



## GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

---

|                |                                                |
|----------------|------------------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Montag, 15.04.2019                             |
| Beginn:        | 19:00 Uhr                                      |
| Ende           | 19:31 Uhr                                      |
| Ort:           | in der Gaststube "Alter Wirt" in Fahrenzhausen |

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich

### Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin  
Kern, Robert  
Kislinger, Christian  
Stocker, Eva  
Widhopf, Josef

### Schriftführerin

Skaric, Tomislav

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Ausschussmitglieder

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Hagn jun., Korbinian | (berufliche Gründe) |
|----------------------|---------------------|

#### Stellvertreter

|               |         |
|---------------|---------|
| Kern, Andreas | (krank) |
|---------------|---------|

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Bauantrag Kammerer Straße 11, Lauterbach: Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss und Umbau von Gästezimmern 2019/556/BA
- 2 Bauantrag Im Leger 8, Fahrenzhausen: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz 2019/557/BA
- 3 Bauantrag Im Leger 6, Fahrenzhausen: Neubau eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen 2019/558/BA
- 4 Bauantrag, Fl.-Nr. 410, Gemarkung Fahrenzhausen: Neubau eines Feldstadels im Außenbereich 2019/560/BA
- 5 Bauantrag Kleinnöbch 5: Neubau eines Fahrrad-, Geräte- und Mülltonnenhäuschens 2019/561/BA
- 6 Verschiedenes

Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte, dass Zeit, Ort und Tagesordnung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgegeben worden sind und die Beschlussfähigkeit des Bau- und Planungsausschusses gemäß Art. 47 Abs. 2 und Abs. 3 GO vorliegt.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1      Bauantrag Kammerer Straße 11, Lauterbach: Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss und Umbau von Gästezimmern**

#### **Sachverhalt**

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 18, Gem. Lauterbach, (Kammerer Straße 11) in Lauterbach zum Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss und Umbau der Gästezimmer gestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Im Erdgeschoss des unterkellerten Gebäudes befinden sich eine Gaststätte und im Obergeschoss 8 Einzelgästezimmer, welche umgebaut werden sollen. Aus den vorhandenen Unterlagen geht nicht hervor, ob und wieviel Gästezimmer bereits genehmigt waren. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung mit separatem, neuem Zugang geplant. Der Bestand weist 10 Stellplätze auf, weitere sind nicht vorgesehen.

Bei einer Nettogastraumfläche von ca. 54m<sup>2</sup> sind lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhäuser 6 Stellplätze notwendig. Für die 8 Einzelzimmer sind 4 Stellplätze von Nöten. Die Wohnung im Dachgeschoss, welche eine Wohneinheit umfasst, bedarf 2 Stellplätze. Die Anzahl der Beschäftigten der Gastwirtschaft ist nicht angegeben, es wird von 2-3 Mitarbeitern ausgegangen, wobei dann nochmal 2 Stellplätze erforderlich sind. Insgesamt ergibt sich eine Anzahl von 14 Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhäuser. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen Bedenken zu diesem Vorhaben, da die benötigte Anzahl der Stellplätze nicht gegeben ist.

#### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Bauantrag zum Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss und dem Umbau von Gästezimmern ab, weil die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht erbracht werden kann.

**Einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0    Anwesend 6    Persönlich beteiligt 0**  
**Damit ist der Bauantrag abgelehnt.**

### **2      Bauantrag Im Leger 8, Fahrenzhäuser: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz**

#### **Sachverhalt**

Die Bauherren haben einen Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf der Fl.-Nr. 260/34, Gemarkung Fahrenzhäuser, gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Leger“ in Fahrenzhäuser. Das Bauvorhaben stimmt hinsichtlich folgender Festsetzungen nicht mit der Satzung überein:

- Festsetzung Punkt A.2      (Baugrenze und Baulinie)
- Festsetzung Punkt B.3.1    (GRZ)
- Festsetzung Punkt B.3.3    (Lage und Größe Garagen und Stellplätze)

Die Garagenlänge ist mit 5,50m festgesetzt, die beantragte Länge ist 6,00m, somit wird die Baugrenze der Garage um 0,50m überschritten. Für das Wohngebäude ist ein Erker mittels

Baulinie festgelegt, welcher allerdings nicht errichtet wird.

Bezugsfälle für Garagen sind vorhanden. Eine GRZ-Überschreitung von 0,05 ist städtebaulich vertretbar.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen Punkt A.2 (Baulinie und Baugrenze), Punkt B.3.1 (GRZ) und Punkt B.3.3 (Lage und Größe von Garagen und Stellplätzen) des Bebauungsplanes „Im Leger“ zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz zu.

**Einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0    Anwesend 6    Persönlich beteiligt 0**

## **3      Bauantrag Im Leger 6, Fahrenzhausen: Neubau eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen**

### **Sachverhalt**

Die Bauherren haben einen Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen auf der Fl.-Nr. 260/35, Gemarkung Fahrenzhausen, gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Leger“ in Fahrenzhausen.

Das Bauvorhaben stimmt hinsichtlich folgender Festsetzungen nicht mit der Satzung überein:

- Festsetzung Punkt A.2      (Baulinie)
- Festsetzung Punkt B.3.1    (GRZ)
- Festsetzung Punkt B.3.3    (Lage und Größe Garagen und Stellplätze)

Anstelle einer Garage wird auf dessen Platz ein Stellplatz in vorgegebener Größe errichtet. Der zweite Stellplatz soll direkt daneben und nicht auf festgelegter Stelle errichtet werden. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nach §31 Abs. 2 BauGB sinnvoll, da dadurch eine nachvollziehbarere Zuwegung zum Wohnhaus möglich ist. Für das Wohngebäude ist ein Erker mittels Baulinie festgelegt, welcher allerdings nicht errichtet wird. Die durch die Stellplatzanordnung überschrittene GRZ ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen Punkt A.2 (Baulinie) und Punkt B.3.1 (GRZ) des Bebauungsplanes „Im Leger“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen zu. Von der Festsetzung B.3.3 (Lage der Stellplätze) wird auf Grund des § 31 Abs. 2 BauGB befreit.

**Einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0    Anwesend 6    Persönlich beteiligt 0**

## **4      Bauantrag, Fl.-Nr. 410, Gemarkung Fahrenzhausen: Neubau eines Feldstadels im Außenbereich**

### **Sachverhalt**

Über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Feldstadels wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen vom 26.03.2018 entschieden, dass dieser Anfrage unter der Voraussetzung einer Privilegierung nach § 35 BauGB zugestimmt werden kann. Die Abmessungen des Feldstadels waren 27,00m x 11,60m. Die Wandhöhe war mit 5,09m, die Firsthöhe mit 10,64m und die Dachneigung mit 45° angegeben.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen vom 16.07.2018 wurde über einen Bauantrag zur Errichtung eines Feldstadels entschieden, dass diesem Bauantrag unter der Voraussetzung einer Privilegierung nach § 35 BauGB zugestimmt werden kann. Die Abmessungen des Feldstadels waren dann 30,60m x 12,60m. Die Wandhöhe war mit 5,15m, die Firsthöhe mit 11,25m und die Dachneigung mit 45° angegeben. Dieser Antrag befindet sich derzeit noch im Landratsamt Freising zur endgültigen Bearbeitung.

Die Grundfläche des Feldstadels betrug bei der Bauvoranfrage 313,20m<sup>2</sup>, beim Bauantrag vom Juli 2018 385,56m<sup>2</sup> und beim Antrag vom März 2019 414,21m<sup>2</sup>. Die Dachneigung verringert sich allerdings von 45° auf 18°, somit ist auch die Firsthöhe deutlich niedriger. Statt 11,25m nun noch 6,71m.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag zur Errichtung eines Feldstadels im Außenbereich unter der Voraussetzung zu, dass eine Privilegierung nach § 35 BauGB vorhanden ist.

**Einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0    Anwesend 6    Persönlich beteiligt 0**

## **5      Bauantrag Kleinnöbich 5: Neubau eines Fahrrad-, Geräte- und Mülltonnenhäuschens**

### **Sachverhalt**

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhaben ist ggf. gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Mit Bescheid vom 12.05.2016 genehmigte das Landratsamt Freising ein Austragshaus mit Doppelgarage mit einer Grundfläche von 115 m<sup>2</sup>.

Das Landratsamt Freising hat mit Bescheid vom 22.11.2018 die sofortige Einstellung der Bauarbeiten an einem Carport angeordnet, da kein Bauantrag gestellt wurde. Jetzt wird ein Antrag auf Neubau eines Fahrrad-, Gartengeräte- und Mülltonnenhäuschens eingereicht. Aufgrund der Außenbereichslage ist die Errichtung dieser baulichen Anlage bauantragspflichtig.

Bei einem Ortstermin am 09.04.19 wurde festgestellt, dass der Carport abgerissen wurde, allerdings wurde mit dem Bau des Fahrrad-/Garten-/Müllhäuschens bereits begonnen.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Fahrrad-/Gartengeräte-/Müllhäuschens zu, falls eine Privilegierung vorliegt.

**Mehrheitlich abgelehnt    Ja 2    Nein 4    Anwesend 6    Persönlich beteiligt 0**  
**Damit ist der Bauantrag abgelehnt.**

## **6      Verschiedenes**

### **Übergabe einer Bürgerbeschwerde**

Frau Stocker übergibt eine schriftliche Beschwerde eines Anliegers aus dem Sandweg in Großnöbich mit der Bitte um Prüfung, ob die beschriebenen Missstände in der Römerstraße behoben werden können.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer um 19:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Heinrich Stadlbauer  
Erster Bürgermeister

Tomislav Skaric  
Schriftführung