

## Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 26.08.2019

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 26.08.2019.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



## GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

### Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	FFW-Haus, Konrad-Lorenz-Weg 2		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 26.08.2019		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:05 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	18:50 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Anja Sawall		

### **Anwesend:**

Heilmeier, Franz  
Funke, Markus  
Iyibas, Ozan - anwesend ab 18:35 Uhr  
Meidinger, Christian  
Nadler, Christian  
Oberlader, Alfred  
Pflügler, Florian  
Rübenthal, Burghard  
Frommhold-Buhl, Beate  
(Vertretung für Schablitzki, Ursula)

### **Abwesend:**

Eschlwesch, Josef - urlaubsbedingt entschuldigt  
(2. Vertretung für Pflügler, Stephanie)  
Pflügler, Stephanie - krankheitsbedingt entschuldigt  
Rottenkolber, Michael - krankheitsbedingt entschuldigt  
(1. Vertretung für Pflügler, Stephanie)  
Schablitzki, Ursula - urlaubsbedingt entschuldigt

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 06.05.2019 Vorz/038/2019
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 03.06.2019 Vorz/044/2019
- 1.3) Niederschrift zur Sitzung vom 15.07.2019 Vorz/046/2019
- 2) Erneute Vorlage der Planung zum Antrag auf Baugenehmigung für die Erneuerung der Containeranlage auf dem Grundstück Fürholzer Weg 35, 85375 Neufahrn;  
Dringlichkeit Bau/106/2019
- 3) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn,  
Antragsteller: Immosens GmbH Bau/113/2019
- 4) Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche als zukünftige Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Moosmühlenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 510 Gemarkung Neufahrn  
Antragsteller: Gamböck Christian Bau/108/2019
- 5) Antrag auf Baugenehmigung für eine Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Schusterweg 6 B, Fl.-Nr. 1950/3 Gemarkung Neufahrn,  
Antragsteller: Hahn Iris Bau/110/2019
- 6) Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch zweier bestehender Wohnhäuser und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Galgenbachweg 7, 9 und 9 A; Fl.-Nr. 389/2 + 388/19 Gemarkung Neufahrn,  
Antragsteller: Eschlwech Franz Bau/111/2019
- 7) Antrag auf Baugenehmigung, Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Erweiterung des Kellers auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1081/92 Gmkg. Neufahrn, Selma-Lagerlöf-Straße 1, 85375 Neufahrn,  
Antragsteller: Tektura Wohnbau GmbH Bau/114/2019
- 8) Antrag auf Verlegung einer Nahwärmeleitung in Giggenhausen in das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 117/4 Gmkg. Neufahrn  
Antragsteller: Anton Ziegltrum GL/040/2019
- 9) Bekanntgaben
- 10) Anfragen aus dem Gremium

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:05 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

## **Öffentlicher Teil**

### **TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil**

#### **TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 06.05.2019**

##### **Sachverhalt:**

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 06.05.2019 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

##### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 06.05.2019.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0  
GR Iyibas nicht anwesend

#### **TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 03.06.2019**

##### **Sachverhalt:**

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 03.06.2019 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

##### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 03.06.2019.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0  
GR Iyibas nicht anwesend

#### **TOP 1.3 Niederschrift zur Sitzung vom 15.07.2019**

##### **Sachverhalt:**

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 15.07.2019 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 15.07.2019.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0  
GR Iyibas nicht anwesend

### **TOP 2 Erneute Vorlage der Planung zum Antrag auf Baugenehmigung für die Erneuerung der Containeranlage auf dem Grundstück Fürholzer Weg 35, 85375 Neufahrn; Dringlichkeit**

#### **Sachverhalt:**

Bereits in der Sitzung des Flughafen- Planungs- und Bauausschusses am 15.07.2019 wurde die Eingabeplanung für die Erneuerung der Containeranlage am Fürholzer Weg 35 vorgestellt. Der Projektbeschluss hierzu wurde vom Gemeinderat am 24.09.2018 gefasst.

