



**NIEDERSCHRIFT**  
über die öffentliche

**Bauausschusssitzung**

vom 11. Dezember 2024  
im Sitzungssaal des Rathauses Straßlach

**Vorsitz:**

1. Bürgermeister Hans Sienerth

**Gremiumsmitglieder:**

Ralf Deterding  
Christina Salzberger  
Niko Stoßberger  
Florian Zweckinger  
Sabine Hüttenkofer

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Dr. Charlotte von Padberg

**Verwaltung**

Elisabeth Beier

**Gäste**

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung. Er stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

Sitzungsdauer:

19:00 Uhr bis 19:58 Uhr

## Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 11.09.2024
2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen
3. Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Kurzstraße 4 und 6 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED]
4. Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Am Hirtenberg 7 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Frau und Herrn [REDACTED]
5. Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 9 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED]
6. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Unterstandes und Spielbereiches auf dem Grundstück Beim Pfleger 2B (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Herrn [REDACTED]
7. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Gotenstraße 9 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Frau [REDACTED]
8. Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung durch Wintergarten, eine Doppelgarage und einem Carport auf dem Grundstück Eichenstraße 15 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Dingharting) durch Herrn [REDACTED]
9. Austauschplanung: Wintergartenanbau, energetische Sanierung und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes in ein barrierefreies Mehrgenerationenwohnhaus auf dem Grundstück Kreuzweg 1 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch [REDACTED]
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vor Sitzungsbeginn bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

## **I. Öffentlicher Teil**

### **1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 11.09.2024**

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das im Ratsinformationssystem bereitgestellte Protokoll der öffentlichen beschließenden Bauausschusssitzung vom 11.09.2024 wird genehmigt.

Anwesend: 6      Stimmen für ja: 6      Stimmen für nein: 0

### **2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen**

#### Fällung einer Tanne

Eigentümer: [REDACTED]

Ort: Urspringerstraße 14 in Straßlach

#### Begründung:

Wegen der Fernwärmeleitungen muss der Baum entfernt werden. Für die Leitungsführung gibt es keine Alternative.

Eine Ersatzpflanzung wird gefordert

#### Fällung von drei Fichten

Eigentümer: [REDACTED]

Ort: Schützenweg 2 in Straßlach

#### Begründung:

Die Bäume sind abgestorben und mit Borkenkäfern befallen.

Eine Ersatzpflanzung wird gefordert

#### Fällung von drei Nadelbäumen

Eigentümer: [REDACTED]

Ort: Hauptstraße 2b in Kleindingharting

#### Begründung:

Die Bäume sind zum Großteil abgestorben und ausgewachsen (alte Hecke).

Eine Ersatzpflanzung wird gefordert

#### Fällung eines Zwetschgenbaumes

Eigentümer: [REDACTED]

Ort: Erlenstraße 1a in Hailafing

#### Begründung:

Der Zwetschgenbaum ist nicht erhaltenswert.

Aufgrund von Platzmangel und ausreichend Baumbestand wird keine Ersatzpflanzung gefordert.

#### Fällung einer Birke

Eigentümer: [REDACTED]  
Ort: Föhrenstraße / Buchenstraße in Hailafing

**Begründung:**

Die Birke steht sehr nah an der Straße und befindet sich in Schieflage. Der Wurzelteller hat sich bereits angehoben. Es bestand Gefahr in Verzug und es musste sofort gehandelt werden.

Aufgrund von Platzmangel und ausreichend Baumbestand (unbebautes Grundstück) wird keine Ersatzpflanzung gefordert.

**3. Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Kurzstraße 4 und 6 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Abweichung von Ziffer B.11.1 der Ortsgestaltungssatzung

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung gemäß Ziffer B.15.1 von Ziffer B.11.1 der Ortsgestaltungssatzung zur Fällung der Traubenkirsche auf dem Grundstück Kurzstraße 4 und 6 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach), beantragt durch Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED], wird erteilt.

Hinweis: Mit Rücksicht auf die Biodiversität werden die Antragsteller gebeten, einen Rückschnitt auf 2-3 Meter vorzunehmen.

Anwesend: 6      Stimmen für ja: 6      Stimmen für nein: 0

**4. Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Am Hirtenberg 7 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Frau und Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Abweichung von Ziffer A.10.1 der Ortsgestaltungssatzung

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von Ziffer A.10.1. der Ortsgestaltungssatzung für die Fällung der Birke auf dem Grundstück Am Hirtenberg 7 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach), beantragt durch Frau und Herrn [REDACTED], wird erteilt. Voraussetzung ist, dass ein heimischer Obst- oder Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 15 cm in der nächsten Pflanzperiode gepflanzt wird. Der Vollzug ist der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

Anwesend: 6      Stimmen für ja: 6      Stimmen für nein: 0

5. **Antrag auf Baumfällung auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 9 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**Abweichung von Ziffer A.10.1 der Ortsgestaltungssatzung**

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung gemäß Ziffer A.14.1 von Ziffer A.10.1 der Ortsgestaltungssatzung zur Fällung der kartierten Rotbuche (Baum Nr. 3) auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 9 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach), beantragt durch Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED], wird vorerst nicht erteilt. Vor einer endgültigen Entscheidung soll der Antragsteller ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigen über die Standfestigkeit des Baumes vorlegen.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

6. **Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Unterstandes und Spielbereiches auf dem Grundstück Beim Pfleger 2B (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**Befreiung von Ziffern B.1.1 und B.1.2 des Bebauungsplanes „Beim Pfleger“**

Mit Rücksicht auf die Tatsache, dass die GRZ II gerade noch eingehalten wird, wird die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Befreiung von der Festsetzung B.1.1 und B.1.2 des Bebauungsplanes „Beim Pfleger“ hinsichtlich der Errichtung eines Spielplatzes und eines Unterstandes auf der Südseite außerhalb der festgesetzten Flächen auf dem Grundstück Beim Pfleger 2b (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 1

7. **Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Gotenstraße 9 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch Frau [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Gotenstr. 9 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach), beantragt durch Frau [REDACTED] (Antrag auf Vorbescheid vom 10.10.2024) wird erteilt, sofern die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung insbesondere hinsichtlich Dachneigung und Dachform

vollumfänglich eingehalten werden und die Höchstgrenze der Versiegelung auf dem Grundstück gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

**8. Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung durch Wintergarten, eine Doppelgarage und einem Carport auf dem Grundstück Eichenstraße 15 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Dingharting) durch Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung durch Wintergarten (Antrag vom 31.10.2024) auf dem Grundstück Eichenstraße 15 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Dingharting), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird erteilt mit der Maßgabe, dass die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung vollumfänglich eingehalten werden.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 0

Der Vorsitzende war während der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt im Sitzungssaal nicht anwesend. Den Vorsitz übernahm GR-Hüttenkofer.

**9. Austauschplanung: Wintergartenanbau, energetische Sanierung und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes in ein barrierefreies Mehrgenerationenwohnhaus auf dem Grundstück Kreuzweg 1 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach) durch [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Abweichung von Ziffer A.5. Dachform und Dachneigung

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von Ziffer A.5. der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform für den Wintergarten wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.2. des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO für die Fläche für den Wintergarten wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### Überschreitung der Baugrenze, Ziffer A.4.2. des Bebauungsplans „Oberfeld-West“

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.4.2. des Bebauungsplans „Oberfeld-West“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Baugrenze mit einem Wintergarten wird erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### Befreiung von Ziffer A.5.10 des Bebauungsplanes „Oberfeld-West“

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.5.10 des Bebauungsplanes „Oberfeld-West“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anbringung von großflächigen Fenstern ohne Unterteilung wird nicht erteilt.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Wintergartenanbau, energetische Sanierung und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes in ein barrierefreies Mehrgenerationenwohnhaus (Az.: [REDACTED] Austauschplanung vom 19.11.2024) auf dem Grundstück Kreuzweg 1 (Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Straßlach), beantragt durch Frau [REDACTED], wird erteilt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Fenstereinteilung gemäß Festsetzung A.5.10 und die weiteren Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung vollumfänglich eingehalten werden.

Anwesend: 6 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 0

## **10. Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Anfragen wurden gestellt. Sofern diese nicht bereits in der Sitzung beantwortet worden sind, holt die Verwaltung die Beantwortung nach.

Der Vorsitzende schloss die öffentliche Sitzung um 19:58 Uhr.

Nach Beendigung der öffentlichen Sitzung bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

---

Vorsitzender  
Hans Sienerth  
1. Bürgermeister

---

Protokollführer  
Elisabeth Beier