



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/082/2020

|                      |                                    |                      |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Schöfer, Michael | Datum:<br>02.06.2020 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                             | Termin     | Behandlung | Status     |
|--|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt<br>und Mobilität | 15.06.2020 |            | öffentlich |

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 6 Unterkunftscontainer mit 3 Wohneinheiten und 2 Sanitärcontainer auf dem Grundstück Am Winkelfeld 15, 85376 Hetzenhausen, Flur-Nr. 844/9 Gem. Massenhausen, Antragsteller: Steiger-Steininger Claudia**

### Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die auf 5 Jahre befristete Aufstellung von 6 Containern für Wohnunterkünfte und 2 Sanitärcontainern mit jeweiligen Maßen von 3m\*6m. In diesen Unterkünften sollen bis zu 16 Arbeiter untergebracht werden. Gemäß der Baubeschreibung sind die Arbeiter für ein Bauunternehmen tätig und nur in der Zeit von Montag 6 Uhr bis Freitag 19 Uhr in der Anlage untergebracht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 mit der Bezeichnung „Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“. Der Bebauungsplan Nr. 88 wurde am 07.12.2006 rechtskräftig.

Ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist an dieser Stelle eingefügt.



Die Fläche ist entsprechend § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet ausgewiesen.

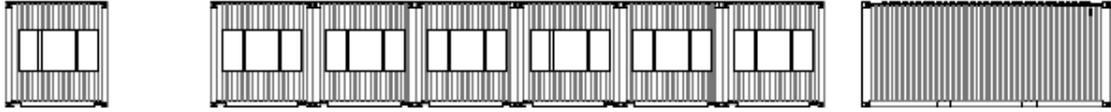
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.03.2019 aufgrund des Antrages der Eigentümer die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Gebietsart „Dorfgebiet“. Die Festsetzung eines Dorfgebietes wäre nur sinnvoll, wenn sich auf den Flächen noch ein landwirtschaftlicher Betrieb ansiedeln würde. Auch der Ausschluss von Wohnungen soll geändert werden. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Regelung zu finden, die eine rechtlich zulässige Kombination der gewünschten gewerblichen Erweiterungsfläche und einer möglichen Wohnnutzung abbildet. Hierzu wurde zwischenzeitlich bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Weiterhin enthalten soll die Festsetzung zur mindestens vorhanden Grundstücksgröße je Wohnung sein, da diese entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 74 für den restlichen Ort Hetzenhausen bereits verbindlich geregelt ist. Die Flurstücke mit den Nrn. 844/9 und 844/10 im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, bis auf ein Gartenhäuschen, noch immer unbebaut und werden als Lagerflächen genutzt. Aufgrund mangelnden Fortführungswillens seitens der Eigentümer ist das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung jedoch in Stocken geraten.

Nachfolgend ist ein Lageplan mit Darstellung der Situierung von Containern und Stellplätzen aus dem Bauantrag eingefügt.



Grundsätzlich ist die Errichtung einer Wohnunterkunit im beantragten Maßstab in einem Dorfgebiet zulässig. Der Bebauungsplan setzt jedoch die Errichtung eines Satteldaches zwischen 20° und 30° fest. Ein Satteldach ist auf der Containeranlage nicht geplant. Ein Schnitt aus der zugehörigen Planung des Antragstellers ist an dieser Stelle eingefügt.

## Ansicht Ost



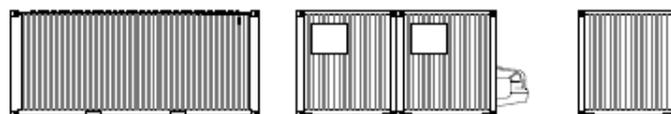
## Ansicht West



## Ansicht Nord



## Ansicht Süd



Es ist nachvollziehbar, dass für die geplante Bauarbeiterunterkunft die Kosten möglichst wirtschaftlich gehalten werden sollen, zumal nur eine Nutzungsdauer von maximal 5 Jahren angedacht ist. Die Containeranlagen sind als 3 Wohneinheiten zu bewerten und daher können bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.650m<sup>2</sup> die zukünftigen Mindestgrößen für die Grundstücksgrößen je Wohnung, wie sie auch im restlichen Hetzenhausen bereits gültig sind, eingehalten werden. Eine Lagerung von Baustoffen und Geräten ist nach Angaben des Antragstellers nicht vorgesehen, könnte aber durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden.

Die Nachbarunterschriften sind auf den Planunterlagen nicht verzeichnet. Die Nachbarbeteiligung wird von der Gemeinde durchgeführt.

Die Bauverwaltung sieht eine auf 5 Jahre befristete Befreiung als vertretbar an. Das gemeindliche Einvernehmen kann entsprechend erteilt werden.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von 6 Unterkunftscontainer mit 3 Wohneinheiten und 2 Sanitärcontainern für die Unterbringung von Baustellenpersonal auf dem Grundstück Am Winkelfeld 15 in 85376 Hetzenhausen auf der Fl.-Nr. 844/9 das gemeindliche Einvernehmen unter zeitlicher Befristung auf maximal 5 Jahre.

Der beantragten Befreiung wird ebenfalls nur für eine Zeit von 5 Jahren zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

| <b>Abstimmungs-<br/>Ergebnis</b> | <b>:</b> | <b>zugestimmt</b> | <b>abgelehnt</b> | <b>lt. Beschlussvor-<br/>schlag</b> | <b>Abweich. Beschluss<br/>(Rücks.)</b> |
|----------------------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------------------------|--|
|                                  |          |                   |                  |                                     |  |

**Anlagen:**

Lageplan Flur-Nr. 844-9