Das Vertagen der Freigabe der Eingabeplanung hat terminliche und kostenmäßige Auswirkungen. Die Umsetzung der Maßnahme war für Herbst 2019 vorgesehen. Nach einem positiven Beschluss zur Baueingabe wird eine Zeit von mindestens 1 Monat für die Ausschreibung und mind. 3 Monaten für die Produktion der Container benötigt. Damit fällt nunmehr ab heutiger Beschlussfassung der Baubeginn auf Ende Dezember. Je nach Winter einbruch muss damit gerechnet werden, dass das Projekt in dieser Zeit möglicherweise nicht umsetzbar ist und bis ins Frühjahr geschoben werden muss.

Da in der maroden Bestandsanlage im Vorfeld der Neuerrichtung nur noch die nötigsten Reparaturen veranlasst wurden, muss diese Anlage bei einer derartigen Verschiebung zumindest in Teilen winterfest gemacht werden. Aus Belegungsgründen wird zusätzlich eine Instandsetzung von derzeit nicht belegbaren Containern notwendig. Durch diese Maßnahmen entstehen zusätzliche Unterhaltskosten von ca. € 15.000,-.

Die neue Konzeption der Anlage am Fürholzer Weg soll nach Fertigstellung auch als Unterbringungsmöglichkeit für Familien geeignet sein. Damit fängt die Anlage die fehlenden Kapazitäten auf, die durch den Rückbau der Container am Auweg entstehen. Ursprünglich war ein Rückbau dieser Anlage noch vor der Frostperiode geplant, um die Baumaßnahmen für das Nebengebäude des neu entstehenden Kindergartens in einem Zuge durchführen zu können. Die Anlage am Auweg muss spätestens bis April 2020 abgebaut werden, um das Nebengebäude noch rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Kindertagesstätte fertigstellen zu können. Allerdings ist schon jetzt mit einem Mehraufwand für eine neuerliche Baustelleneinrichtung der Baumeister- und der Zimmererfirma zu rechnen. Des Weiteren dient die Unterkunft am Auweg nach Abbau der Bestandsanlage am Fürholzer Weg als Unterbringungsmöglichkeit für die dortigen Bewohner. Insofern ist ein koordiniertes und zeitversetztes Abbauen der beiden Anlagen unverzichtbar.

Von den Mitgliedern des Bauausschusses gewünscht wurde in der Sitzung am 15.07.2019 eine neuerliche Prüfung von Standortalternativen.

Zunächst war eine Verschiebung der Containeranlage nach Westen überlegt worden. Hierzu ist zu sagen, dass in der vorgelegten Genehmigungsplanung bereits die unter Einhaltung der Abstandsflächen maximal mögliche westliche Position vorgesehen worden war. Des Weiteren

ren erstreckt sich die vorgesehene neue Anlage um ca. 1,25 m weniger weit nach Osten zum Fürholzer Weg wie die Bestandsanlage.

Als nächstes wurde als Standort die freie Fläche des ehemaligen Übungsplatzes am Keltenweg vorgeschlagen. Hier wären alle Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen schon vorhanden. Die dauerhafte Nachbarschaft einer Obdachlosenunterkunft zu Kinderkrippe, Kindergarten und Gymnasium dürfte nicht ohne Konfliktpotential sein. Das Belegungskonzept für die Notunterkünfte und Einfachstunterkünfte sieht in den Containern ausdrücklich eine Erstbelegung vor. Dies bedeutet aber auch, dass hier Menschen untergebracht werden, die mit massiven Problemen zu kämpfen haben und nicht immer „mietfähig“ sind. Zudem befinden sich immer noch die nicht abgeholten Container der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft auf dieser Fläche.

Schließlich wurde noch der Park nördlich der Festwiese als möglicher Standort angesprochen. Dazu ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine bei den Bürgern geschätzte Grünanlage sowie um den Schlittenberg der Kinder im Winter handelt. Versorgungsleitungen liegen bereits im Bereich des Festplatzes, allerdings auf der entgegengesetzten Seite des Rodelhügels und müssten mit erheblichem Kostenaufwand zu einem möglichen Standort der Obdachlosencontaineranlage weitergeführt werden. Dieser Standort läge an einem wichtigen Schulweg, der zusätzlich eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Naherholungsgebiet Galgenbachweiher darstellt.

In jedem dieser Fälle hätte eine Neuplanung erhebliche zeitliche Auswirkungen, die den oben dargestellten Zeitablauf des Rückbaus und der Erneuerung der Containeranlagen endgültig zum Scheitern bringen würde.

Um keine weitere Zeit zu verlieren, sollte der Bürgermeister im Falle eines positiven Beschlusses bevollmächtigt werden, den Auftrag für die Containerlieferung nach Ausschreibung und Prüfung durch das Bauamt zu erteilen.

Das Projekt ist wichtiger Bestandteil des sozialen Förderwohnkonzeptes der Obdachlosenberatung.

### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Heilmeier erinnerte daran, dass das Projekt grundsätzlich bereits am 24.09.2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Nachdem die finale Freigabe der Baugenehmigung aufgrund der Standortfrage noch einmal verschoben wurde, würde Frau Hermann vom Ordnungsamt heute die Dringlichkeit der Maßnahme erläutern.

Frau Hermann erläuterte, dass 3 Anlagen für die Obdachlosenunterbringung sowie die Einfachstunterkunft zur Verfügung stünden. Der „Auweg“ sei für Familien gedacht und würde in naher Zukunft abgebaut werden. Der „Fürholzer Weg“ umfasse 12 Wohncontainer, von denen 5 derzeit, aufgrund des maroden Zustands, nicht belegbar seien.

GRin Frommhold-Buhl bestärkte die Aussage von Frau Hermann und bat dringend um die Freigabe der Baueingabe. Sie habe die Unterkünfte persönlich besichtigt. Diese seien nicht mehr als grenzwertig. Wasserzuleitungen seien durchgebrochen und Wärmeleitungen würden außen entlang laufen. Des Weiteren seien einige Stromleitungen defekt und ausgesprochen gefährlich. Die Wände würden Risse aufweisen und die Fensterrahmen hielten nur noch notdürftig mit Klebeband. Die Unterbringung von Bedürftigen sei nicht nur eine humanitäre Angelegenheit, die Gemeinde sei gesetzlich dazu verpflichtet.

GR Rübenthal stellte fest, dass die Erneuerung der Anlage nie in Frage gestellt worden sei. Vielmehr ginge es lediglich um die Frage, ob nicht auch ein anderer Standort möglich sei,

damit der Bau einer Bahnüberführung weiterhin möglich bleibe. Nach erneuter Prüfung der Gegebenheiten spreche sich die CSU-Fraktion trotz eventueller Nachteile für die Umsetzung des Projektes an diesem Standort aus.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Sachverhaltsdarstellung zur Kenntnis und erteilt die Freigabe für die Baueingabe der in der Bauausschusssitzung vom 15.07.2019 vorgestellten Genehmigungsplanung zur Erneuerung der Containeranlage am Fürholzer Weg. Der 1. Bürgermeister wird bevollmächtigt, den Auftrag für die Containerlieferung nach erfolgter Ausschreibung und Prüfung durch das Bauamt zu erteilen.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0

GR Iyibas nicht anwesend

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn, Antragsteller: Immosens GmbH**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 18.02.2019 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Der Gemeinderat hat daraufhin über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Sitzung am 27.05.2019 diskutiert. Die Einleitung eines Bauleitverfahrens wurde abgelehnt. Der Antrag auf Baugenehmigung liegt derzeit zur Entscheidung dem Landratsamt Freising vor.

Nach weiteren Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung wurden nun mit Planstand 08.08.2019 neue Eingabepläne zum Austausch für das laufende Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Die neuen Pläne sehen im Unterschied zur bisherigen Planung kein zurückversetztes Dachgeschoss (auch Laternengeschoss) mehr vor. Die drei Gebäude sollen stattdessen ein Walmdach mit Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten erhalten.

Die überbaute Grundstücksfläche wird durch Umplanung nicht berührt. In den Grundrissen der Dachgeschosswohnungen mussten Planänderungen erfolgen, welche auf die Anzahl der Wohneinheiten jedoch keine Auswirkung haben. Aufgrund der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde in der Tiefgarage noch ein zusätzlicher Parkplatz für Schwerbehinderte nachgewiesen, sodass nunmehr 44 Stellplätze in der Tiefgarage geplant sind. Der Gesamtstellplatznachweis wird mit den erforderlichen 51 PKW-Stellplätzen geführt.

Hinsichtlich der weiteren Ausführungen zum Bauantrag wird auf die Beschlussvorlage vom 18.02.2019 verwiesen. Hierzu haben sich keine weiteren Veränderungen ergeben. Hinsichtlich der bereits beantragten Abweichungen ist neben den Eingabeplänen auch noch einmal Beschluss zu fassen. Im Einzelnen sind dies die Abweichung für die Anordnung von 5 von insgesamt 13 Besucherstellplätzen in der Tiefgarage mit entsprechender Klingelschaltung mit Videofunktion an der Türöffnungsanlage zur Tiefgarage (lt. unserer aktuellen Satzung grundsätzlich möglich) und der Abweichung von der Kinderspielsatzung hinsichtlich eines 10 m Abstandes zu Aufenthaltsräumen (Sollvorschrift). Für beide Ausnahmen sieht das Landratsamt Freising eine Zustimmungsmöglichkeit als gegeben an. Zum einem eröffnet die Stellplatzsatzung dies in der Satzung explizit, zum anderen wurden bereits in vergleichbaren Fällen Abweichungen von der 10 m Vorschrift erteilt. Ergänzend sollte noch erwähnt werden, dass auch weiterhin die mit Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 12.03.2018 beschlossene öffentliche Geh- und Radwegverbindung mit einer Breite von

2,50 m vom Kornblumenweg zum Pfarrweg in den Planungen enthalten sind.

### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erklärte, dass die bereits vorgelegte Planung des Dachgeschosses noch einmal überarbeitet worden sei. Aufbauend auf dieser Variante habe man den Antragsteller in einem weiteren Gespräch davon überzeugen können, Pläne mit der aktualisierten Dachplanung erneut einzureichen. Somit könne der Ausschuss nun entscheiden, ob die neue Form mit zwei Etagen und einem ausgebauten steilen Dach errichtet werden soll oder die ursprüngliche Konstruktion eines dreigeschossigen Hauses mit Flachdach.

GR Rübenthal sprach sich weiterhin gegen die Genehmigung des Bauantrags aus. Ihm missfiel, dass lediglich die Dachkonstruktion überarbeitet wurde. Die anderen Beanstandungen seien unverändert. Die CSU Fraktion werde keinen Anträgen mehr zustimmen, die von Anfang an auf Genehmigung von Abweichungen der Satzung beruhen. Dies widerspreche der Arbeit und der Aufgabe des Bauausschusses.

GRin Frommhold-Buhl schloss sich GR Rübenthal an und bekundete ihre Nichtzustimmung.

Bgm. Heilmeier empfand die neue Bauform ansprechender als die ursprüngliche und wies darauf hin, dass im Falle einer Ablehnung des Bauantrages, die vorherige Version genehmigt werden würde.

GR Funke gab an, sich ebenfalls gegen die Genehmigung auszusprechen, da weiterhin zu viele Punkte strittig seien und sich die Wohnfläche sogar noch erhöht habe.

### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn mit den Eingabeplänen Stand 08.08.2019 das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung von Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung, sowie der Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung wird ebenso das Einvernehmen erteilt.

**Abstimmung:** Ja 4 Nein 4 (abgelehnt)  
GR Iyibas nicht anwesend

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche als zukünftige Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Moosmühlenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 510 Gemarkung Neufahrn**  
**Antragsteller: Gamböck Christian**

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche in eine Betriebsleiterwohnung. Mit dem Bauvorhaben hat sich der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss bereits in der Sitzung vom 10.12.2018 als Antrag auf Vorbescheid beschäftigt. Insofern wird auch auf diese Vorlage verwiesen. Eine Genehmigung des Vorbescheides ist mittlerweile erfolgt.

Auf dem Grundstück befinden sich bereits vier Wohneinheiten. Drei hiervon im Wohnhaus und eine im Bereich zwischen Lagerhalle und Maschinenhalle, welche 2009 genehmigt wurde.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ liegt, wurde für den Antrag ein Freiflächengestaltungsplan für den betroffenen Grundstücksteil angefordert.

### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erläuterte, dass es sich hier um ein teilweise noch im Betrieb befindliches, landwirtschaftliches Anwesen im Außenbereich handle, welches sich im Landschaftsschutzgebiet befinde. Baurechtlich gäbe es zulässige Möglichkeiten, Teile der Bausubstanz in Wohnnutzungen zu überführen. Ein Vorbescheid wurde hierzu bereits beantragt und genehmigt. Nun soll das Vorhaben umgesetzt werden. Er bestätigte auf Anfrage von GR Funke, dass es sich lediglich um eine Umnutzung und nicht um einen Neubau handle.

### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche als zukünftige Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Moosmühlenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 510 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0  
GR Iyibas nicht anwesend

### **TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung für eine Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Schusterweg 6 B, Fl.-Nr. 1950/3 Gemarkung Neufahrn, Antragsteller: Hahn Iris**

### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant eine Wohnraumerweiterung an die bestehende Doppelhaushälfte im Schusterweg 6 b in Mintraching. Hierbei soll das Gebäude nach Norden profilgleich um 4 m erweitert werden. Entstehen sollen hierdurch eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss und eine zusammenhängende familiengerechte Wohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Mintraching West III“ (rechtskräftig seit 12.11.1995). Die beiden Doppelhaushälften waren bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits gebaut. Im Zuge der Bauleitplanung wurde das Doppelhaus daher als Bestand festgesetzt. Eine weitere bauliche Entwicklung wurde nicht vorgesehen.

Die Erweiterung entspricht daher nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und benötigt für folgende Überschreitungen jeweils eine Befreiung:

- Befreiung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen (in WA3 beträgt die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen eine Wohnung pro Wohngebäude)  
hier: zwei (nach früherer Rechtsauffassung; nach heutiger Rechtsauffassung ist ein Doppelhaus ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, demnach wären vorliegend drei Wohneinheiten gegeben.)
- Befreiung hinsichtlich der Baugrenze / Fläche für Stellplätze (Gebäude und Stellplätze)  
hier: Bauraum wird nördlich um 4 m überschritten, Stellplätze werden außerhalb der vorgesehen Fläche angeordnet

- Befreiung hinsichtlich der Grundfläche (in WA3 ist eine GR von 85 m<sup>2</sup> festgesetzt)  
hier: 108,73 m<sup>2</sup>
- Antrag auf Befreiung hinsichtlich der Breite der Dachgauben (Breite einzelner Dachgauben bis maximal 2,00 m festgesetzt)  
hier: 3,05 m

Die Planung erscheint städtebaulich vertretbar. Direkt nördlich schließt ein weiterer, deutlich größerer Baukörper, ebenfalls traufständig zum Schusterweg, an. Auch die Anordnung der Stellplätze entspricht diesem Anwesen. Das bauliche Umfeld ist von einer Vielzahl von schmalen und breiten Gauben bis hin zu Zwerchgiebeln geprägt.

Der südliche Nachbar (Doppelhaushälfte) hat der Planung zugestimmt.

Da die Befreiungen nicht nur geringfügig sind, hat der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss über die Erteilung des Einvernehmens zu entscheiden.

#### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer stellte dar, dass es sich hier um den Bereich eines sehr alten Bebauungsplans handle. Im Kontext der umliegenden Bebauungen – besonders des nördlich angrenzenden Grundstücks – füge sich die Planung aus städtebaulicher Sicht gut ein und könne als zulässige Weiterentwicklung des ursprünglichen Bebauungsplankonzeptes erachtet werden.

GR Rübenthal begründete seine Zustimmung in diesem Fall damit, dass sich in den vielen Jahren seit Erstellung des Bebauungsplans vieles geändert habe, und die Genehmigung lediglich eine Anpassung dieses alten Gebäudes an die Nachbarhäuser bedeute.

#### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Schusterweg 6 B, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 1950/3 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 Mintraching West III werden erteilt:

- Befreiung von der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen für 2 Wohneinheiten
- Befreiung hinsichtlich der Baugrenze / Fläche für Stellplätze
- Befreiung hinsichtlich der Grundfläche für eine GR von 108,73 m<sup>2</sup>
- Befreiung hinsichtlich der Breite der Dachgauben für eine Dachgaube mit 3,05 m Breite je Dachseite.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0  
GR Iyibas nicht anwesend

**TOP 6     Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch zweier bestehender Wohnhäuser und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Galgenbachweg 7, 9 und 9 A; Fl.-Nr. 389/2 + 388/19 Gemarkung Neufahrn, Antragsteller: Eschlwech Franz**

#### **Sachverhalt:**

Die Eigentümer der beiden Grundstücke 389/2 und 388/19 Gmkg. Neufahrn möchten mit dem Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob der Abriss zweier Wohngebäude und Neubau

zweier Mehrfamilienhäuser mit zusammen 10 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche rund 1700 m<sup>2</sup> bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die Planung sieht zwei identische Baukörper (E+1+D, 16 m x 11 m) mit Satteldach, Gauben und Tiefgarage vor. An die beiden Gebäude soll noch je ein quadratischer Kubus (7 m x 7,30 m) vorangestellt werden. Die Wandhöhe soll firstseitig 12,13 m und traufseitig 7 m betragen. Da sich die beiden Baugrundstücke im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB befinden ist die Einfügung zu prüfen. Hinsichtlich des Maßes der Bebauung ist das Bauvorhaben nicht zu beanstanden, da in der Umgebung vergleichbare Bebauung vorhanden ist. Auch können die Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden.

Geklärt werden soll zudem, ob für den nachzuweisenden privaten Kinderspielplatz, einer Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung hinsichtlich der vorgegebenen 10 m Mindestabstand zu Schlaf- und Aufenthaltsräumen zugestimmt werden kann. Die Planung sieht nur einen Abstand von 5 m vor. Eine nähere Begründung ist nicht beigefügt, jedoch sind in aller Regel fehlende Flächen die Ursache. Da in vergleichbaren Fällen bereits Abweichungen erteilt wurden ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen eine Ablehnung der beantragten Befreiung von der ohnehin nur als Sollvorschrift definierten Vorgabe erfolgen sollte.

#### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer gab an, dass auch diese Grundstücke bereits vor sehr langer Zeit bebaut wurden. Im Kontext der heutigen Planungen seien sie deutlich unterdurchschnittlich genutzt, weshalb einer Genehmigung der eingereichten Pläne nichts im Wege stünde.

GR Rübenthal sah ein Problem bei der Abweichung von der Spielplatzsatzung, da anhand der Pläne nicht festzustellen war, ob die Wohn- und Schlafräume direkt an den Spielplatz angrenzen würden. Nachdem detaillierte Pläne nicht nachgereicht werden konnten, werde er nicht zustimmen.

#### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch zweier bestehender Wohnhäuser und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Galgenbachweg 7, 9 und 9 A; Fl-Nr. 389/2 + 388/19 Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Die Abweichung vom Mindestabstand der Kinderspielflächen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen wird zugelassen.

**Abstimmung:** Ja 7 Nein 1  
GR Iybas nicht anwesend

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung, Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Erweiterung des Kellers auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1081/92 Gmgk. Neufahrn, Selma-Lagerlöf-Straße 1, 85375 Neufahrn, Antragsteller: Tektura Wohnbau GmbH**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Tektur zu einem bereits genehmigten Bauantrag für eine Erweiterung des ursprünglich geplanten Kellergeschosses. Es handelt sich um ein bereits gebautes Einfamilienhaus im Baugebiet „Neufahrn-Süd“. Da die gewünschte Erweiterung teilweise außerhalb der vorgegebenen Baugrenze liegt, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“.

Die ursprüngliche Baueingabe sah nur eine Unterkellerung im Bereich des Hauptbaukörpers vor. Die Erweiterung erstreckt sich nun auch unter den südlichen Anbau (lt. Bebauungsplan zulässig) sowie den daran anschließenden Bereich für Garagen. Der Bereich unterhalb der Garagen (ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche) liegt jedoch außerhalb der Baugrenze. Da es nicht nur um einen als geringfügig anzusehenden Befreiungstatbestand handelt (Überschreitung 6,00 m x 6,00 m) ist der Antrag dem Flughafen- Planungs- und Bauausschuss vorzulegen.

Durch die Erweiterung wird zwar weitere Nutzfläche auf dem Baugrundstück geschaffen. Eine höhere Versiegelung erfolgt jedoch nicht, da die Fläche bereits durch die Garagen zulässigerweise überbaut werden durfte. Auch sind nachbarschaftliche Belange nicht erkennbar, da es sich nur um eine Unterbauung handelt. Nach Auffassung der Bauverwaltung kann eine Befreiung erteilt werden.

### **Beschluss:**

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung, zur Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage für eine Erweiterung des Kellers auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1081/91 Gmkg. Neufahrn, Selma-Lagerlöf-Straße 1, 85375 Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Kellergeschosses wird zugestimmt.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0  
GR Iyibay nicht anwesend

### **TOP 8 Antrag auf Verlegung einer Nahwärmeleitung in Giggenhausen in das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 117/4 Gmkg. Neufahrn Antragsteller: Anton Ziegltrum**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 117/4 ist ein den Giggenhausener Bach begleitender Grundstückstreifen, den die Gemeinde Neufahrn in 2006 erworben hatte. Der gegenständliche Grundstückstreifen liegt in Giggenhausen parallel zur Birkenstraße zwischen dem ehemaligen Löschweiher und der Stockschützenanlage. Zwischen dem Grundstückstreifen und der Birkenstraße befinden sich insgesamt drei Einfamilienhäuser, ein Einfamilienhaus wird demnächst errichtet.

Der seinerzeitige Kaufvertrag sieht keine Zweckbindung vor, tatsächlich war angedacht, die Fläche als mögliche Wegeverbindung bis zum Feuerwehrhaus hin zu schaffen. Die Nutzung war zum damaligen Zeitpunkt nicht Gegenstand gemeindlicher Überlegungen.

Der jetzige Antrag zielt darauf ab im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Birkenstraße 8, 10 und 14 die Erschließung mit einer Nahwärmeleitung vorzusehen. Die Verlegung von Versorgungsleitungen in öffentlichen Flächen ist nicht ungewöhnlich. Hierzu ist ein entsprechender Sondernutzungsvertrag nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz zu schließen. Wesentliche Grundlage ist aber, dass die Zugänglichkeit im Störungsfalle auch gewährleistet ist (Befahrbarkeit).

Problematisch ist weiterhin, dass diese Grundstücksfläche Fl.Nr. 117/4 im „Integralen Hochwasserschutz- und Gewässerentwicklungskonzept für Giggenhausen“ als ökologische Aufwertungsfläche gedacht ist. Das Konzept hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.07.2016 zur Kenntnis genommen. Mit einer Umsetzung des Konzeptes und damit mit der angedachten Bepflanzung des Grundstückstreifens ist die Verlegung der Leitung nicht mehr möglich. Ein Zugang im Störungsfalle wäre nicht gegeben.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag dahingehend, dass eine Verlegung der Nahwärmeleitung in die parallel zu den anzuschließenden Gebäuden der Birkenstraße zu kostenaufwändig sei und eine rückwärtige im Gartenbereich mögliche Verlegung nicht erfolgen könne, weil einer der Grundstückseigentümer kein Interesse an einer entsprechenden Nahwärmeversorgung hat. Zudem befinden sich die Heizräume jeweils in dem Straßen abgewandten Bereich der Gebäude.

Der Ausschuss wird nun gebeten zu entscheiden, ob in diesem Bereich das Gewässerentwicklungskonzept umgesetzt werden soll oder ob dem Antrag auf Verlegung der Nahwärmeleitung in dem Bereich zugestimmt werden kann. Nachdem es sich um keine öffentlich gewidmete Fläche handelt, ist der Grundstückstreifen derzeit als privates Grundstück zu werten. Insoweit müsste ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag (keine Einräumung eines Sondernutzungsrechtes nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz) mit dem Betreiber abgeschlossen werden.

### **Diskussionsverlauf:**

GL Sczudlek erklärte, dass sich der ursprüngliche Nutzungszweck zwischenzeitlich im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzkonzept und den ökologischen Aufwertungsmaßnahmen in Giggenhausen geändert habe. Daher soll in diesem Bereich eine Bachverlaufsänderung vorgenommen werden. Der vorliegende Antrag kollidiere nun mit dieser Planung. Sollte die Gemeinde den Durchlauf der privaten Nahwärmeleitung durch dieses Grundstück genehmigen, müsste in einem Störfall der Zugriff auf diese Fläche gewährleistet werden. Das Thema sei intensiv besprochen worden – sowohl mit dem Grundstückseigentümer, als auch mit dem Nahwärmebetreiber, Herrn Thomas Nadler.

GL Sczudlek informierte darüber, dass bei einer positiven Abstimmung, die Gemeinde den potentiellen Vertrag bezüglich der Verlegung der Wärmeleitung dann mit Herrn Thomas Nadler, dem Bruder von GR Nadler, unterzeichnen würde. Es bestehe derzeit jedoch keine persönliche Beteiligung von GR Nadler, da es bei dem nun vorliegenden Antrag um die grundsätzliche Genehmigung der Leitungsverlegung gehe. Insofern könne GR Nadler mit abstimmen, bei der Vertragsgenehmigung später nicht mehr. Ergänzend informierte er, dass der Familie vorgeschlagen wurde, die Grundstücke zu tauschen. Dies wurde von den Antragstellern abgelehnt.

GRin Frommhold-Buhl interessierte ob es nicht möglich sei, das gemeindliche Konzept etwas zu verschieben und kurz vor der Leitung zu beenden.

GL Sczudlek zeigte auf, dass im Falle einer Umsetzung des ökologischen Gewässerschutzes, der gesamte Streifen mit einer Breite von 8 m und einer Länge von 80 m benötigt werde. Dieser gesamte Bereich müsse im Notfall befahrbar sein.

Die CSU-Fraktion hielt es für nicht vertretbar, von den Grundstückseigentümern eine umständliche Verlegung der Anschlüsse von der vorderen Straße zu den hinten liegenden Heizräumen zu verlangen. Er plädierte für eine Zustimmung des Antrags mit dem Vermerk, dass die Leitung direkt am Zaun verlegt werden müsse.

GL Sczudlek wies noch einmal darauf hin, dass es sich bei dem Vertrag seinerzeit nicht um einen Kaufvertrag sondern um einen Tauschvertrag gehandelt habe und insofern beide Parteien damals einen Vorteil aus dem Vorgang gezogen hätten.

GR Pflügler bezog sich auf den derzeitigen Klimawandel und sprach sich für eine Unterstützung der Bürger für dieses Engagement aus.

**Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Verlegung einer Nahwärmeleitung in das gemeindliche Grundstück Flurnummer 117/4 Gmkg. Giggenhausen auf einem Bereich von ca. 80 m beginnend vom Anwesen Birkenstraße 8 grundsätzlich zu.

**Abstimmung:** Ja 9 Nein 0

**TOP 9 Bekanntgaben**

- keine –

**TOP 10 Anfragen aus dem Gremium**

- keine -

Neufahrn, 12.09.2019

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung