Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 24.07.2018
2. Froschkern 3; Hackschnitzelheizung mit Trocknungsanlage; Änderung des Betriebsablaufs und Umnutzung eines Carports in ein Lager
3. Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Frotzhofen Nordwest; Änderungsbeschluss
4. Umbau des Feuerwehrgerätehauses
5. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Deutsche Glasfaser; Netzausbau

* = **Beschluss**

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 24.07.2018

Beschluss: 5:0

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 24.07.2018 wird genehmigt.

TOP 2

Froschkern 3; Hackschnitzelheizung mit Trocknungsanlage; Änderung des Betriebsablaufs und Umnutzung eines Carports in ein Lager

Hackschnitzelheizung mit Trocknungsanlage

Vortrag:

Der Vorsitzende hält Sachvortrag. Der Antragsteller beabsichtigt den Betriebsablauf für die Hackschnitzeltrocknung und die Trocknung anderer Materialien zu ändern. Maßgebend ist die Nebenbestimmung Nr. 10 in einer Genehmigung aus dem Jahr 2012. Danach sind die Hackschnitzelcontainer innerhalb der überdachten Lagerhalle zu lagern. Eine Lagerung von Hackschnitzeln im Freien ist nicht zulässig.

Der Antragsteller bezieht seine Hackschnitzel ausschließlich aus Landschaftspflegematerial. Täglich werden zwei Containerzüge mit Material angeliefert. Das Material kommt zunächst in das Lager 1. Dann wird es in die Trocknungscontainer des Antragstellers umgefüllt und in der Trocknungsanlage getrocknet. Nach der Trocknung werden die Hackschnitzel aus dem Container geleert und mit einem Radlader in das Hackschnitzellager eingefüllt.

Da im Winter der Trocknungsprozess mehr Zeit in Anspruch nimmt, muss zusätzlich Material im Lager 2 für den Winter eingelagert werden. Dazu wird das Material anstelle ins Lager für die Hackschnitzel zusätzlich im Lager 2 eingelagert.

Der Gemeinderat befasste sich mit dieser Angelegenheit bereits in seiner Sitzung vom 05.12.2017. Wie aus dem Beschluss zu entnehmen ist, war eine abschließende Entscheidung des Gemeinderates nicht möglich, da zunächst wichtige immissionsschutzrechtliche Fragen zu klären waren.

„Durch die beantragten Änderungen des Betriebsablaufs der Anlage können unter Umständen die Anforderungen der in § 34 BauGB geforderten „gesunden Wohnverhältnisse“ nicht eingehalten werden. Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb derzeit nicht erteilt werden.

Zur weiteren Prüfung des Bauantrags im Landratsamt Ebersberg ist von einem Fachbüro die Unbedenklichkeit der beantragten Änderungen nachzuweisen.“

Der Gemeinde liegt zwischenzeitlich eine Fachstellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zur beantragten Änderung des Betriebsablaufs vor. Aus der Sicht der zuständigen Ab-

teilungen des Landratsamtes könnte die Baugenehmigung erteilt werden, weil mit den Gutachten nachgewiesen wird, dass durch einen geänderten Betriebsablauf keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Dies soll durch entsprechenden Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides sichergestellt werden. Ein entsprechendes Schreiben vom 27.06.2018 liegt der Gemeinde vor.

Umnutzung eines Carports in ein Lager

Vortrag:

Aus dem der Gemeinde vorliegenden Gutachten ist auch ersichtlich, dass der Antragsteller einen Carport als Zwischenlager für getrocknetes Material nutzt. Für die geänderte Nutzung liegt ein weiterer Antrag des Antragstellers vor. Die Gemeinde hat die Änderungswünsche mit dem zur Aufstellung eines Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros Einhellig abgestimmt. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und führt zu keinen Beeinträchtigungen des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans. Bezüglich der Einzelheiten wird auf den Bauantrag Bezug genommen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass gegen die Vorhaben bauplanungsrechtlich nichts einzuwenden sei. Die entsprechenden Vorhaben sollten deshalb im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

In der kommenden Gemeinderatssitzung am 04.09.2018 muss eine abschließende Entscheidung gefasst werden.

Bis zur Gemeinderatssitzung wird Architekt Einhellig dem Gemeinderat einen Überblick über die jeweiligen genehmigten bzw. noch nicht genehmigten Bauvorhaben und Nutzungsänderungen erstellen.

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis und ist damit einverstanden.

TOP 3

Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Frotzhofen Nordwest; Änderungsbeschluss

Vortrag:

Der Vorsitzende hält Sachvortrag.

