



GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 02.12.2019
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: in der Gaststube "Alter Wirt" in Fahrenzhausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich

Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin
Kern, Robert

Herr Kern kommt um 18:32 Uhr zu Tagesordnungspunkt 6 der öffentlichen Sitzung.

Stocker, Eva
Widhopf, Josef

H. Widhopf kommt um 18:06 Uhr zu Tagesordnungspunkt 3 der öffentlichen Sitzung.

Stellvertreter

Kern, Andreas

Schriftführerin

Kargus-Schad, Caroline

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hagn jun., Korbinian
Kislinger, Christian

(private Gründe)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bauantrag, Im Leger 14, Fahrenzhausen: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage 2019/648/BA
- 2** Bauantrag, Im Leger 16, Fahrenzhausen: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport 2019/649/BA
- 3** Bauantrag, Ingolstädter Straße 25, Großnöbich: Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss in fünf Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung 2019/650/BA
- 4** Bauantrag, Hauptstraße, Fahrenzhausen: Errichtung eines Carports mit drei Stellplätzen 2019/651/BA
- 5** Bauantrag TEKTUR, Kleineisenbach 3, Kleineisenbach: Abbruch des Nebengebäudes und Neubau einer Lagerhalle 2019/655/BA
- 6** Bauantrag, Kirchweg, Viehbach: Neubau einer landwirtschaftlichen Lager-, Berge- und Maschinenhalle im Außenbereich 2019/658/BA
- 7** Antrag auf isolierte Befreiung, Sonnenstraße 63, Fahrenzhausen: Erstellung eines Gabionen-Stabgitterzaunes 2019/660/BA
- 8** Antrag auf isolierte Befreiung, Mühlanger 1, Unterbruck: Errichtung eines Carports 2019/662/BA
- 9** Bauantrag, Fl.-Nr. 169, Gemarkung Fahrenzhausen, Fahrenzhausen: Aufstellung eines Bauwagens im Außenbereich für den Waldkindergarten 2019/661/BA
- 10** Verschiedenes

Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer eröffnet um 18:01 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, Im Leger 14, Fahrenzhausen: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag im Freistellungsverfahren für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 260/31, Gem. Fahrenzhausen, (Im Leger 14) in Fahrenzhausen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage gestellt.

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

- - A.2: Baulinie
- - B.3.1: GRZ
- - B.3.3: Lage und Größe von Garagen und Stellplätzen

Die maximale GRZ wird um 0,04 und die Grundfläche für Garagen um 1,50m² überschritten. Die Baulinie im südlichen Bereich (Erker) wird nicht eingehalten, da kein Erker geplant ist. Somit ist eine Behandlung im vereinfachten Genehmigungsverfahren notwendig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Bei anderen bereits genehmigten Bauvorhaben wurde einer Überschreitung der maximalen GRZ um 0,05 bzw. 0,08, sowie der vergrößerten Grundfläche der Garage um 1,50m² zugestimmt und von den Festsetzungen befreit. Auch von der Befreiung der Baulinie bezüglich des Erkers wurde des Öfteren befreit.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen Ziffer A.2 (Baulinie), B.3.1 (GRZ) und B.3.3 (Lage und Größe von Garagen und Stellplätzen) des Bebauungsplanes „Im Leger“ zu. Alle weiteren Festsetzungen sind einzuhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 4 Persönlich beteiligt 0

2 Bauantrag, Im Leger 16, Fahrenzhausen: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag im Freistellungsverfahren für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 260/30, Gem. Fahrenzhausen, (Im Leger 16) in Fahrenzhausen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport gestellt.

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

- - A.2: Baulinie
- - B.3.1: GRZ
- - B.3.3: Lage und Größe von Garagen und Stellplätzen

Die maximale GRZ wird um 0,05 und die Grundfläche für Garagen um 1,50m² überschritten. Die Baulinie im südlichen Bereich (Erker) wird nicht eingehalten, da kein Erker geplant ist. Somit ist eine Behandlung im vereinfachten Genehmigungsverfahren notwendig.
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Bei anderen bereits genehmigten Bauvorhaben wurde einer Überschreitung der maximalen GRZ um 0,05 bzw. 0,08, sowie der vergrößerten Grundfläche der Garage um 1,50m² zugestimmt und von den Festsetzungen befreit. Auch von der Befreiung der Baulinie bezüglich des Erkers wurde des Öfteren befreit.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen Ziffer A.2 (Baulinie), B.3.1 (GRZ) und B.3.3 (Lage und Größe von Garagen und Stellplätzen) des Bebauungsplanes „Im Leger“ zu. Alle weiteren Festsetzungen sind einzuhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0 Anwesend 4 Persönlich beteiligt 0

3 Bauantrag, Ingolstädter Straße 25, Großnöbich: Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss in fünf Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 2420/3, Gem. Großnöbich, (Ingolstädter Straße 25) in Großnöbich zur Umnutzung der im Obergeschoss befindlichen Wohnung in fünf Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung gestellt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Es entsteht eine Gastwirtschaft (116m²) mit Biergarten (65 Sitzplätze) und 9 Gästezimmer (19 Betten), einschließlich einer Wohnung im Dachgeschoss. Angestellt sind drei Personen. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 39 benötigten Stellplätzen, wobei nur 25 Stellplätze nachgewiesen sind. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung kann die Anzahl der Stellplätze auf 25 Stück reduziert werden, da ein Teil der Stellplätze für den Biergarten mit der Anzahl der Stellplätze für die Gasträume verrechnet werden kann. Ebenso sind zwei Stellplätze für die drei Angestellten zu vernachlässigen, da diese im Boardinghaus wohnen werden. Die Zufahrtsbreite von der B13 zum Parkplatz beträgt ca. 3,75m.

Vorgeschichte (frühere Anträge, Beschlüsse, Bescheide):

Sowohl der Beschluss der Gemeinde Fahrenzhausen vom 23.06.2014 als auch der Bescheid des Landratsamtes Freising vom 12.09.2014 fordern ebenfalls 25 Stellplätze, als die Umnutzung des bestehenden Ladens in einen Gastraum beantragt wurde.

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses verständigen sich darauf, dass auch für die 3 Angestellten 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen, da die Wohnung der Angestellten im Boardinghaus nicht verpflichtend ist. Ferner muss die Befahrbarkeit der Plätze 22 und 23 z. B. durch den Abbruch einer vorhandenen Mauer sichergestellt werden.

Um die kritische Parksituation mit Kleintransportern bei Boardinghaus-Nutzungen zu regeln, stellt Frau Stocker im Verlauf der Diskussion den Antrag, die Stellplatzsatzung zu überarbeiten.

Beschluss

Der Bau und Planungsausschuss stimmt dem Antrag zur Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss in fünf Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung zu. Es sind auf dem Grundstück 25 Stellplätze nachzuweisen und auf Dauer vorzuhalten.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 3 Anwesend 5 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 208/5, Gem. Fahrenzhausen, (Hauptstraße) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Carports für drei Fahrzeuge gestellt.

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

Der Carport hat die Abmessungen 7,47m auf max. 9,80m. Die mittlere Wandhöhe beträgt 3,00m. Bei einer Dachneigung von 22° des asymmetrischen Satteldaches ergibt sich eine Firsthöhe von 4,68m. Die Traufhöhe im Einfahrtsbereich ist mit 3,15m dargestellt. Auf dem Grundstück ist bereits ein Teil einer Garage an anderer Stelle mit ca. 57m² Bestand. Die GRZ für Fl.-Nr. 208/5, Gem. Fahrenzhausen, ergibt 0,27.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung des Carports in eingereichter Größe ohne Einwendungen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 5 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt

Der Bauherr hat eine Tektur zum Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 963, Gem. Großnöbich, (Kleineisenbach 3) in Kleineisenbach zum Abbruch eines Nebengebäudes und Neubau einer Lagerhalle gestellt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Bauvorhaben ist ggf. gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Die Halle hat die Außenmaße von 15,11m x 9,11m. Die Wandhöhe beträgt 4,90m, die Firsthöhe 7,00m und die Dachneigung des symmetrischen Satteldaches 25°.

Vorgeschichte (frühere Anträge, Beschlüsse, Bescheide):

Im Jahr 2017 hatte der Bauherr eine Halle mit den Außenmaßen 14,99m x 8,99m mit einem Rücksprung von 4,00m x 3,00m beantragt. Die restlichen Angaben entsprechen der Tektur. Der Antrag wurde von der Gemeinde Fahrenzhausen mit der Voraussetzung genehmigt, dass eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nachgewiesen werden kann. Das Landratsamt Freising hat mit Bescheid vom 24.05.2017 ebenfalls ihre Zustimmung gegeben.

Sonstige Anmerkungen:

Die Grundfläche der Halle ist mit der Tektur um 14,89m² größer beantragt. Die Situierung bleibt gleich.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Tektur zum Bauantrag zur Errichtung einer Lagerhalle im Außenbereich ohne Einwendungen zu, da das ursprüngliche Bauvorhaben bereits vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 24.05.2017 genehmigt wurde.

Einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 5 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt

Die Bauherrin hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 976, Gem. Fahrenzhausen, (Nähe Kirchweg) in Viehbach zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager-, Berge- und Maschinenhalle gestellt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Bauvorhaben ist ggf. gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Die Halle ist mit 49,58m auf 20,00m geplant. Die Wandhöhe soll 6,13m und die Firsthöhe 9,38m betragen. Das symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 18°.

Vorgeschichte (frühere Anträge, Beschlüsse, Bescheide):

Im Juni 2015 stellte die Bauherrin einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Bergehalle und eines Fahrsilos auf o.g. Flurstück. Die Bergehalle hatte die Außenmaße von 40,00m auf 20,00m, das Fahrсило 30,00 auf 18,00m. Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung waren im Vorbescheid nicht angegeben. In der Sitzung am 20.07.2015 des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen wurde der Antrag auf Vorbescheid genehmigt, sofern eine Privilegierung nach §35 BauGB vorliegt. Das Landratsamt Freising hat diesen am 18.02.2016 ebenfalls mit Auflagen genehmigt. Ein Verlängerungsbescheid mit Gültigkeit bis 18.06.2021 ist vom Landratsamt Freising am 18.06.2019 erlassen worden.

Sonstige Anmerkungen:

Anstelle des Fahrsilos soll die Halle um 9,58m länger gebaut werden.

Beschluss

Der Bau und Planungsausschuss stimmt dem Antrag unter der Voraussetzung zu, dass ein Freiflächengestaltungsplan nachgereicht wird, in dem der markanten Lage des Gebäudes am Höhenrücken mit entsprechender Begrünung und Bepflanzung im Osten und Süden des Gebäudes Rechnung getragen wird.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf isolierte Befreiung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 226/8, Gem. Fahrenzhausen, (Sonnenstraße 63) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Gabionen-Stabgitterzaunes gestellt.

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

I.8.b: entlang öffentl. Verkehrsflächen: sockellose Holzzäune, senkrecht stehende Lat-
ten

I.8.c: seitliche Grenzen: sockellose Holzzäune oder Maschendrahtzäune

I.8.d: max. Höhe: 1,00m

Der vorhandene Zaun soll durch einen Stabgitterzaun mit Gabionenelementen ersetzt werden. Der Hauptbestandteil des Zaunes mit Stabgitter hat eine maximale Höhe von 1,00m. Die Gabionen Nr. 3, 4 und 6 haben ebenfalls eine Höhe von max. 1,00m und eine Breite von 2,00m. Die Gabione Nr. 5 an der Garage soll eine Höhe von max. 1,60m und eine Breite von 2,50m erhalten. Die Gabionen Nr. 1 und 2 sollen mit einer Höhe von max. 2,00m als Sichtschutz zum Nachbarn dienen. Die Breite von Gabione Nr. 1 ist 2,50m und von Gabione Nr. 2 3,50m.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss befreit von den Festsetzungen Ziffer I.8.b, I.8.c und I.8.d (Einfriedung) des Bebauungsplanes „Sonnenstraße“ unter der Voraussetzung, dass die Stabgitterelemente sockellos errichtet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 0

8 Antrag auf isolierte Befreiung, Mühlanger 1, Unterbruck: Errichtung eines Carports

Sachverhalt

Der Bauherr hat Antrag auf isolierte Befreiung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 87/11, Gem. Fahrenzhausen, (Mühlanger 1) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Carports gestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des „Mühlanger“. Das Bauvorhaben stimmt hinsichtlich folgender Festsetzungen nicht mit der Satzung überein:

- A.7.a: Fläche für Garage
- A.8.c: Einfriedung

Auf dem Grundstück soll ein Carport (3,00m x 6,00m) mit Flachdach errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt. Es wird nicht direkt auf die Straße gefahren. Die Einfriedung an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist mit einer Höhe von 1,50m aus Holz geplant.

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses stellen fest, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes schon seit längerem nicht eingehalten sind. Die Freifläche ist großteils versiegelt, die Entwässerung wird auf die Straße geleitet. Ebenso entspricht die Bepflanzung und Einfriedung nicht dem Bebauungsplan.

Die Errichtung eines Carports könnte nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, sofern die sonstigen Freiflächen unversiegelt gestaltet werden.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen Ziffer A.7.a (Fläche für Garage) und A.8.c (Einfriedung) des Bebauungsplanes „Mühlanger“ zu.

Die Seitenwände des Carports dürfen bezüglich der Einsehbarkeit auf die Straße nicht geschlossen werden. Der Holzzaun ist sockellos zu errichten.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 1 Nein 5 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 0

9 Bauantrag, Fl.-Nr. 169, Gemarkung Fahrenzhausen, Fahrenzhausen: Aufstellung eines Bauwagens im Außenbereich für den Waldkindergarten

Sachverhalt

Die Gemeinde Fahrenzhausen plant auf dem Grundstück mit der Flurnummer 169, Gemarkung Fahrenzhausen, einen Waldkindergarten einzurichten. Für die Unterbringung der Kinder ist geplant einen Bauwagen (2,50m x 9,00m) aufzustellen. Dieser kann gemäß Art.72 BayBO nicht mehr als „fliegender Bau“ gewertet werden und ist deshalb genehmigungspflichtig.

Dieser Sachverhalt wurde im Sommer 2019 bereits in einem Ortstermin mit Herrn Frischeisen vom Landratsamt Freising vorabgestimmt. Die weiteren Abstimmungen zur Ausstattung und Ausschreibung des Bauwagens laufen mit dem Zweckverband. Es ist geplant, den Betrieb des Waldkindergartens zum 20. April 2020 aufzunehmen. Die Ausschreibung und Beschaffung des Wagens bis zu diesem Zeitpunkt wird aufgrund der Ausschreibungsfristen knapp, da zunächst vor Ausschreibung der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Freising abzuwarten ist.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Aufstellung eines Bauwagens für den Waldkindergarten auf Fl.-Nr. 169, Gemarkung Großnöbach, ohne Einwendungen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 0

10 Verschiedenes

-/-

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Heinrich Stadlbauer
Erster Bürgermeister

Caroline Kargus-Schad
Schriftführung