

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau-, Planungs- und  
Umweltausschuss

05.07.2022

# Inhaltsverzeichnis

## Vorlagendokumente

TOP Ö 22.2.1 Neubau einer landwirtschaftlichen Berge- und Maschinenhalle, Nähe Bruckfeldweg, 85386 Eching, Flur-Nr. 187	
Vorlage SG30/071/2022	3
Plan_landwirtschaftliche_Halle SG30/071/2022	6
TOP Ö 22.2.2 Neubau eines Dreispänners, Fröttmaninger Straße, 85386 Eching, Flur-Nr.837/52	
Vorlage SG30/072/2022	9
Plan_Eching_West SG30/072/2022	11
TOP Ö 22.3.1 Neubau von 4 Reihenhäusern, Poststr. 5 in 85386 Eching/Günzenhausen, Flur-Nr. 214, Gemarkung Günzenhausen	
Vorlage SG30/070/2022	16
Plan_Poststr_Alt SG30/070/2022	19
Plan_Poststr_Neu SG30/070/2022	23
TOP Ö 22.3.2 Errichtung eines Wasserbeckens und geänderte Außenanlagen, Meisenweg 5 85386 Eching, Flur-Nr. 2177/46	
Vorlage SG30/073/2022	27
Plan_Ahornweg SG30/073/2022	30



**Vorlage / Aktenzeichen**

Beschlussvorlage SG30/071/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.07.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Neubau einer landwirtschaftlichen Berge- und Maschinenhalle, Nähe Bruckfeldweg, 85386 Eching, Flur-Nr. 187

**Anlagen:**

Plan\_landwirtschaftliche\_Halle

**Sachverhalt:**

**Vorbescheid**

Buch-Nr.: 30/22

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Berge- und Maschinenhalle

Bauort, Straße: Nähe Bruckfeldweg, 85386 Eching

Flur-Nr.: 187, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am:

Vorbehandlung im Bauausschuss am:

**§ 35:** Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich.

Das Vorhaben ist privilegiert - § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB:

?

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Echinger G´fild!

Es wird der Neubau einer landwirtschaftlichen Berge- und Maschinenhalle beantragt.

Die Halle soll mit einer Länge von 42 m und einer Breite von 20 m errichtet werden,

Die Traufhöhe beträgt 5,57 m, die Firsthöhe liegt bei 8,83 m.

Das Satteldach wird mit einer Neigung von 18° vorgesehen.

Zu diesem Vorhaben gab es bereits mehrere Standortvorschläge.

Zuerst wurde vom Bauherrn eine landwirtschaftliche Halle auf der Flur-Nr. 107 (südlich der Hirtenstraße) beantragt.

Aufgrund internen steuerrechtlicher Probleme wird dieser Standort nicht mehr in Betracht gezogen.

Es wurden zwei andere Standorte diskutiert.

Der erste liegt im Landschaftsschutzgebiet „Echinger G´fild“, nahe dem Naturschutzgebiet „Echinger-Lohe“, der zweite befindet sich in der Nähe der Leipziger Straße (nicht im LSG), nördlich des Gewerbegebiets Nord-Ost.

Die Verwaltung hat bezüglich der Standorte bereits mit dem Landratsamt Freising Kontakt aufgenommen und man ist sich einig, dass der Standort favorisiert wird, welcher nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Im Dezember 2020 wurde zu dem Standort im LSG ein Vorbescheidsantrag eingereicht.

Die Verwaltung hat hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

**„Das gemeindliche Einvernehmen kann derzeit nicht erteilt werden, da sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet befindet.  
Des Weiteren ist bekannt, dass für die Hofstelle weitere Flächen für eine Iw Halle zur Verfügung stehen die sich nicht im LSG befinden.  
Es sind daher diese alternativen Standorte zu prüfen.“**

Das Landratsamt hat den Antrag auf Vorbescheid an den Bauherrn wieder zurückgeschickt, da die eingereichten Unterlagen nicht den Formvorschriften eines solchen Antrages entsprachen.

Nunmehr wird ein den Formvorschriften entsprechender neuer Antrag für den Standort im Landschaftsschutzgebiet, südlich des Naturschutzgebietes Echinger Lohe, beantragt.

Aufgrund der bekannten Alternativstandorte, die nicht im LSG liegen würden, wird vorgeschlagen das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen und dem Antragsteller darauf hinzuweisen, einen der bereits in der Diskussion stehenden Standorte vorzusehen, die eben nicht Mitten im LSG liegen.

Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde in diesem Bereich an der Echinger Lohe eine Aussiedelung des Gemeindebauhofes vehement abgelehnt hatte, mit dem Hinweis auf die hohe Schutzwürdigkeit der dortigen Landschaft.

---

#### **Nachbarunterschriften noch nicht erforderlich, da Vorbescheid**

---

Erschließung gesichert über öffentliche Feldwege

Stellplatznachweis in Ordnung: nicht erforderlich

Belange des Denkmalschutzes berührt: nein

---

### **Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:**

Ja folgende: Es wird eine Halle im Landschaftsschutzgebiet errichtet, mit entsprechender Versiegelung und Eingriff in die Natur und Landschaft.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

„Das gemeindliche Einvernehmen kann für diesen Standort nicht erteilt werden, da sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Des Weiteren ist bekannt, dass für die Hofstelle andere Flächen zur Verfügung stehen die sich nicht im LSG befinden und sich teilweise wesentlich näher an der Hofstelle befinden.

Die Halle soll daher auf einem der alternativen Standorte der Hofstelle, die sich nicht im LSG befinden, errichtet werden. Für die beiden bekannten Standorte kann eine Zustimmung bereits in Aussicht gestellt werden.“



Gedruckt von echd5 auf VTS-46-CFROP001 am 20.06.2022

Projekt: default  
L1 von STA QARD DIN A4 QUERFORMAT

w<sup>2</sup>GEOportal

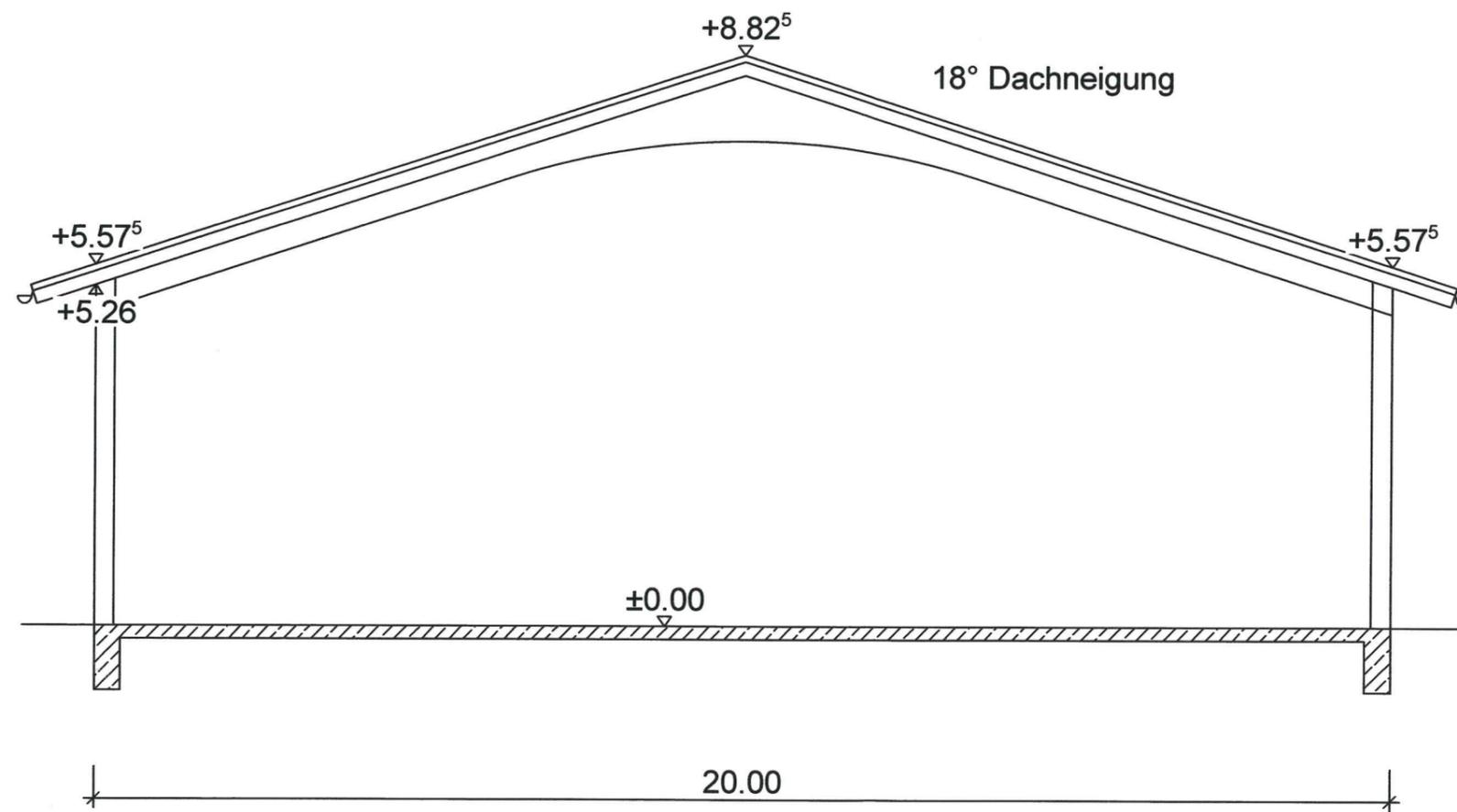
M = 1 : 5000





0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 16.11.2021 11:26  
<https://v.bayern.de/8kpsv>







**Vorlage / Aktenzeichen**

Beschlussvorlage SG30/072/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.07.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Neubau eines Dreispänners, Fröttmaninger Straße. 85386 Eching, Flur-Nr.837/52

**Anlagen:**

Plan\_Eching\_West

**Sachverhalt:**

**Vorbescheid**

Buch-Nr.: 33/22

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Neubau eines Dreispänners

Bauort, Straße: Fröttmaninger Str., 85386 Eching

Flur-Nr.: 837/38, 837/52, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am:

Vorbehandlung im Bauausschuss am:

**§ 30:** Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 71

Name: „Eching-West 1. Änderung“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nein

Es wird die Errichtung eines Dreispänners beantragt.

Das Vorhaben wurde bereits letztes Jahr im Juni 2021 in der nichtöffentlichen Sitzung des BPU's behandelt, da für das Vorhaben eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich ist.

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich eigentlich ein Doppelhaus für die beiden Grundstücke vor.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich damals die Änderung des WA 9 von Doppelhäusern in einen Dreispänner vorstellen können.

Das Vorhaben wird insgesamt mit einer Länge von 22,99 m und einer Tiefe von 8,99 m errichtet.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans werden hierbei nicht überschritten.

Auch ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Haus eingehalten.

Es wird lediglich die Anordnung der Stellplätze verändert, da zwei zusätzliche Parkplätze nachgewiesen werden müssen.

Der Bebauungsplan sieht eigentlich die Garagen an der südlichen Grundstücksgrenze vor und davon nördlich dann die offenen Stellplätze.

Diese Anordnung soll nun getauscht werden, so dass die offenen Stellplätze südlich an der Straße entstehen.

Nördlich davon werden nun drei Carports vorgesehen, mit einem sehr geringen Abstand zur Straße. Dahinter ist ein zusätzlicher Stauraum für die Mülltonnen und oder Fahrräder geplant.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Änderung des WA 9 durchaus sinnvoll, da so auch ein stimmiges Bild (ähnlich wie für das WA 11) geschaffen werden kann.

Die Haus- und Grundstücksgrößen können so auch reduziert werden, was bei den hohen Preisen sinnvoll ist.

Zudem liegt auch bereits ein weiterer Antrag auf Vorbescheid vom nördlichen Nachbarn vor, der ebenfalls die Errichtung eines Dreispäners beabsichtigt.

---

### **Nachbarunterschriften liegen vor**

---

Erschließung gesichert:	ja
Stellplatznachweis in Ordnung:	ja (erforderlich: 6, nachgewiesen: 6)
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein

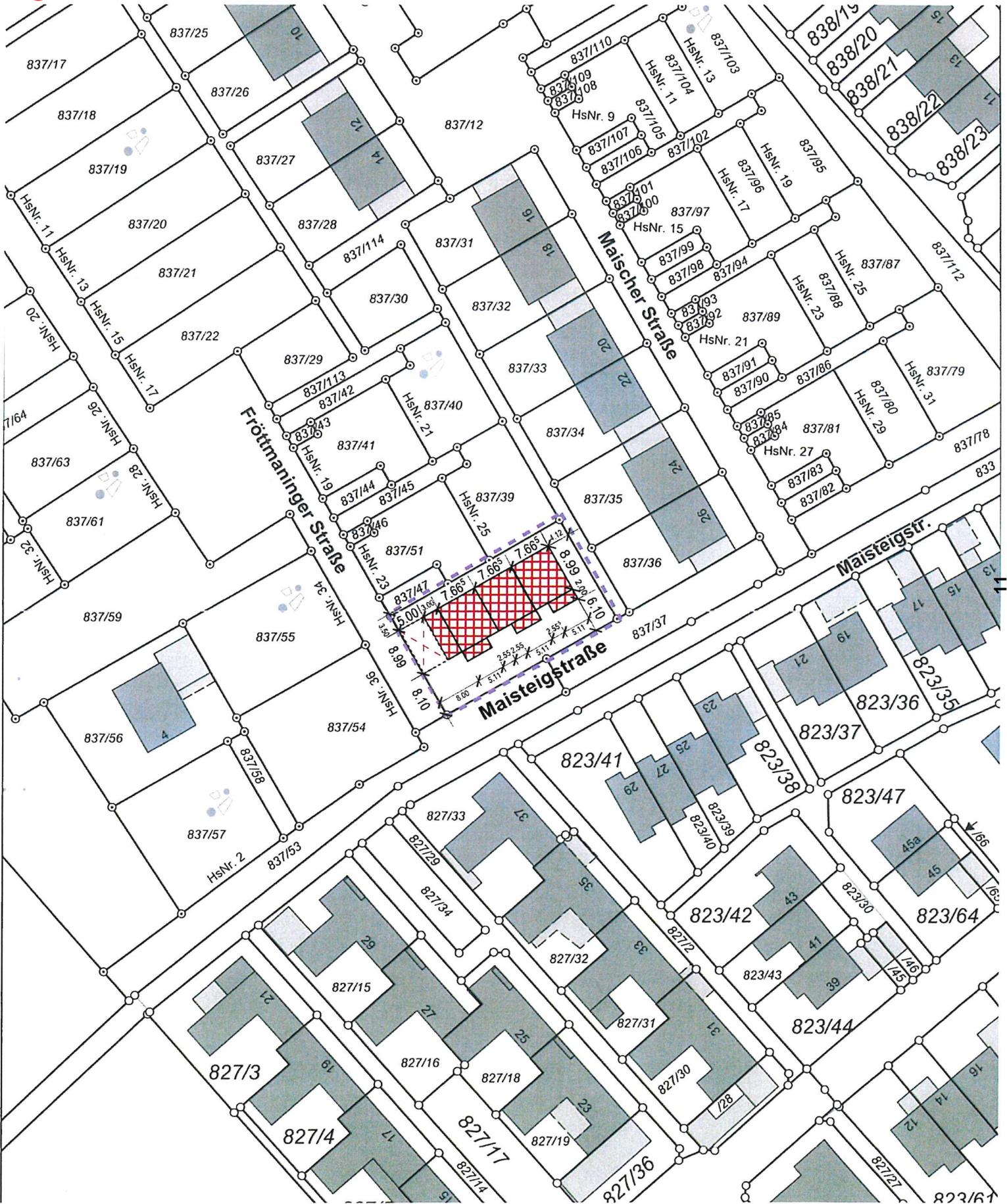
---

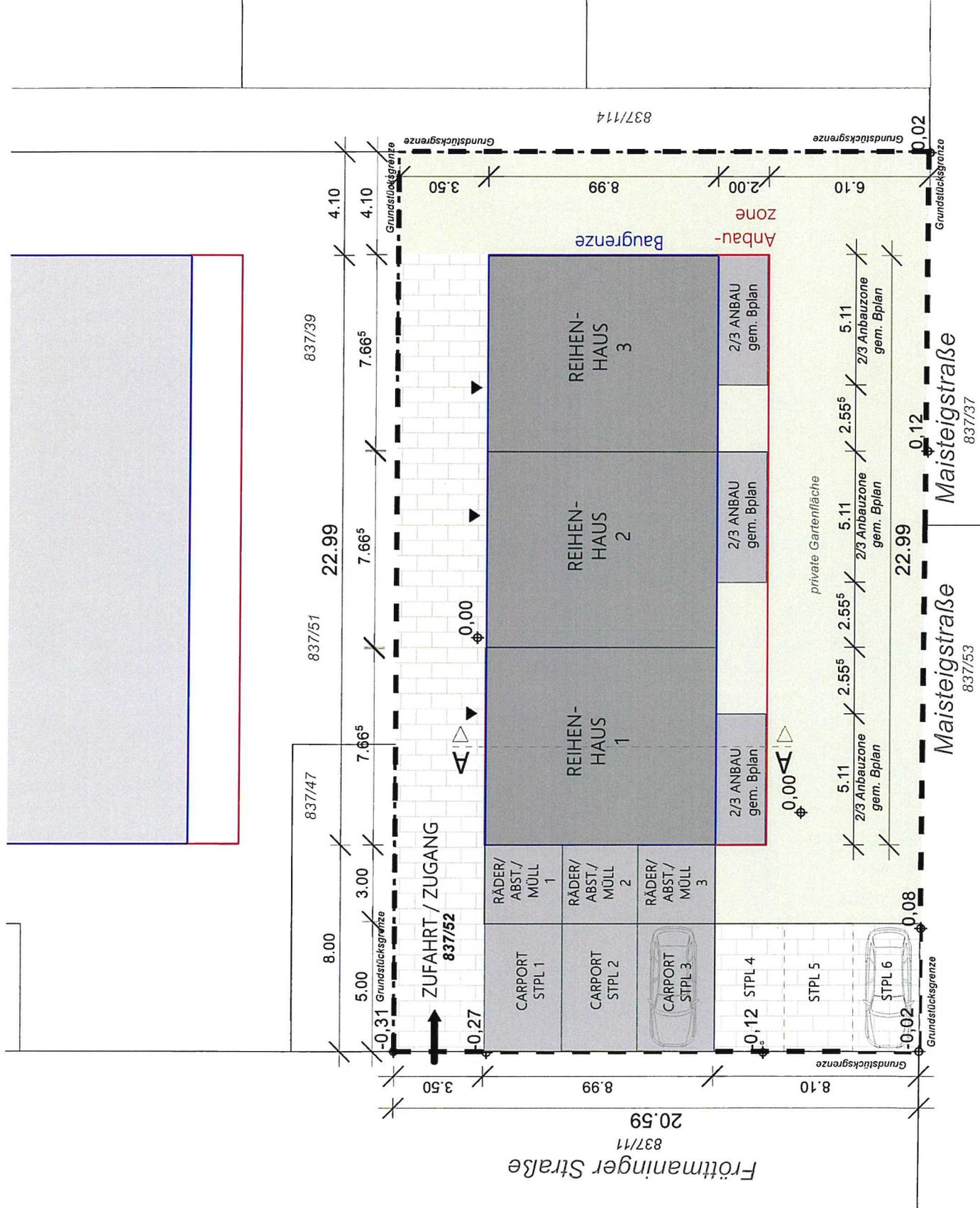
### **Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:**

Nicht bekannt

### **Vorschlag zum Beschluss:**

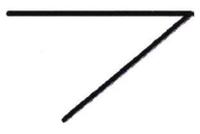
„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen A.2.3 (Doppelhausfestsetzung) und A.7.1 (Anordnung der Stellplätze) des Bebauungsplans Nr. 71 „Eching-West“ werden auf Grund der gut gelungenen Bauweise und der Vergleichbarkeit zum WA 11 erteilt.“





# ÜBERSICHTSPLAN

DN 40°  
gem. Bplan



FH gem.  
Bplan

10,42

Gaube  
gem. Bplan

8,50

WH gem.  
Bplan

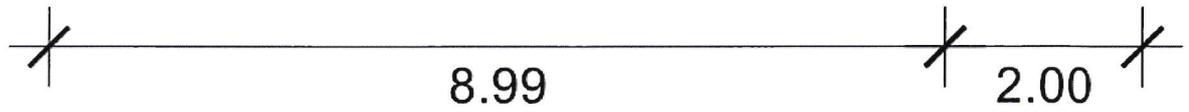
6,65

5,78

2,89

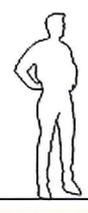
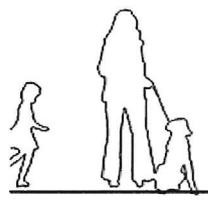
0,00

-2,89



Baulinie  
gem. Bplan

Anbauzone  
gem. Bplan





KUBATURMODELL





Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/070/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau von 4 Reihenhäusern, Poststr. 5 in 85386 Eching/Günzenhausen, Flur-Nr. 214, Gemarkung Günzenhausen

Anlagen:

Plan\_Poststr\_Alt  
Plan\_Poststr\_Neu

**Sachverhalt:**

**Bauantrag**

Buch-Nr.: 86/21

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Neubau von 4 Reihenhäusern  
Bauort, Straße: Poststr. 5, 85386 Eching/Günzenhausen  
Flur-Nr.: 214, Gemarkung Günzenhausen,

**§ 34:** Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein: ja

Das Bauvorhaben wurde am 31.05.2022 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss behandelt. Hierbei wurde folgender Beschluss gefasst:

**„Der Tagesordnungspunkt wird vertagt auf die Gemeinderatsitzung am 28.06.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit dem Antragsteller zu führen hinsichtlich der Verbesserung der Gebäudegestaltung und der Stellplatzanordnung. Gleichzeitig ist mit der Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt Freising, eine entsprechende Fristverlängerung abzustimmen. Des Weiteren ist ein Angebot einzuholen von einem Planungsbüro, vorzugsweise dem Planungsverband, mit größerem Umgriff, um ungefähr die Kosten für das Bebauungsplanverfahren abschätzen zu können.**

**Das gemeindliche Einvernehmen wird weiterhin nicht erteilt.“**

Zwischenzeitlich hat das Gespräch mit den Antragstellern stattgefunden.

Hierbei ist auch noch einmal klarzustellen, dass es sich bei dem Bauherrn nicht um einen Bauträger handelt, sondern um Privatpersonen.

Daher werden die Häuser nach eigener Aussage auch im Besitz der Eigentümer bleiben.

Zudem wohnen aktuell auch noch die Eltern in dem bestehenden Altgebäude und diese sollen auch weiterhin dort wohnen bleiben.

Bei dem Gespräch haben Die Bauherren ihre Ansicht für die Errichtung einen Vierspänner dargelegt. Es ist auch nochmal darauf hinzuweisen, dass in der Poststraße bereits vergleichbare

Grundstücke gibt, die eine ähnlich hohe Versiegelung vorweisen, was jedoch nicht unbedingt für zukünftige Grundstücke als Vergleich herangezogen werden sollte.

Auf diesem Grundstück soll ein familienfreundliches Wohnen entstehen, mit kleinen Gartenanteilen nach Süden.

Beide Dachflächen werden mit einer PV-Anlage versehen, des Weiteren ist ein Batteriespeicher geplant. Das Gebäude wird in einem KW 40 Standard errichtet.

Zusätzlich werden die Einheiten mit einer Luftwärmepumpe errichtet, so dass die Häuser sich fast komplett selber versorgen können. Es wird ein gemeinsamer Technikraum für alle vier Wohneinheiten vorgesehen, so dass auch eine spätere Parzellierung sehr schwierig sein wird.

Der Vorschlag der Verwaltung die Häuser zu versetzen, würde zu dem Problem führen, dass die Solarnutzung nicht optimal genutzt werden kann und auch teurer wird.

Des Weiteren würden auch die Kosten aufgrund einer Wärmeüberbrückung und aufwändigerer Technik steigen.

Nach eingehender Diskussion ist man zu dem Kompromiss gekommen, dass ein Materialwechsel im Fensterbereich des Obergeschosses geplant werden soll und somit die Fassade im Norden und auch im Süden etwas aufgelockert wird.

Bezüglich der Stellplatzsituation wurde vom Bauherrn die Variante vorgestellt, dass die Stellplätze gedreht werden und senkrecht von der Poststraße angefahren werden können.

Die Realisierung dieser Alternative würde eine Reduzierung der Flächenversiegelung für die Stellplätze um 35% bedeuten (bisherige Planung: 152m<sup>2</sup> Rasengitter/Pflaster, Senkrechtparker: nur 100m<sup>2</sup>) und es könnte zwischen Gebäude und Stellplätzen ein ca. 4m breiter durchgehender Bepflanzungsstreifen realisiert werden. Dies würde sich nach Ansicht der Verwaltung vorteilhaft auf den Raum zwischen Straße und neuem Gebäude auswirken, erforderte aber eine geringfügige Abweichung von der Stellplatzsatzung, da die abgrenzenden Bepflanzungsstreifen zwischen jeweils 3 Stellplätzen kleiner als 12 m<sup>2</sup> wären. Bei beiden Lösungen werden die Stellplatzflächen sickerfähig mit Rasengitter ausgeführt.

Dann könnte vor diesem Grundstück auf der Poststraße nicht mehr geparkt werden.

Aufgrund der Überlegungen für den künftigen Ausbaus der Poststraße mit einem Gehweg entlang der Westseite, wird man künftig dort nicht mehr parken können, jedoch parken die Fahrzeuge rückwärts über den abgesenkten Gehweg aus.

Die Bauherren würden die Umplanung mit Senkrechtparkplätzen bevorzugen.

Wie beschlossen hat sich die Verwaltung mit dem Planungsverband in Verbindung gesetzt, bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Poststraße, Hörenzhauser- und Massenhausener Straße.

Grundsätzlich ist es denkbar in einem solchen B-Plan, Hausgruppen mit maximal 3 Einheiten (Dreispänner) festzusetzen.

Eine entsprechende städtebauliche Begründung kann erstellt werden, ist jedoch unsicher, ob diese vor Gericht rechtlich sicher ist.

Für den Bebauungsplan sind Kosten in Höhe von 12.000,- € bis 15.000,- € zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:**

Nicht bekannt

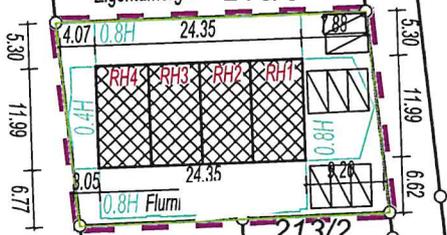
**Vorschlag zum Beschluss:**

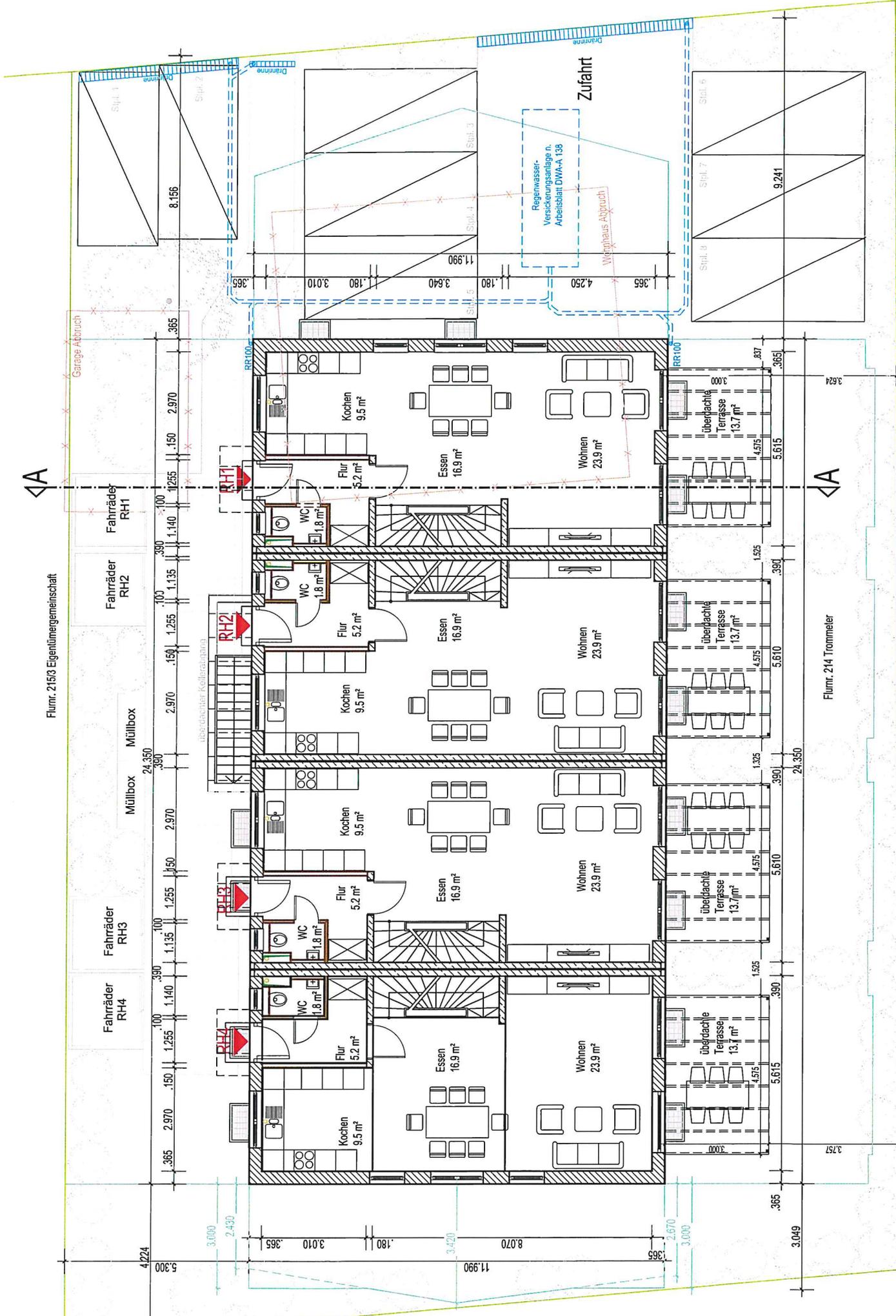
„Aufgrund des Gesprächsergebnisses mit den geschilderten Änderungen zur Fassadengestaltung und der Stellplatzanordnung, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zudem wird das gemeindliche Einvernehmen für die neu vorgestellte Variante der Stellplätze erteilt.

Entsprechend geänderte und ergänzte Pläne sind vorzulegen.“

216  
Völk





# ERDGESCHOSS

Flurnr. 215/3 Eigentümergeinschaft

Müllbox 24.350  
Müllbox 24.350

Fahrräder RH3  
Fahrräder RH4

Fahrräder RH1  
Fahrräder RH2

Garage Abbruch

Zufahrt

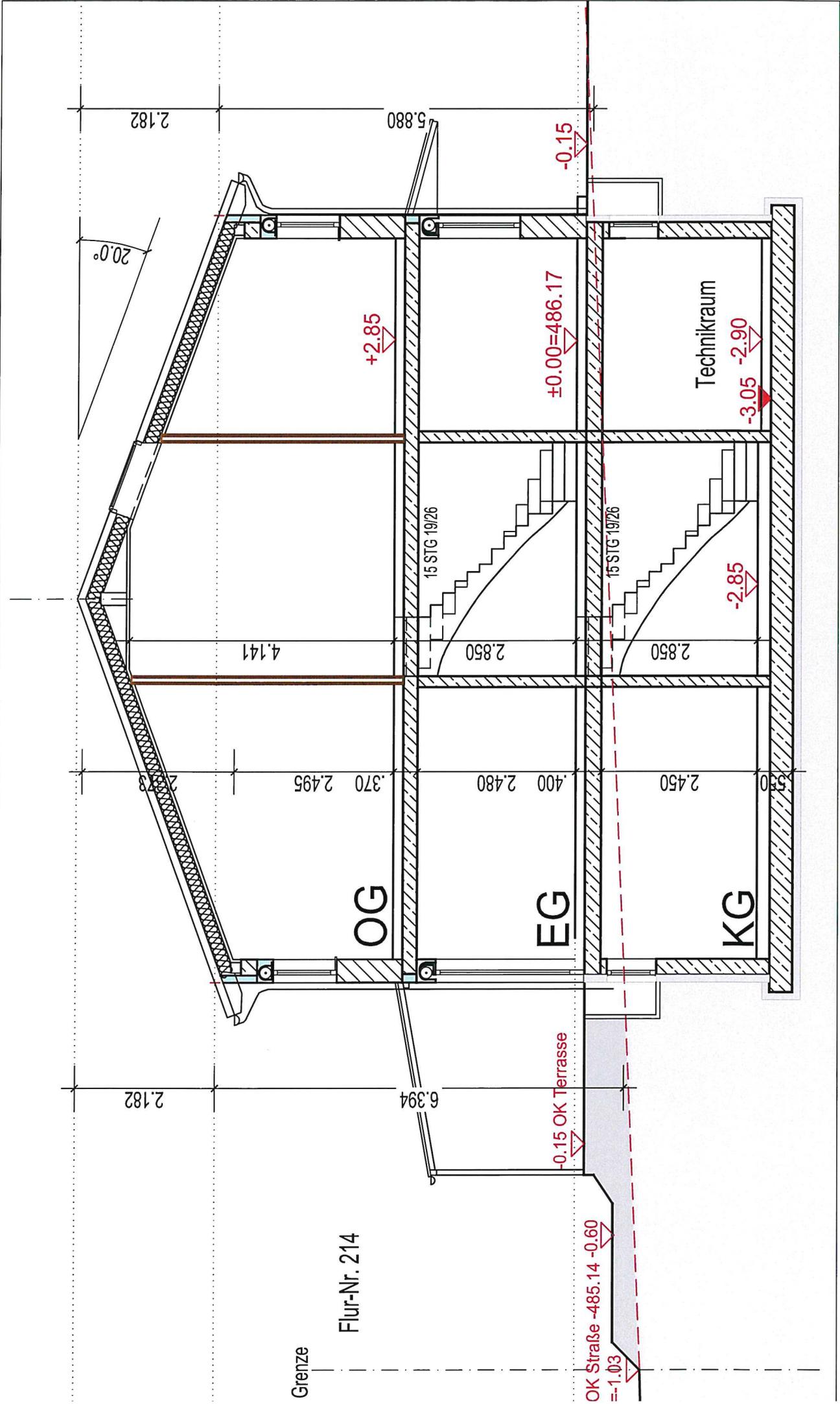
Regenwasser-  
Versickerungsanlage n.  
Arbeitsblatt DWA-A 138

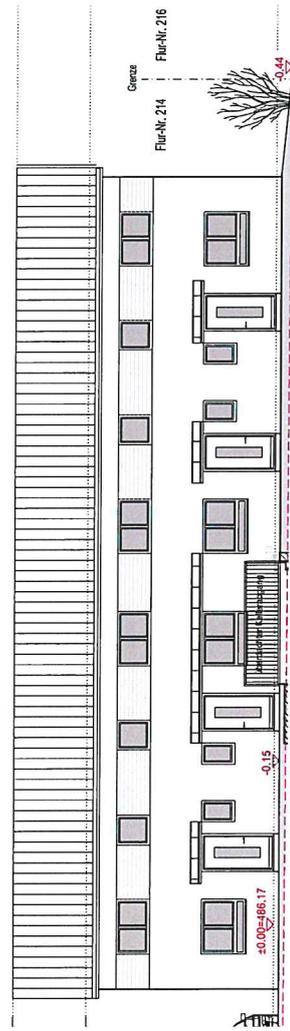
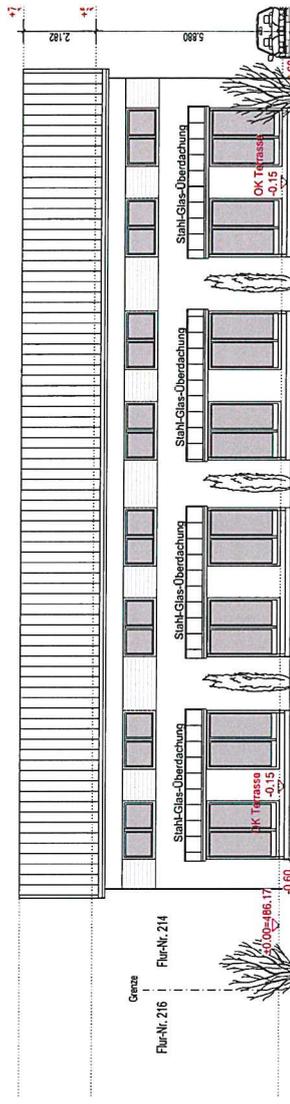
Wohnhaus Abbruch

Flurnr. 213/2 Carski, McCurdy

Flurnr. 213 Carski

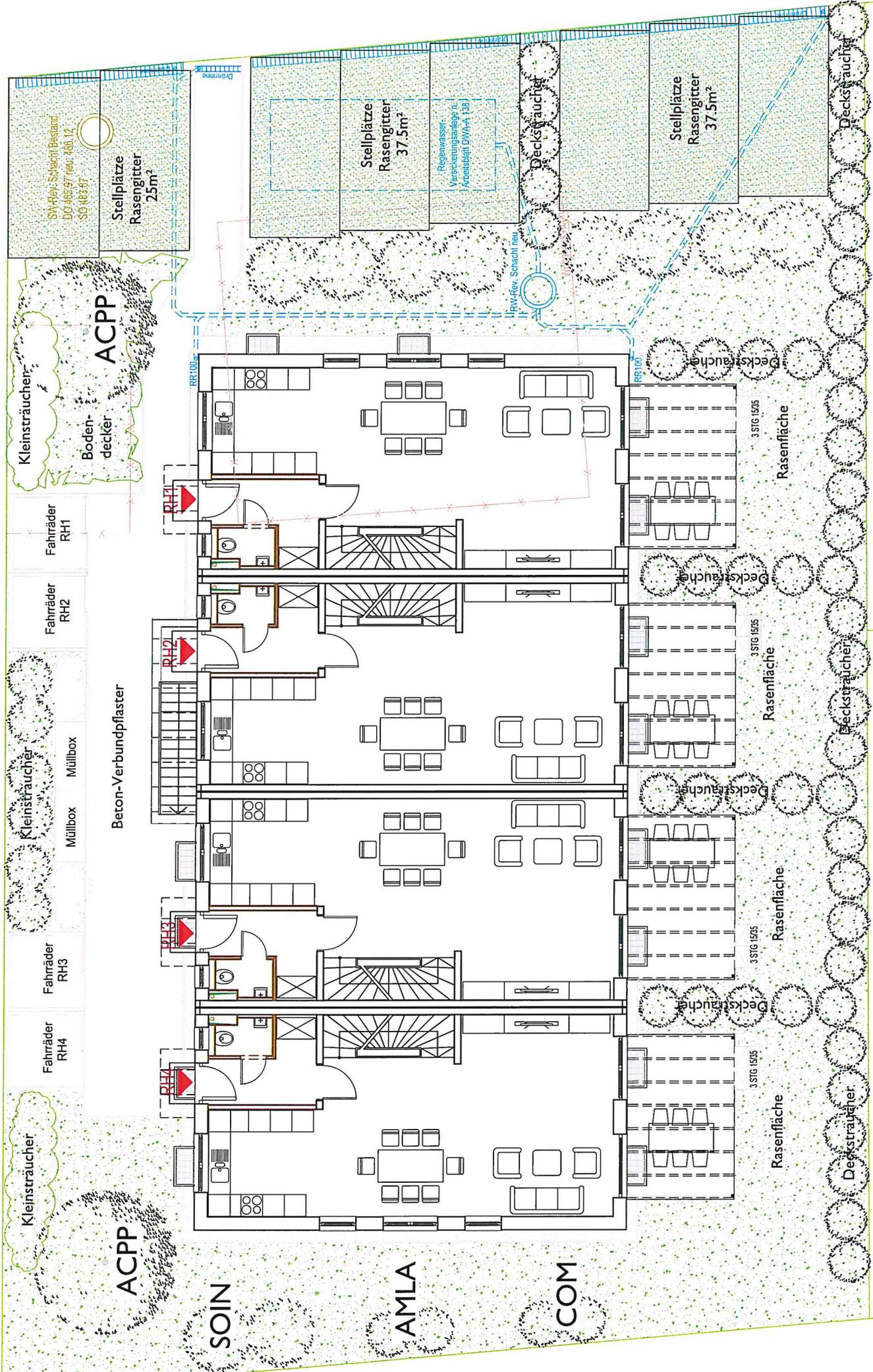
Flurnr. 214 Trommeler



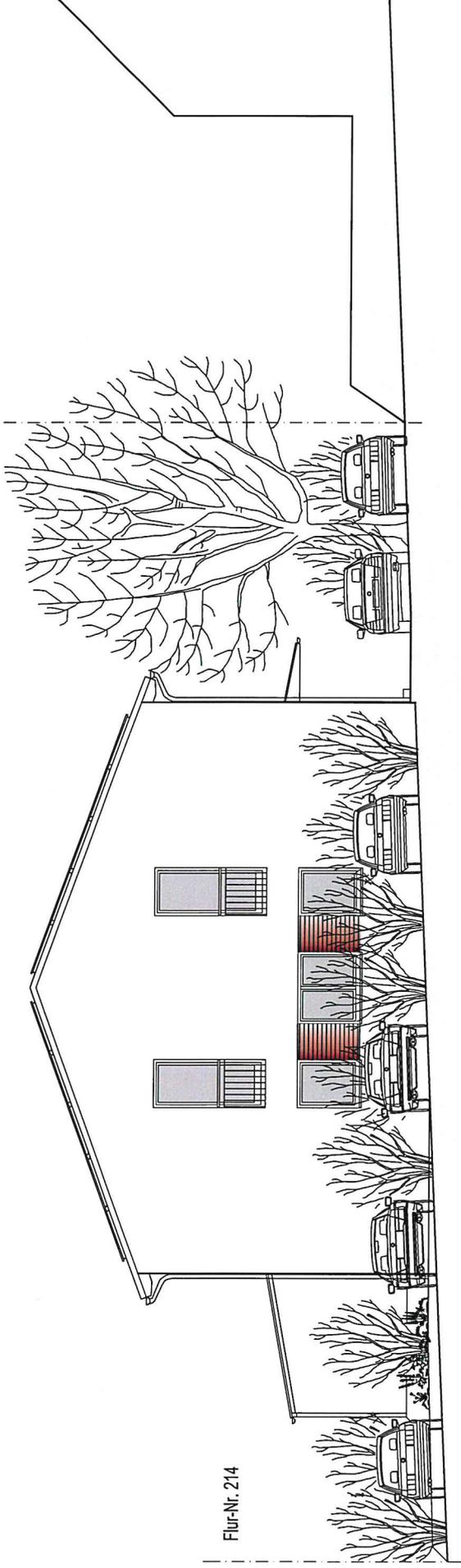


216  
Völk



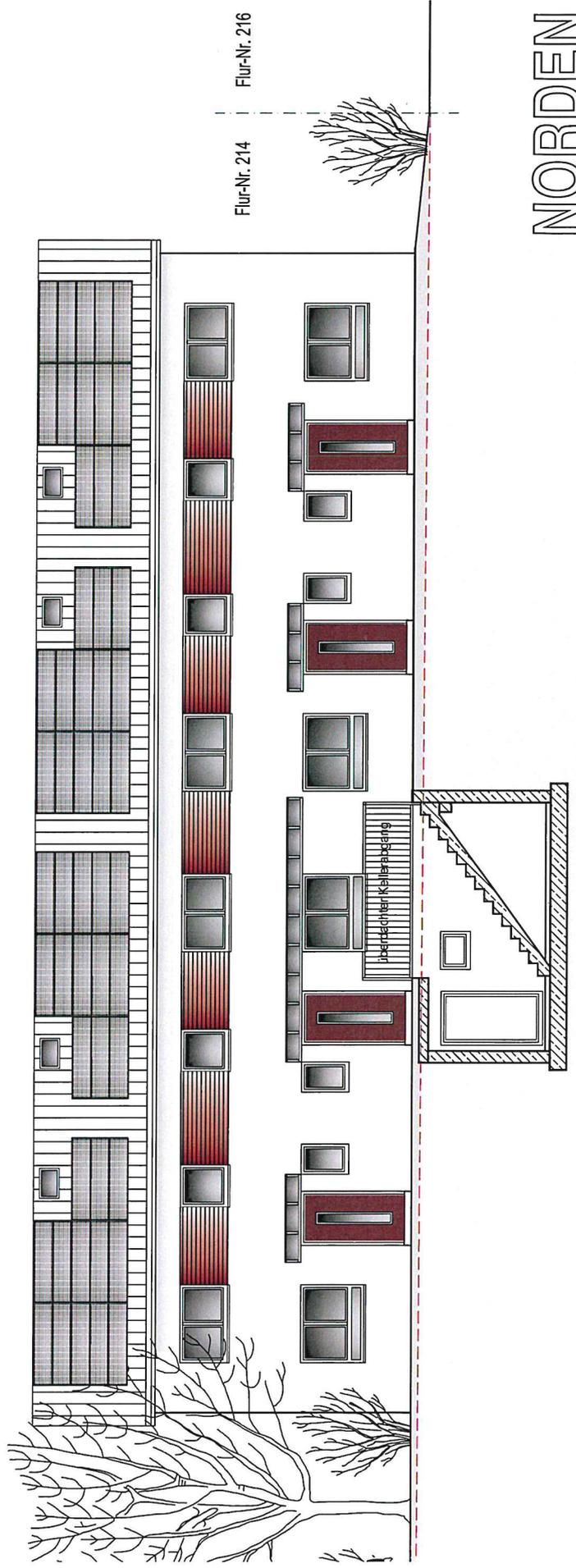


# FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN



Flur-Nr. 214

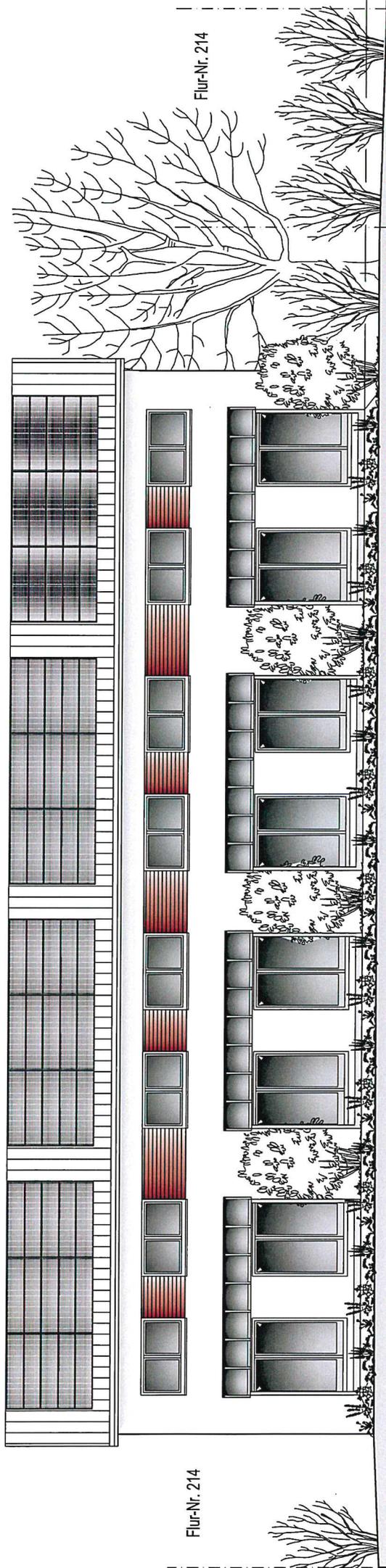
OSTEN



Flur-Nr. 214

Flur-Nr. 216

NORDEN



Flur-Nr. 214

Flur-Nr. 214



**Vorlage / Aktenzeichen**

Beschlussvorlage SG30/073/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.07.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Errichtung eines Wasserbeckens und geänderte Außenanlagen, Ahornweg 10, 85386 Eching-Dietersheim, Flur-Nr. 2177/46

**Anlagen:**

Plan\_Ahornweg

**Sachverhalt:**

**Bauantrag**

Buch-Nr.: 25/22

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Errichtung eines Wasserbeckens und geänderte Außenanlagen

Bauort, Straße: Ahornweg 10, 85386 Eching/ Dietersheim

Flur-Nr.: 2177/46, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am:

Vorbehandlung im Bauausschuss am:

**§ 30:** Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 70

Name: „Dietersheim Am Mühlenweg“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans      nein

Es wird die Errichtung eines Wasserbeckens und die Änderung der bereits genehmigten Außenanlagen beantragt.

Das Becken wird mit einer mit einer Länge von 13,2 m, einer Breite von 2,5 m und einer Tiefe von 1,5 m errichtet. Der Beckeninhalt beträgt 49,5 m<sup>3</sup>.

Grundsätzlich wäre das Vorhaben nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Festsetzungen des BP, weil sich die Nebenanlage außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen befindet.

Zudem wird noch eine offene Pergola mit den Außenmaßen 3,6m x 3,6m errichtet. Auch diese befindet sich außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen.

Das Haus wird derzeit errichtet, daher ist ein Bauantrag vorzulegen. Dies wurde mit dem LRA so abgestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umgriff des BP bereits Befreiungen für Terrassenüberdachungen erteilt wurden. Daher sollte den beantragten Nebenanlagen zugestimmt werden.

**Nachbarunterschriften fehlen**



Erschließung gesichert:

ja

Stellplatznachweis in Ordnung:

unverändert

Belange des Denkmalschutzes berührt:

nein

---

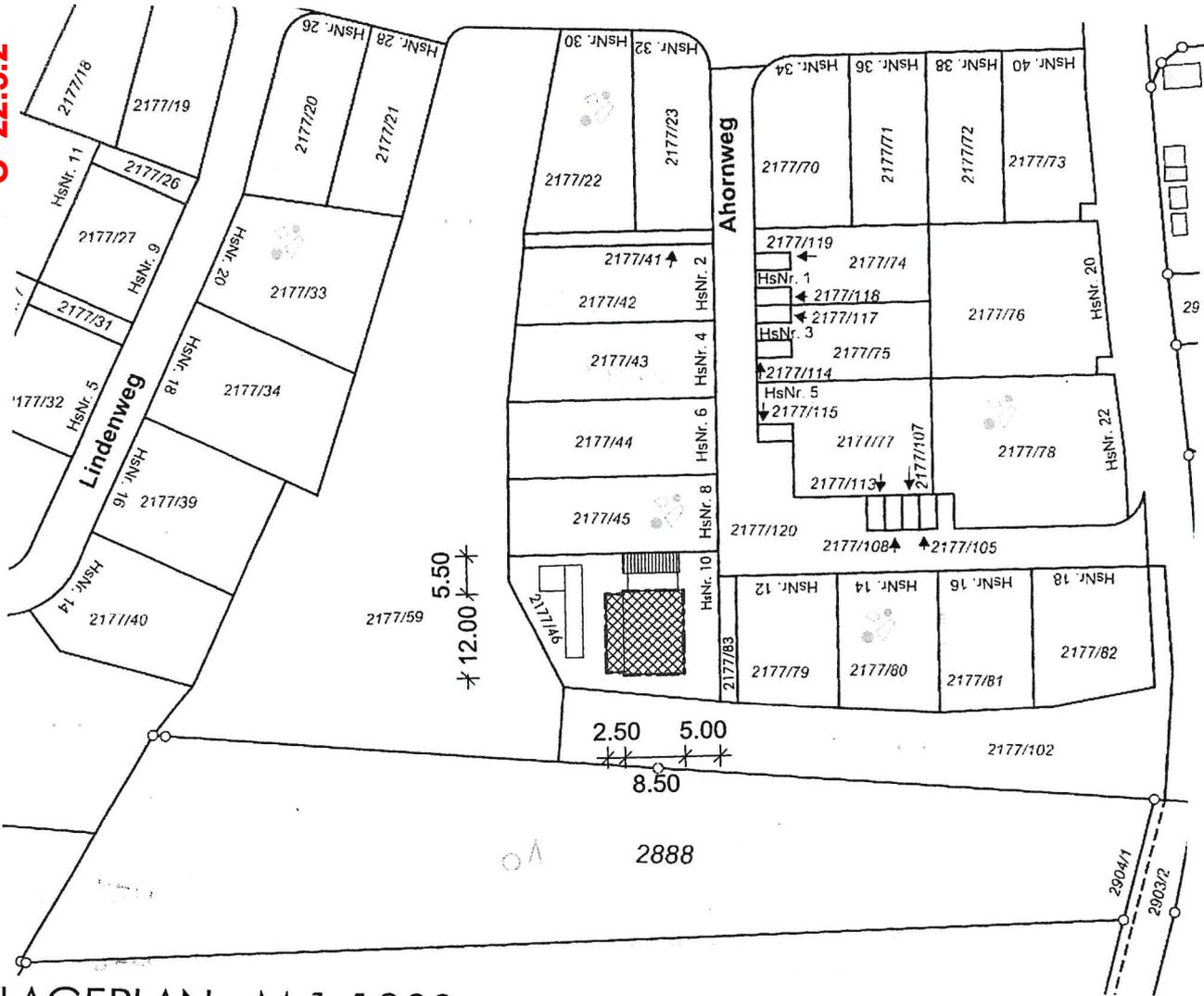


**Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:**

Nicht bekannt

**Vorschlag zum Beschluss:**

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung von der Festsetzung zu den Nebenanlagen werden erteilt.“



LAGEPLAN M 1:1000

NACHBARN:

Gem. Eching, Flurst. Nr. 2177/45

35386 Eching-Dietersheim

Gem. Eching, Flurst. Nr. 2177/79

35386 Eching-Dietersheim

BAUHERR:

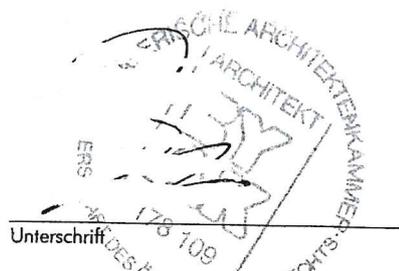
85386 Dietersheim

PLANVERFASSER:

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift



Unterschrift