Der Gemeinde liegt ein Antrag vor, den vorhandenen qualifizierten Bebauungsplan aus zwingenden rechtlichen Gründen zu ändern. Die Doppelhäuser auf den Grundstücken Kirchenweg 29 und 38 wurden planabweichend errichtet. Dieser Zustand kann so nicht belassen werden. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob auf dem Flurstück Nr. 926/6 Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden kann.

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 926 beabsichtigt an Stelle eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils Wohnungen zu errichten.

Nach Vorberatung des Bauausschusses befasste sich der Gemeinderat zuletzt mit dieser Angelegenheit in seiner Sitzung vom 03.07.2018. Dabei wurde die Verwaltung beauftragt, die Festsetzungen des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhandenen Baugebiets zu überprüfen. Tatsächlich sind im Flächennutzungsplan die Grundstücke der Wohngebäude 27, 29 und 31 noch immer als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es war deshalb damit zu rechnen, dass vor einer Änderung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan den rechtlichen Gegebenheiten anzupassen ist. Der Gemeinderat forderte deshalb die Verwaltung auf, die Entstehungsgeschichte der rechtswidrigen Situation darzustellen.

Diese Frage konnte zwischenzeitlich mit der zuständigen Mitarbeiterin der Abteilung Bauleitplanung geklärt werden:

Der geltende Flächennutzungsplan weist mehr als die Hälfte des Bebauungsplangebiets als Dorfgebiet aus. Nicht erfasst werden die Grundstücke Kirchenweg 27, 29 und 31.

Der Bebauungsplan kann somit als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden und ist damit nicht rechtswidrig. Aus dem Flächennutzungsplan selbst ergibt sich kein Baurecht.

Für die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Den Planungen für die gewünschten Änderungen können deshalb aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Frotzhofen Nordwest wird zugestimmt.

Für den Bereich der Grundstücke Kirchenweg 29 und 31 ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan dem tatsächlichen Baubestand angepasst werden kann. Desweiteren ist zu prüfen, ob auf dem Flurstück Nr. 926/6 Baurecht für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden kann und ob auf dem Flurstück Nr. 926 an Stelle eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils Wohnungen errichtet werden können.

Mit der Änderungsplanung ist der Dipl.-Ing. Michael Haas, Landschaftsarchitekt, Ingenieurbüro für Frei Raum Planung aus Grafing zu beauftragen.

Mit dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 926 und Nr. 926/6 und ist eine Kostenübernahmeerklärung abzuschließen.

TOP 4

Umbau des Feuerwehrgerätehauses

Vortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer erläutert die neuen Anforderungen für das Feuerwehrhaus:

Umkleideplätze:

Im Feuerwehrhaus sind 64 Umkleidespinde in der regulären Umkleide und 7 Spinde in der Werkstatt sowie 12 Umkleideplätze für die Jugendfeuerwehr in der Fahrzeughalle. Die Feu-

erwehr hat 68 aktive Feuerwehrmitglieder und 16 Jugendliche von denen noch dieses Jahr 5 und nächstes Jahr 7 die Einsatzmannschaft übergehen.

Lagerraum:

Im gemeindlichen Lagerplatzes des Bauhofes in der Parkstraße 70 Gitterboxen mit Sandsäcken gelagert. Da der Platzbedarf für den Bauhof ist ebenfalls steigend.

Übungsplatz:

Der jetzige Übungsplatz südwestlich des Feuerwehrgrundstückes müsste gegeben falls aus Immissionsschutzgründen versetzt werden.

Die Feuerwehr gründete für einen eigenen Bauausschuss um die optimale Lösung zu erarbeiten. Nach Ansicht der Feuerwehr und der Gemeindeverwaltung könnte der Bedarf könnte einen Anbau südlich des Materiallagers gedeckt werden.

Hierfür würden sich folgende Änderungen ergeben:

Raumgröße	Jetzige Nutzung	Zukünftige Nutzung
38 qm	Werkstatt	Umkleide – Erweiterung 25 bzw. 32 neue Plätze
45 qm	Materiallagerraum	Werkstatt
80 qm	---	Neuer Anbau Materiallager

Kostenschätzung wird noch erstellt wird bis zur kommenden Gemeinderatsitzung vorlegen.

Beschlussvorschlag:

Eine Kostenschätzung ist bis zur kommenden Gemeinderatssitzung vorzulegen. Mit dem Anbau des Feuerwehrgerätehauses besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Verwaltung wird beauftragt ein geeignetes Architekturbüro mit der Eingabeplanung zu beauftragen. Die Kosten sind im Haushalt 2019 zu veranschlagen.

TOP 5

Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Deutsche Glasfaser; Netzausbau

Der Vorsitzende erläutert nach Anfrage eines GR-Mitglieds, dass die Gemeinde noch keinerlei Infos über den Stand der notwendigen Verträge und den daraus ergebenden Netzausbau hat.

Ende der öffentlichen Sitzung 19.22 Uhr.