehr eng gefasst worden. Die Ablehnung sei mit Bescheid vom 20.01.2025 erfolgt.

Bauantrag wegen Neubau eines Business-Hotels mit 100 Zimmern (120 Betten) mit Tiefgarage und Stellplätzen, FINr. 1721/47, Boschstr. 5

Der Vorsitzende gab bekannt, dass zur Baugenehmigung vom 11.03.2021 aktuell ein Antrag auf Verlängerung vorliege. Die planungsrechtliche Prüfung sei noch nicht abgeschlossen, da noch Nachweise gem. der neuen Fahrradabstellplatzsatzung und der Freiflächengestaltungssatzung erforderlich seien. Der im letzten Jahr zusätzlich eingereichte Bauantrag wegen Umbau und Nutzungsänderung des bestehenden Gewerbegebäudes zu Gebets- und Schulungsräumen befinde sich noch im Genehmigungsverfahren.

Neue Bayerische Bauordnung

Frau Reichel gab bekannt, dass das 1. und 2. Modernisierungsgesetz Bayern mit Änderungen der Bayerischen Bauordnung zum 1.1.2025 in Kraft getreten sei. Bezüglich der Satzungen gebe es aber noch eine Übergangsfrist von 9 Monaten. Zum 1.10.2025 würden die Stellplatzsatzung und die Freiflächengestaltungssatzung aufgehoben. Bis dahin habe der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nun Zeit, über Änderungen bzw. neue Satzungen zu beraten und diese rechtzeitig auf den Weg zu bringen, wobei die Stellplatzsatzung Priorität habe.

TOP 6.2 Wortmeldungen

Stadtrat Ehrensberger fragte nach, ob es bezüglich der Errichtung des zweiten Zuganzeigers (Bahnsteig Richtung München) Neuigkeiten von der Deutschen Bahn gebe. Frau Reichel verneinte dies. Man werde noch mal nachfragen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:55 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs