

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2020 \*
2. Mühlenweg 10, Hl. Kreuz; Neubau eines Austragshauses auf den Flurstücken 1483 Teilfläche und 1484 Teilfläche \*
3. Neubau eines Wohnhauses mit Wohnungen und Monteurzimmer, Gutenbergstraße 17 – zurückgezogen -
4. Am Alten Sportplatz 1; Erweiterung einer Doppelhaushälfte um eine Wohneinheit mit zwei Gauben und einer Außentreppe \*
5. Voranfrage wegen einer Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung (Einfriedung)
6. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

**\* = Beschluss**

**TOP 1****Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2020****Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2020 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis**

|      |           |
|------|-----------|
| JA   | 7 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**TOP 2****Hl. Kreuz; Neubau eines Austragshauses auf den Flurstücken 1483 Teilfläche und 1484 Teilfläche****Vortrag:**

Verw.-Fachwirt hält Sachvortrag: Die Antragstellerin beabsichtigt, am nordwestlichen Ortsrand von Hl. Kreuz ein 13,00 x 10,70 m großes Austragshaus in der Bauweise E + I zu errichten. Die Wandhöhe ist mit 5,91 m, die Firsthöhe mit 8,00 m angegeben. Das Satteldach soll mit roten Ziegeln gedeckt werden und eine Neigung von 22 ° erhalten. Für das Vorhaben mit einer ausgewiesenen Wohnfläche von 144,32 m<sup>2</sup> sind drei Kfz-Stellplätze anzulegen.

Gegenüber der ursprünglichen Planfassung wird nun auf eine freistehende Garage verzichtet. Der Gemeinderat befasste sich mit dieser Angelegenheit bereits in seiner Sitzung am 06.08.2019. Damals konnte das gemeindliche Einvernehmen aufgrund von erheblichen Zweifeln bezüglich der Privilegierung des Vorhabens im Sinne des § 35 Absatz 1 BauGB nicht erteilt werden. Nach Aussage des Planers liegen nun die rechtlichen Voraussetzungen für die zulässige Errichtung des Vorhabens vor. Diese Ansicht wird auch durch die dem Antrag beigefügte Stellungnahme des Rechtsanwalts Benedikt Gritschneider vom 24.01.2020 vertreten. Danach kann sich das Vorhaben auf die Privilegierung des § 35 BauGB berufen, weil es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Eine entsprechende positive Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus Ebersberg liegt ebenfalls vor.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss vor, dem Vorhaben zuzustimmen.

**Diskussion und Wortbeiträge:**

Nachdem auch das Landwirtschaftsamt seine Zustimmung gegeben hat, ist eine weitere Diskussion überflüssig. Die geänderte Dachneigung sowie die Verlagerung einer Garage ins Haus werden noch erwähnt.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Forst Nord. Das Schmutzwasser ist über die Kanalisation des gKu VE München-Ost zu entsorgen. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

**Abstimmungsergebnis**

|      |           |
|------|-----------|
| JA   | 7 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**TOP 3****Neubau eines Wohnhauses mit Wohnungen und Monteurzimmer, Gutenbergstraße 17**

*Der Antrag wurde zurückgezogen.*

**TOP 4****Am Alten Sportplatz 1; Erweiterung einer Doppelhaushälfte um eine Wohneinheit mit zwei Gauben und einer Außentreppe****Vortrag:**

Der Vorsitzende hält Sachvortrag und visualisiert anhand von (Ansichts-)Plänen und Fotos: Die Antragsteller beabsichtigen das Dachgeschoss der Doppelhaushälfte als weitere Wohneinheit zu nutzen. Hierfür soll zwei Gauben und eine Außentreppe als separater Zugang errichtet werden. Durch die Änderungen ergeben sich zwei Wohnungen mit 69,42 qm bzw. 62,33 qm Wohnfläche. Für die weitere Wohneinheit werden zwei weitere Stellplätze benötigt. Die GRZ ist mit 2,015 angegeben.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ sieht keine Einschränkung bei Wohneinheiten und Errichtung von Gauben vor.

Ein benötigter Stellplatz tangiert das festgesetzte Sichtdreieck geringfügig, die Außentreppe überschreitet die östliche Baugrenze um ca. 3,7 qm. Die festgesetzte GRZ wird um 0,015 überschritten. Entsprechende Befreiungsanträge wurden gestellt.

**Diskussion und Wortmeldungen:**

Zu dem eingeschränkten Sichtbereich wegen des Stellplatzes ist seinerzeit auf Anfrage auch vom Landratsamt eine positive mündliche Stellungnahme erteilt worden.

**Beschluss:**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die beiden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Forst Nord. Das Schmutzwasser ist über die Kanalisation des gKu VE München-Ost zu entsorgen. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

**Abstimmungsergebnis**

|      |           |
|------|-----------|
| JA   | 7 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

**TOP 5****Mühlenweg 4; Voranfrage wegen einer Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung (Einfriedung)****Vortrag:**

Der Vorsitzende hält Sachvortrag und nimmt Bezug auf die vorangegangenen Beratungen in der letzten Bauausschusssitzung. In einem sich mit der Bauausschusssitzung überkreuzenden Schreiben erläutert der Antragsteller über die bereits beratenden Punkte hinaus, dass die Einfriedung auch als Schallschutzmaßnahme dient und macht hierbei nochmals die Schutzbedürftigkeit deutlich.

Er schlägt vor, die Einfriedung so zu belassen, bis diese mit Kletterpflanzen eingewachsen sind. Anschließend würden die Sichtschutzmatten entfernen.

**Diskussion und Wortbeiträge:**

Der Bauausschuss ist nach wie vor der Meinung, dass die in der letzten Sitzung beschlossenen Punkte zur Reduzierung der Einfriedung nicht geändert bzw. gelockert werden sollten. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss dem Antragsteller mitzuteilen.

**TOP 6****Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

Der Vorsitzende berichtet auf Nachfrage wegen der Parksituation an der Münchener Straße, dass auch Landrat Niedergesäss derzeit aufgrund Wahlkampf keine Zeit hat, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

Ende der öffentlichen Bauausschusssitzung: 21:07 Uhr