



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 18.03.2025

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:00 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Olschowsky, Claudia

Schneider, Dominik

Vertretung für Stadtrat Thorsten Heil

Sengl, Manfred, Dr.

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Heil, Thorsten

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Tekturantrag wegen Änderung der Dachform der Garage, Errichtung einer zweiten Dachgaube und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1756/84 an der Sandbergstr. 60 a (erneute Beteiligung durch das Landratsamt FFB wegen geänderter Planung)
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/11 an der Münchner Str. 33
- TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Fällung einer Fichte und einer Kiefer auf dem Grundstück FINr. 1770/60 an der Gröbenzeller Str. 29
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Wohnraumerweiterung des bestehenden Reihenmittelhauses (Dachgeschoss) auf dem Grundstück FINr. 532/461 an der Primelstr. 98
- TOP 6 Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Das Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 04.02.2025 werde entsprechend der Rückmeldungen bezüglich der Abstimmungsergebnisse bei den TOP 3 und 5 berichtigt. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Tekturantrag wegen Änderung der Dachform der Garage, Errichtung einer zweiten Dachgaube und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1756/84 an der Sandbergstr. 60 a (erneute Beteiligung durch das Landratsamt FFB wegen geänderter Planung)

Der Vorsitzende erinnerte an den Tekturantrag, der erstmals in der Bauausschusssitzung vom 02.07.2024 behandelt worden sei und ging nochmals ausführlich auf die beantragten Änderungen ein. Es liege nun eine geänderte Planung vor. Das Schwimmbecken, welches nicht Bestandteil der Erstplanung gewesen sei, sei nun ebenfalls dargestellt.

Aufgrund einer Vorgabe des Landratsamtes würden die Dachgauben verkleinert. Die Garage werde gemäß Beschluss mit einem begrünten Flachdach versehen. Außerdem sei die geforderte Begrünung der Garagenwand entlang der Straße ergänzt worden. Die Terrassenüberdachung werde auf eine Tiefe von 3,4 m und Grundfläche von 22 m² verkleinert, so dass sich diese nun einfüge. Gemäß Freiflächengestaltungssatzung seien auch 3 Neupflanzungen vorgesehen. Hinzu komme, dass ein Großteil der versiegelten Fläche zurückgebaut werde, was eine deutliche Verbesserung darstelle.

Der Vorsitzende teilte noch mit, dass außerdem ein Antrag auf Abweichung von der Abstandsfläche vorliegen würde. Da die Dachform des Einfamilienhauses geändert worden sei, sei eine Neuberechnung der Abstandsflächen notwendig. Nach neuer Berechnung müsse auf den Traufseiten 1/3 der Dachhöhe angerechnet werden, weshalb auf den Traufseiten die Abstandsfläche nicht mehr eingehalten werden könne. Da das Gebäude nicht höher geworden sei, könne die Abweichung erteilt werden. Aus Sicht des Landratsamtes füge sich die Versiegelung auch mit der Poolanlage nun in die nähere Umgebung ein. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Planung des Tekturantrages wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/11 an der Münchner Str. 33

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Antrag zurückgezogen worden sei.

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Fällung einer Fichte und einer Kiefer auf dem Grundstück FINr. 1770/60 an der Gröbenzeller Str. 29

Der Vorsitzende erklärte, dass das Grundstück laut Antrag mit zwei Doppelhäusern neu bebaut werden solle. Ein Bauantrag oder eine Entwurfsplanung würden noch nicht vorliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 48 setze die Bäume als zu erhalten fest; es sei eine Befreiung erforderlich. Mit dem Antrag sei auch ein "Gutachten" zum Zustand der Bäume eingereicht worden.

Die Fichte weise eine stark nachlassende Vitalität auf und ein Teil der Krone sei abgestorben (Befall mit Kupferstecher). Der Baum werde bereits abgestützt, um ein Umstürzen auf die Gröbenzeller Straße zu verhindern. Da eine erhebliche Bruchgefahr bestehe, werde die umgehende Fällung empfohlen.

Die Kiefer weise altersbedingt eine nachlassende Vitalität auf (Befall mit Diplodia-Triebsterben). Es würden außerdem Schädigungen aufgrund von Hagel und Schneelast bestehen. Im Zuge des Neubaus werde die Fällung des Baumes mit einer Ersatzpflanzung empfohlen.

Im Auftrag des Umweltamtes seien die Bäume durch eine weitere Sachverständige begutachtet worden. Bezüglich der Fichte werde die Einschätzung geteilt. Was die Kiefer betreffe, so liege nur eine leicht eingeschränkte Vitalität vor. Der Baum könne noch mehrere Jahre bestehen bleiben, aber nur wenn gewährleistet werde, dass der Traufenbereich durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt werde. Da die Planung noch nicht bekannt sei, werde vorgeschlagen, die Entscheidung zurückzustellen, bis der Bauantrag vorliege. Die Befreiung sei im Rahmen des Bauantrages nochmals zu beantragen, wobei der Standort des Baumes im Bauplan einzumessen sei und der Umfang der Krone ebenfalls dargestellt werden müsse.

Auf Frage von Stadtrat Dr. Sengl erklärte Frau Reichel, dass die erforderliche Ersatzpflanzung für die Fichte im Bescheid zur isolierten Befreiung als Auflage aufgenommen werde.

Stadtrat Dirnberger sprach sich für die Fällung beider Bäume aus.

Stadträtin Winberger stimmte dem Verwaltungsvorschlag zu. Die Kiefer sei ein prägender Baum, deren Fällung man ohne Vorlage triftiger Gründe nicht zustimmen sollte.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der Fichte wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der Kiefer wird nicht erteilt. Die isolierte Befreiung ist im Rahmen des Bauantrages zum Neubau der zwei Doppelhäuser zu beantragen. Dabei ist der Baum standortgenau (einschließlich Umfang der Krone) im Bauplan darzustellen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Wohnraumerweiterung des bestehenden Reihemittelhauses (Dachgeschoss) auf dem Grundstück FINr. 532/461 an der Primelstr. 98

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Erweiterung des Dachgeschosses im bestehenden Flachdachbereich des Reihemittelhauses. Die geplante Grundfläche betrage ca. 33 m². Das Grundstück liege im Wohnquartier 3 des Bebauungsplanes Nr. 6 A, 1. Änderung. Für die Wohnquartiere 1 bis 6 sei ein besonderes Hausschema festgesetzt (ein Vollgeschoss und Dachgeschoss mit Pultdach und Flachdachbereich). Der Antrag beinhalte nun die teilweise Überbauung des Flachdachs mit einem Pultdach (15°), weshalb eine Befreiung vom Hausschema beantragt werde. Er verlas die Begründung zum Antrag auf Befreiung.

Der Vorsitzende teilte mit, dass mehrere Bezugsfälle im Gebiet vorhanden seien, u. a. auch in der gleichen Reihenhausezeile (Primelstr. 96 und 102). Beim Bauvorhaben erscheine allerdings die Wandhöhe problematisch, da die Aufstockung nicht an eine E+1+D-Bebauung angrenze, sondern "freistehend" inmitten des Flachdachbereiches erfolgen solle. Außerdem sei die geplante Dachneigung von 15° gestalterisch problematisch. Entsprechend der genehmigten Bezugsfälle werde vorgeschlagen, die Dachneigung des Bestandes von 32° aufzunehmen.

Stadtrat Wuschig bewertete die Aufstockung inmitten des Flachdachbereiches als störend und lehnte das Bauvorhaben aus gestalterischen Gründen ab.

Die übrigen Bauausschussmitglieder konnten sich eine Aufstockung bei Anpassung der Dachneigung vorstellen. Die angepasste Planung solle aber nochmals vorgelegt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnraumerweiterung in der beantragten Form (Dachneigung 15°) wird nicht erteilt. Eine Aufstockung ist grundsätzlich vorstellbar, wenn die Dachneigung des bestehenden Pultdaches (32°) aufgenommen wird. Das Vorhaben ist einschließlich Ansichten nochmals dem Bauausschuss vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 6 Verschiedenes

Es gab keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende beendete die öffentliche Sitzung des Bauausschusses um 18:00 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs