

## Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 15.06.2020

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 15.06.2020.

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 Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 15.06.2020		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:10 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:10 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<b><u>Schriftführerin:</u></b>	Anja Sawall		

### **Anwesend:**

Heilmeier, Franz  
Aichinger, Christopher, Dr.  
Bandle, Frank  
Häuser, Johannes  
Heumann, Maximilian  
Iyibas, Ozan  
Meidinger, Christian  
Rübenthal, Burghard  
Steinberger, Johannes  
Bergauer, Felix  
(Vertretung für Pflügler, Florian)  
Holzer, Manfred  
(Vertretung für Eschlwech Josef)

### **Abwesend:**

Eschlwech, Josef	- entschuldigt
Pflügler, Florian	- entschuldigt

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- |      |   |               |
|------|---|---------------|
| 1)   | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 18.05.2020 - öffentlicher Teil  | Vorz/035/2020 |
| 2)   | Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn<br>Antragsteller: Alfred Bock  | Bau/072/2020  |
| 3)   | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Firmengebäudes mit Ausstellungsbereich auf dem Grundstück Wilpertinger Straße 2, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 2663/26 + 2663/31 Gemarkung Neufahrn<br>Antragsteller: LKM Verwaltungs GmbH & Co KG                | Bau/078/2020  |
| 4)   | Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls des Reiheneckhauses und Neubau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 161, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 333/32 Gemarkung Neufahrn<br>Antragsteller: Paolini Marco         | Bau/079/2020  |
| 5)   | Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung und Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnungen mit Erstellung von 5 Stellplätzen auf dem Grundstück An der Moosach 2 a, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen<br>Antragsteller: Cebe Ali | Bau/080/2020  |
| 6)   | 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<br>Antragsteller: Steiger-Steininger Claudia       | Bau/082/2020  |
| 7)   | Erstmalige Herstellung des Angermaierweges;<br>Freigabe der Ausführungsplanung  | Bau/083/2020  |
| 8)   | Bekanntgaben  |               |
| 9)   | Anfragen aus dem Gremium  |               |
| 9.1) | Verkehrsumleitung Achering  |               |

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:10 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 18.05.2020 - öffentlicher Teil**

##### **Sachverhalt:**

Den Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 18.05.2020 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

##### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 18.05.2020.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0  
Enthaltungen: 1 (GR Holzer)

#### **TOP 2 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn Antragsteller: Alfred Bock**

##### **Sachverhalt:**

Die Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn wurde im Jahr 2008 erteilt. Die Genehmigung wurde bereits dreimal verlängert und soll nun ein weiteres Mal, wiederum für 2 Jahre, verlängert werden.

Der 2008 genehmigte Baukörper geht mit drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss auf die Größenordnung des Hotel Gumberger ein, sowohl von der Firsthöhe als auch der Traufhöhe bleibt er jedoch etwas unterhalb der Ausmaße des Hotels Gumberger. Durch eine geschickte Verdrehung über eine als Gelenk fungierende Baufuge ergibt sich ein Kopfteil, welcher die Gebäudestellung entlang der Dietersheimer Straße aufnimmt als auch einen Hauptbaukörper, der parallel zur Grünecker Straße steht. Nach Süden gibt es sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Stockwerk vorgelagerte Nebengebäudekörper, die vom jeweils darüber liegenden Geschoss als Dachterrasse mitgenutzt werden können.

Die Verlängerung der Baugenehmigung wird regelmäßig erteilt, wenn die Sach- und Rechtslage unverändert geblieben ist und somit keine Gründe gegen die Verlängerung sprechen.

Bauplanungsrechtlich ist die Rechtslage zunächst unverändert, jedoch wurde für das Gebiet südlich der Grünecker Straße im letzten Jahr eine Rahmenplanung erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen. Das gegenständliche Grundstück liegt innerhalb dieses Gebietes. Aufgrund dessen wurde das Bauvorhaben bereits dem Gemeinderat am 25.05.2020 mit der Frage vorgelegt, ob ein Bebauungsplan zur Sicherung der Rahmenplanung aufgestellt wer-

den soll. Da der Gemeinderat der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugestimmt hat, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich weiterhin zulässig.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 9 Nein 2

### **TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Firmengebäudes mit Ausstellungsbereich auf dem Grundstück Wilpertinger Straße 2, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 2663/26 + 2663/31 Gemarkung Neufahrn Antragsteller: LKM Verwaltungs GmbH & Co KG**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung beinhaltet den Neubau eines Firmengebäudes mit Ausstellungsbereich auf dem Grundstück Wilpertinger Straße 2 in Mintraching. Für das Bauvorhaben wurde im letzten Jahr der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ aufgestellt. Dieser ist seit 28.11.2019 rechtskräftig.

Die Notwendigkeit der Änderung des aufgestellten Bebauungsplans ist damals damit begründet worden, dass durch eine hochwertige Baukörpergestaltung eines Kopfgebäudes der Bebauungsreihe östlich der Wilpertinger Straße ein attraktiver städtebaulicher Auftakt entstehen soll, der das Gewerbegebiet insgesamt positiv prägt. Diesem Ziel ist der letztendlich vom Gemeinderat beschlossene Vorhabensplan nur begrenzt gerecht geworden. Die nun vorgelegte Genehmigungsplanung bleibt nach dafürhalten des Bauamts erneut hinter dem Anspruch zurück.

Eine Baugenehmigung wird erforderlich, da von diesem Bebauungsplan bzw. vom Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil dieses Bebauungsplanes noch einmal abgewichen werden soll.

Im Einzelnen hat der Antragsteller folgende Anträge auf Befreiung gestellt.

#### **1. Neuordnung der Nutzungen im Grundriss und damit verbundene Fassadenänderungen**

Es soll hier von dem zugrundeliegenden Vorhaben und Erschließungsplan Abschnitt C § 1 abgewichen werden. Es wird eine Neuordnung der Flächen im Grundriss geplant, was eine Änderung der Fassadengestaltung mit sich bringt.

Als Begründung hierfür wird angegeben, dass der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplan eine Anordnung der Nutzungen angibt, die nicht mit der Flucht- und Rettungswegplanung in Einklang zu bringen sind. Daher muss eine Neuordnung der Flächen bei gleichbleibender Nutzung vorgenommen werden. Im Zuge der Neuordnung wurde die Lage der Ausstellungsräume an die neue Erschließungssituation angepasst, was im Ergebnis auch eine Änderung der Fassade mit sich zieht. Es wird daher beantragt die Neuordnung der Flächen bei gleichbleibender Nutzungsart und die Änderung der Fassadengestaltung zuzulassen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, ist die Zustimmung zur Befreiung zulässig.

## 2. Zusätzliches Vordach im Bereich des Eingangs, Änderung der Größe des zulässigen Vordachs

Hier soll von dem Bebauungsplan Abschnitt C § 5, Punkt 5.6 abgewichen werden, da an der westlichen Fassade außerhalb des Bauraums ein Vordach in einer Größe von 24 m x 3 m zulässig ist.

Das benannte Vordach soll nur mit einer Tiefe von 1,5 m hergestellt werden. Zusätzlich soll eine Eingangseinhausung mit einer Tiefe von 50 cm und einer Breite von 3,30 m im Bereich des Eingangs geplant werden.

Als Begründung wird angegeben, dass einerseits die Nutzbarkeit eines 3 m tiefen Vordaches mit dem voraussichtlich anfallenden Anlieferungsverkehr zum Teil auch von LKWs nicht alltagstauglich ist. Andererseits ist bautechnisch ein 3 m tiefes Vordach statisch abzuhängen oder abzustützen. Diese Gestaltung ist weder der Nutzung dienlich, noch in der Fassadengestaltung vorgesehen. Die Einhausung des Eingangsbereiches soll den Eingang markieren, schützen und die Nutzerfreundlichkeit gegenüber den Kunden und Nutzern optimieren. Einem „Warten im Regen“ bis man eine Zutrittserlaubnis erhält wird genauso vorgebeugt wie einem mit dem Schlüssel öffnen bei Regen und Wind. Bautechnisch wird ein DIN-gerechter, schwellenloser Eingang ermöglicht, wenn der Eingangsbereich vor direktem Regeneintrag geschützt wird.

Die Grundzüge der Planung werden hierbei ebenfalls nicht berührt, sodass auch diese Befreiung zugestimmt werden kann.

## 3. Änderung der Wandhöhe des Kopfbaus

Beantragt wird vom zugrundeliegenden Vorhaben – und Erschließungsplan Abschnitt C § 1 abweichen zu können. Im Bereich des Flachdach-Kopfbaus wurde die mit 10,50 m festgesetzte Wandhöhe in einem Teilbereich auf 9,99 m reduziert.

Als Begründung wird angegeben, dass durch die Anpassung der Geschosshöhen an die entsprechenden Nutzungen die Gesamthöhe des Gebäudes reduziert werden konnte. Die aus städtebaulichen Gründen erhobene Wandhöhe wird in einem Bereich aufgegriffen um die Eckbetonung als städtebaulichen Ortsrandabschluss oder / und Ortseingang beizubehalten. Die südliche Fassade wird durch einen Höhensprung in der Fassade strukturiert und durch diesen Akzent aufgewertet. Es wird beantragt, die verringerte Wandhöhe im Teilbereich des Flachdachbaus zuzulassen.

Auch dieser Befreiung sprechen die Grundzüge der Planung nicht entgegen. Die Ansichten der bisherigen Planungen sowie die überarbeitete Planung sind dem TOP angefügt.

Im Ergebnis kann den beantragten Befreiungen insgesamt zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal sah in der bisherigen Planung aus städtebaulicher Sicht ein gewisses Markenzeichen und somit einen wichtigen Beitrag für das Ansehen Neufahrns. Er plädierte da-

für, allen Befreiungen zuzustimmen, mit Ausnahme der Änderung der Fassadengestaltung. Nach Rücksprache mit BAL Schöfer sollte dies bautechnisch kein Problem sein. Daher beantragte er, den Zusatz „Die Fassadengestaltung soll in der ursprünglichen Form belassen werden“ in den Beschlussvorschlag mit aufzunehmen.

Bgm. Heilmeyer schlug vor, über diese beiden Punkte getrennt abzustimmen.

Mit dieser Vorgehensweise bestand einvernehmliches Einverständnis.

GR Bandle befürwortete den Erhalt der ersten Fassadenplanung, da es seines Erachtens ein „städtebauliches Highlight“ sei.

#### **Beschluss 1:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, dass die ursprüngliche Fassadengestaltung gemäß Vorhabenplan beibehalten werden soll.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 3

#### **Beschluss 2:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Firmengebäudes mit Ausstellungsbereich auf dem Grundstück Wilpertinger Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2663/26 + 2663/31, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen mit Ausnahme der Änderungen in der Fassadengestaltung wird zugestimmt.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

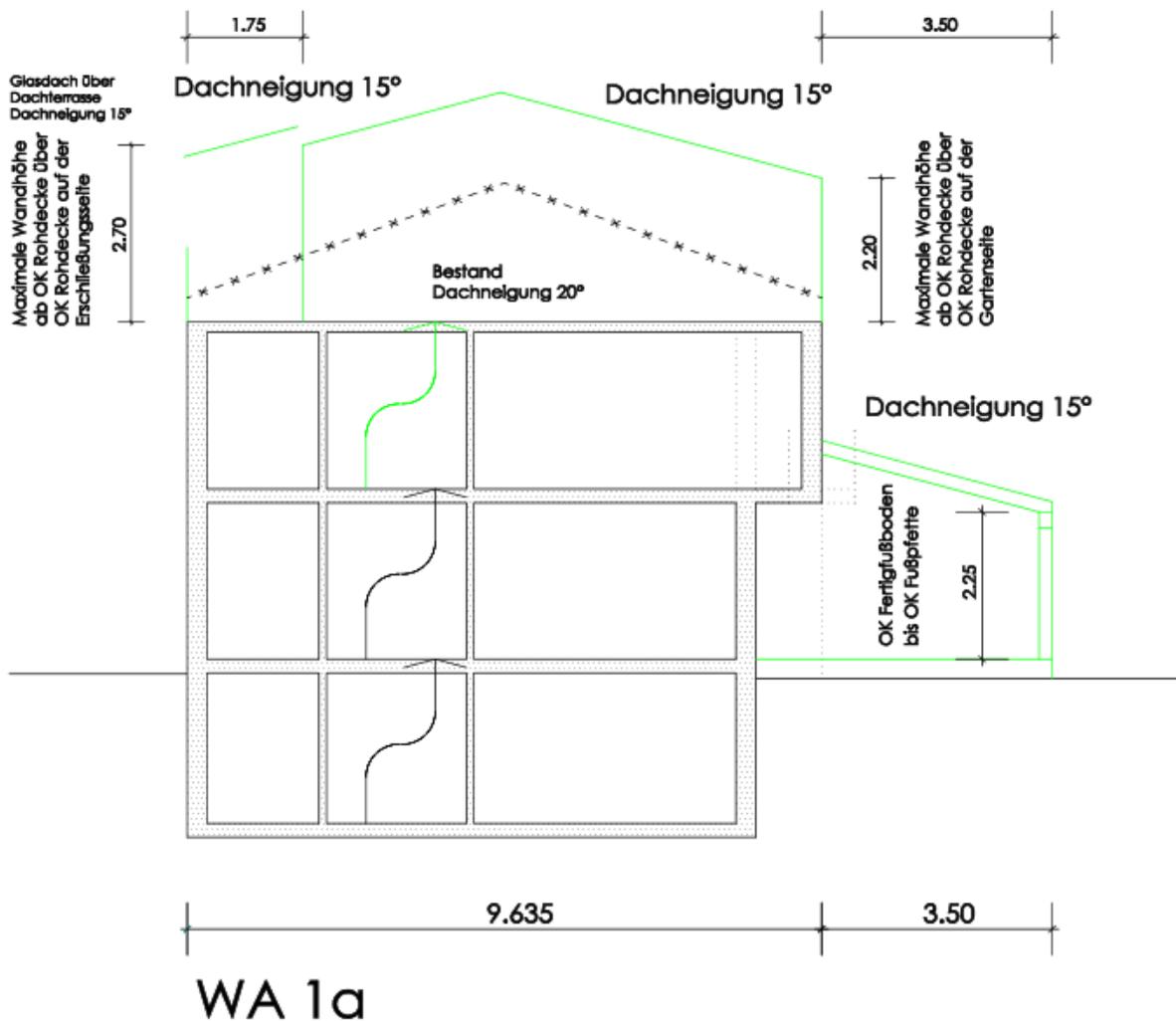
**TOP 4     Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls des Reiheneckhauses und Neubau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 161, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 333/32 Gemarkung Neufahrn**  
**Antragsteller: Paolini Marco**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Dachstuhls und die Errichtung einer Dachaufstockung in dem Reiheneckhaus in der Max-Anderl-Straße 161 in Neufahrn. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Bezeichnung „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1a“. Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.02.2013 als Satzung beschlossen.

Durch die Bauleitplanung wurde eine Ermöglichung des nachträglichen Ausbaues des Dachgeschosses geschaffen. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeiten, dieses durch die Errichtung von Dachgauben bzw. durch ein Laternengeschoss zu realisieren. Ausnahmsweise gibt es auch die Möglichkeit eine Aufstockung des Gebäudes vorzunehmen, wobei hierbei zwingend ein Rücksprung der ostseitigen Außenwand um 1,75 m vorzunehmen ist. Dieser Rücksprung ist als Dachterrasse auszubilden. Die im Dachgeschoss erzielbare Geschossfläche wurde auf maximal 65 % der Fläche des darunterliegenden ersten Obergeschosses begrenzt, um die Vollgeschossgrenze nicht zu überschreiten.

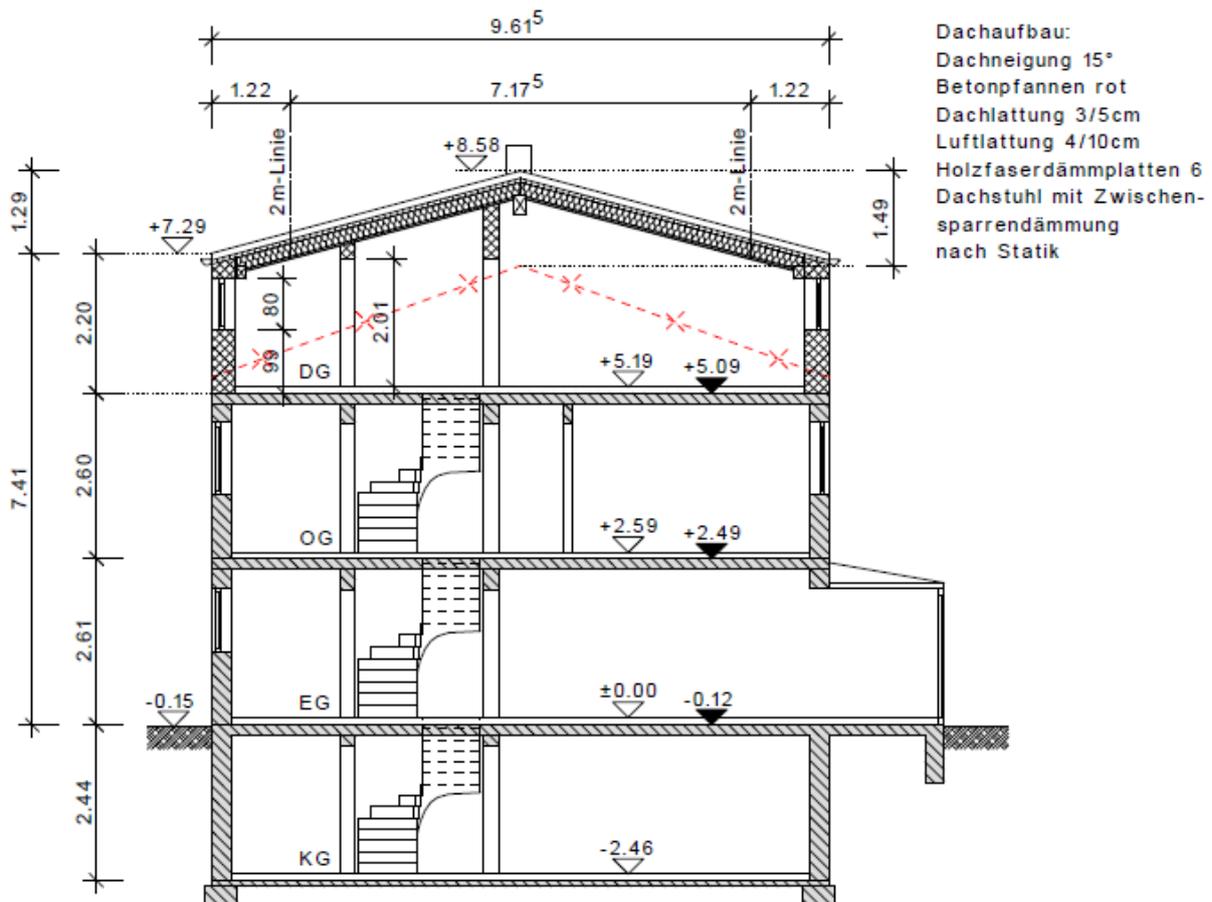
Ein diesbezüglicher Schemaschnitt aus dem Bebauungsplan (WA 1a) ist hier eingefügt.



Der Antragsteller beabsichtigt, die vorgeschriebene Dachterrasse nicht zu errichten und stattdessen über die gesamte Grundfläche des Obergeschosses das zusätzliche Geschoss auszubilden. Seine Begründung lautet dahingehend, dass der konstruktive Aufwand einer Dachterrassenausbildung, für die er keine Verwendung hat, sowie der statischen Abfangung der Dachstuhllasten in der Mitte des dafür nicht ausgelegten Deckenfelds über dem 1. Obergeschoss unverhältnismäßig hoch ist im Vergleich zu einer Erhöhung der tragenden Außenwände.

Als Folge der Abweichung ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Die für den Antrag auf Abweichung eingereichte Begründung ist als Anlage 2 zum TOP angefügt.

Ein Schnitt aus der zugehörigen Planung des Antragstellers ist an dieser Stelle eingefügt.



Die Attraktivität der im Bebauungsplanprozess entwickelten Aufstockungsmöglichkeit ist anscheinend von allen Beteiligten falsch eingeschätzt worden. Obwohl der Bebauungsplan bereits seit sieben Jahren rechtskräftig ist und eine große Zahl von Wohngebäuden mit einer eher knapp bemessenen Wohnfläche umfasst, hat bislang noch in keinem Fall eine bauliche Umsetzung dieser Erweiterungsmöglichkeit stattgefunden.

Es ist nachvollziehbar, dass durch die nun geplante Erweiterung eine möglichst gut zu nutzende Fläche erreicht werden soll, die sich wirtschaftlich auch in einem tragbaren Bereich realisieren lässt.

Die Festlegung der Wandhöhen erfolgte im Bebauungsplan vor allem aus Gründen der Abstände der Gebäudezeilen untereinander, also aus Gründen der nachzuweisenden Abstandsflächen. Diese Randbedingungen führten zur Entscheidung, auf der Erschließungsseite einen Rücksprung der Aufstockung festzusetzen, damit die Wandhöhe unverändert bleibt, und auf der Gartenseite die Aufstockung bündig mit der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zu legen, da hier die vergrößerte Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann.

Zur Minimierung der Verschattung von Nachbargrundstücken wurde extra festgesetzt, dass die zugelassene Überdachung der Dachterrassen nur mit Glaseindeckung erfolgen darf und die Brüstungen der Dachterrasse aus transparentem Material (Glas oder Metallgitter) bestehen müssen.

Ohne die grundsätzlich richtigen Festlegungen des Bebauungsplans in Frage zu stellen, kann in dem nun vorgelegten Antrag von der Besonderheit der Lage an der Max-Anderl-

Straße ausgegangen werden. Hier findet durch eine ostseitige Erhöhung der Wandhöhe keine Verschattung von Gartenzonen östlicher Nachbarn statt. Auch kann die vorgeschriebene Abstandsfläche bis zur Fahrbahnmitte nachgewiesen werden.

In der Abwägung erscheint es möglich und angemessen, von einer Besonderheit des Einzelfalls durch die Lage mit der Erschließungsseite des Gebäudes an einer öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Präzedenzfälle würden nur für gleichartig erschlossene Grundstücke entstehen, was nur einen untergeordneten Teil der vom Bebauungsplan umfassten Gebäude betrifft. Insofern erscheint eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans (Rückversetzen der erhöhten Außenwand auf der Ostseite) als möglich.

Die südlich angrenzende Nachbarin hat die Pläne unterschrieben, ebenso sechs weitere Eigentümer der Reihenhausezeile.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls des Reiheneckhauses und Neubau (Aufstockung) des Dachgeschosses auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 161 in Neufahrn auf der Fl.-Nr. 333/32 Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem gestellten Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung und Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnungen mit Erstellung von 5 Stellplätzen auf dem Grundstück An der Moosach 2 a, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen Antragsteller: Cebe Ali**

### **Sachverhalt:**

Ein Antrag auf Vorbescheid für eine Nutzungsänderung und zur teilweisen Neubebauung des Grundstückes wurde bereits in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 27.01.2020 behandelt. Geplant wurde damals, die gewerblichen Räume in Wohnungen umzuwandeln und den westlichen Anbau abzureißen und durch einen größeren Bau, ebenfalls für Wohnraum, zu ersetzen. Der Antrag wurde aber vom Gremium abgelehnt, da durch den Neubau eine durch die Lage der Nachbargebäude faktisch vorhandene Baugrenze überschritten worden wäre. Der Antrag wurde daraufhin, nach Vorlage im Landratsamt Freising, vom Antragsteller zurückgezogen.

Der Antragsteller hat die Planung daraufhin angepasst. Mit dem nun eingereichten Antrag auf Baugenehmigung wird die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes begehrt. Es ist geplant, den Innenbereich so umzubauen, dass die vorhandenen Gewerbeflächen im Unter-, Erd- und Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden können. Im Bestand sind bereits zwei Wohnungen im Dachgeschoss vorhanden. Sechs neue Wohnungen, davon fünf mit einer Wohnfläche unter 50 m<sup>2</sup>, sollen zusätzlich entstehen.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, sodass das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In näherer Umgebung befinden sich sowohl gewerbliche wie auch ausschließlich für Wohnzwecke genutzte Gebäude. Es kann daher ein Mischgebiet zur Beurteilung angenommen werden. Eine reine Wohnnutzung, wie hier beabsichtigt, ist hiernach zulässig.

Für die Nutzungsänderung wird die Errichtung von fünf zusätzlichen Stellplätzen erforderlich. Die für das Vorhaben insgesamt erforderlichen 10 PKW-Stellplätze können entsprechend der

gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück nachgewiesen werden, ebenso die hieraus berechneten 18 Fahrradstellplätze.

Gründe, die gegen eine Genehmigungsfähigkeit sprechen, sind nicht ersichtlich.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in Wohnungen im Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit Erstellung von fünf Stellplätzen auf dem Grundstück An der Moosach 2 A in 85376 Massenhausen auf der Flurnummer 594/49 das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 6 Unterkuftscontainer mit 3 Wohneinheiten und 2 Sanitärcontainer auf dem Grundstück Am Winkel-feld 15, 85376 Hetzenhausen, Flur-Nr. 844/9 Gem. Massenhausen Antragsteller: Steiger-Steinger Claudia**

### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beabsichtigt, die auf 5 Jahre befristete Aufstellung von 6 Containern für Wohnunterkünfte und 2 Sanitärcontainern mit jeweiligen Maßen von 3 m \* 6 m. 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.

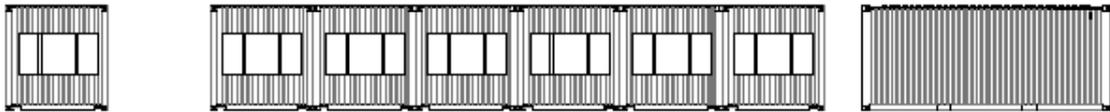
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.03.2019 aufgrund des Antrages der Eigentümer die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Gebietsart „Dorfgebiet“. Die Festsetzung eines Dorfgebietes wäre nur sinnvoll, wenn sich auf den Flächen 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 Wohnunterkunft 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



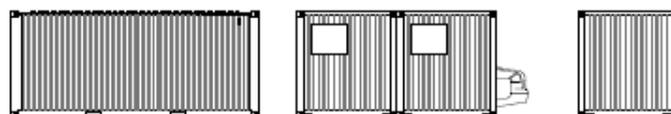
### Ansicht West



### 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 an-

gedacht ist. Die Containeranlagen sind als 3 Wohneinheiten zu bewerten und daher können bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.650 m<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:**

GR Heumann konnte die dargelegten Gründe der Eigentümerin nachvollziehen, sah ein Container-Arbeiterwohnheim in einer dörflichen Wohngegend jedoch als sehr kritisch. Er befürchtete, dass sich die Anwohner gestört fühlen und es zu Problemen komme. Bedenklich empfand er besonders den eingeschränkten Handlungsspielraum der Gemeinde in Bezug auf die Lagerung von Baustoffen und Geräten auf dem Grundstück. Ihn interessierten die Erkenntnisse aus der Nachbarbeteiligung sowie die Möglichkeiten der Gemeinde um die Einhaltung der 5-Jahres-Frist gewährleisten zu können. Abschließend fragte er, ob die geforderte Eingrünung der Grundstücksgrenzen auf dem Plan nicht zu sehen oder grundsätzlich nicht vorgesehen sei.

GR Rübenthal wies darauf hin, dass die geplante Änderung des Bebauungsplans noch nicht durchgeführt worden sei und daher der ursprüngliche Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für diesen Antrag bilde. Zum Bereich Dorfgebiet wurde unter § 5 BauNVO festgelegt, dass sonstige Wohngebäude, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig seien.

GR Steinberger gab an, dass die Fraktion der Grünen die Sorgen der Anwohner ernst nehmen, jedoch eine ganze Gruppe von Menschen nicht bereits im Vorfeld eines unsozialen und rücksichtslosen Verhaltens bezichtigen wolle. Er schlug vor, in der zuständigen Firma eine verantwortliche Kontaktperson zu benennen sowie eine Nutzungsvereinbarung unterzeichnen zu lassen.

GR Dr. Aichinger schloss sich den Ausführungen von GR Heumann an und berichtete von der ehemaligen Bäckerei Haller in Pulling. Dort bestehe eine ähnliche Situation, die für beide Seiten sehr unbefriedigend sei. Zudem zweifelte er sowohl daran, dass die Arbeiter an allen Wochenenden nach Hause fahren würden, als auch an der rechtlichen Möglichkeit einer Begrenzung auf 5 Jahre. Daher werde er dem Antrag nicht zustimmen.

BAL Schöfer erklärte, dass eine Befristung auf 5 Jahre grundsätzlich möglich sei, die Gemeinde jedoch keine Vollzugsmittel habe. Diese lägen beim Landratsamt. Er berichtete weiterhin, dass die Nachbarbeteiligung derzeit durchgeführt werde und ausschließlich negative Reaktionen wahrzunehmen seien. Bezüglich der Eingrünung wies er darauf hin, dass diese bereits im Rahmen der Ortsrandeingrünung nachgewiesen wurde, auf dem Plan jedoch schlecht zu erkennen sei. Die Wohnnutzung betreffend bezog er sich auf das ursprünglich festgesetzte, dörfliche Mischgebiet, in welchem eine reine Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen wurde. Hintergrund war, dass keine modernen, städtischen Wohnsiedlungen das ländliche Bild beeinträchtigen sollen. Kleinsiedlungen blieben allerdings für das Wohnen zulässig. Insofern befänden sich die Arbeiterwohncontainer zwar durchaus noch im planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplans, seien aber nicht der Sinn des Konzepts gewesen. Der Antrag könne jedoch nur auf der Grundlage des bestehenden Plans und Baurechts entschieden werden. Alternativ gäbe es die Möglichkeit, eine Änderung des Bebauungsplans zu beschließen und diese mit einer Veränderungssperre planungsrechtlich zu

sichern. Dadurch begeben man sich wieder auf die Ebene, auf welcher mit dem Grundstückseigentümer über die Inhalte und Modalitäten für bestimmte Nutzungen verhandelt werden könne.

GR Rübenthal zitierte aus dem für diesen Antrag geltenden Bebauungsplan: „...um dem Ortsteil Hetzenhausen eine einheitliche Struktur zu geben, werden die örtlich schon vorhandenen, roten Dachziegel festgesetzt. ... Deswegen wird klargestellt, dass die künftige Nutzung der Dorfgebietscharakteristik entsprechen muss und auch nur diese Art der Nutzung zugelassen ist.“ Da die Wohncontainer diese Vorgaben seines Erachtens nicht erfüllten, werde er dem Antrag nicht zustimmen.

GR Bandle wies auf die aktuelle Situation der Corona-Pandemie hin und bezweifelte, dass die Abstands- und Hygieneregeln eingehalten werden könnten.

### **Beschluss:**

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.

**Abstimmung:** Ja 1 Nein 10 (abgelehnt)

## **TOP 7   Erstmalige Herstellung des Angermaierweges; Freigabe der Ausführungsplanung**

### **Sachverhalt:**

Wie dem Gremium bekannt, steht die erstmalige Herstellung des Angermaierweges in Neufahrn bevor. In der Sitzung soll nun die vom planenden Fachbüro erstellte Ausführungsplanung vorgestellt und freigegeben werden.

Der Angermaierweg ist bereits seit etwa 50 Jahren befahrbar. Auch sind alle an die Straße angrenzenden Grundstücke seit Jahrzehnten bebaut. Die bestehende Ausdehnung der Straße mit knapp 6 m Breite ist ausreichend und lässt praktisch keinen Spielraum mehr für die Herstellung der Straße. Die Größe der vorhandenen Wendemöglichkeit am Ende der Sackgasse ist für den anfallenden Verkehr angemessen. Der Verlauf und das Ausmaß sind somit bereits vorgegeben. Die Planung wurde der Firma Heinz Entsorgung, dem Wasserwirtschaftsamt bzgl. der Regenentwässerung sowie dem Staatlichen Bauamt und der Neufahrner Feuerwehr zugeleitet. Einwendungen oder Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer teilte einleitend mit, dass die Vergabe für diese Straßenbaumaßnahme bereits erfolgt sei und die Maßnahme daher zeitnah beginnen solle. Die bisher genutzte Entwässerungsrinne, die in einer Sickergrube ende, liege tatsächlich auf privatem Grund. Auch die öffentliche Verkehrsfläche entwässere über diese private Entwässerungsrinne. Im Zuge der Bauarbeiten werde hier eine gemeindeeigene Entwässerungsrinne erstellt, so dass der Grundstücksbesitzer künftig bei seiner Planung auf die allgemeine Entwässerung keine Rücksicht mehr nehmen muss.

GR Holzer wies auf die vielen Emails hin, welche die Gemeinderäte von den Grundstückseigentümern im Angermaierweg erhalten haben. Darin wurde unter anderem die fehlende Kommunikation und Information bemängelt. Des Weiteren sei ein Anlieger mit drei Flurnummern durch eine Mauer vom Angermaierweg abgeschnitten, müsse sich dennoch an den Erschließungskosten beteiligen.

Bgm. Heilmeier entgegnete, dass im Vorfeld mehrere persönliche Gespräche stattgefunden hätten.

BAL Schöfer erklärte, dass es sehr klare rechtliche Grundlagen gebe, wie die kostenmäßige Beteiligung an einer Erschließung zu erfolgen habe. Danach sei nicht maßgeblich ob ein Grundstück bereits erschlossen ist, sondern ob eine Erschließung möglich ist.

GR Meidinger gab an, sich die Straße vor Ort angeschaut zu haben. Sie erfülle ihren Zweck und werde von niemand sonst benutzt. Daher könne er nachvollziehen, dass die Anwohner den Ausbau nicht wollen. Aus Gerechtigkeitsgründen gegenüber anderen Bürgern, die an Erschließungskosten beteiligt wurden, tendiere er trotzdem zu einer Zustimmung.

GR Bergauer sprach die Parksituation und die Abfallproblematik im Angermaierweg an. Er sei sich im Klaren darüber, dass dies nicht Aufgabe der Gemeinde sei, würde jedoch gerne wissen, was getan werden könne, um im Zuge des Straßenausbaus auch diese Schwierigkeiten zu beheben.

Bgm. Heilmeier verstand die diesbezügliche Unzufriedenheit der Anwohner, betonte jedoch, dass sich das Ordnungsamt Neufahrn bereits vielfach an die zuständige Stelle im Landratsamt gewendet habe.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau-, Umwelt und Mobilität stimmt der Ausführungsplanung zur erstmaligen Herstellung des Angermaierweges zu.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 1

### **TOP 8 Bekanntgaben**

- keine -

### **TOP 9 Anfragen aus dem Gremium**

#### **TOP 9.1 Verkehrsumleitung Acherling**

GR Rübenthal bezog sich auf die Baustelle zwischen Giggenhausen und dem „Moos“. Es sei zwar sinnvoll, bereits hier ein entsprechendes Hinweisschild aufzustellen, da man dann über Freising nach Acherling fahren könne. Die halbseitige Sperrung der Straße halte er an dieser Stelle jedoch für ungünstig, da die Autos – besonders von Massenhausen kommend – den gesamten Kreuzungsbereich umfahren müssten. Er bat darum zu prüfen, ob die Sperrung auf die Höhe bei der Abzweigung ins Moos verlegt werden könne.

Bgm. Heilmeier bedankte sich für den Hinweis und sagte zu, dies an das Staatliche Bauamt weiterzuleiten.

Neufahrn, 30.06.2020

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung