

## Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 07.12.2020

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 07.12.2020.

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 07.12.2020		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:02 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführerin:</u></b>	Anja Sawall		

### **Anwesend:**

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

### **Abwesend:**

Pflügler, Florian - entschuldigt

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- 1) Genehmigung von Niederschriften
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 07.09.2020 - öffentlicher Teil      Vorz/060/2020
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 12.10.2020 - öffentlicher Teil      Vorz/068/2020
- 2) Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen und TG vom 09.11.2017 auf dem Grundstück Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Immosens GmbH      Bau/167/2020
- 3) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines landw. Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf der Fl.-Nr. 1625 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Pflügler Carolin      Bau/168/2020
- 4) Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzung der bestehenden Wohnung als Unterkunft für Firmenmitarbeiter auf dem Grundstück Bahnhofstr. 18a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 42/1 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Arcea Vadim      Bau/161/2020
- 5) Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Wettannahmestelle auf dem Grundstück Echinger Str. 19, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 1026/6 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Gacic Damir      Bau/163/2020
- 6) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Jungviehstalles mit Lager und Bergehalle auf der Flur-Nr. 690 Gem. Massenhausen  
Antragsteller: Rottenkolber Ludwig      Bau/166/2020
- 7) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Güllegrube auf der Flur-Nr. 690 Gem. Massenhausen  
Antragsteller: Rottenkolber Ludwig      Bau/165/2020
- 8) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Münchner Straße 27b, 31 85375 Mintraching, Fl.-Nrn. 2672,2672/4+5+7 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Loford GmbH & CoKG      Bau/184/2020
- 9) Antrag auf Baugenehmigung für eine Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle auf der Fl.-Nr. 1845 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Meidinger Christian      Bau/185/2020
- 10) Antrag auf Baugenehmigung für den Bau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Bonhoefferstr. 21, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 528/54 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Blank Ulrich      Bau/164/2020
- 11) Bekanntgaben
- 12) Anfragen aus dem Gremium
- 12.1) Bauarbeiten Kurt-Kittel-Ring-Brücke

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:00 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 von Niederschriften**

#### **TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 07.09.2020 - 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 07.09.2020 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 07.09.2020.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

#### **TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 12.10.2020 - 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 12.10.2020 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 12.10.2020.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 2 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen und TG vom 09.11.2017 auf dem Grundstück Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn Antragsteller: Immosens GmbH**

##### **Sachverhalt:**

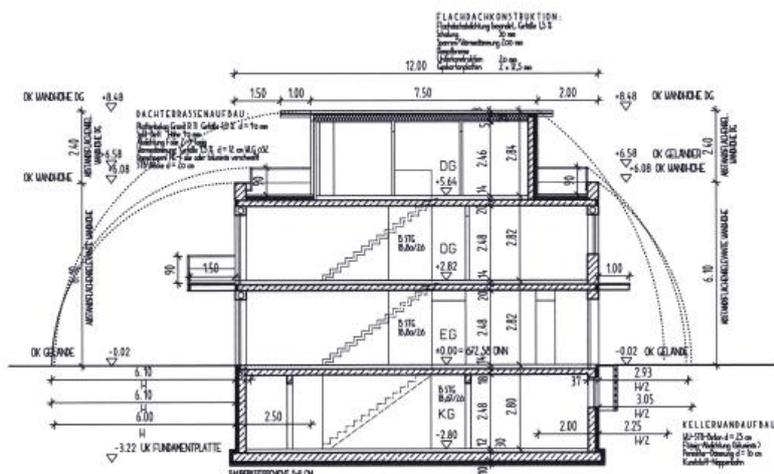
Beantragt wird die Verlängerung eines genehmigten Bauvorbescheides aus dem Jahr 2017 für das Grundstück Pfarrweg 7 in Neufahrn. Die Geltungsdauer von Vorbescheiden beträgt regelmäßig drei Jahre und kann jeweils um zwei Jahre verlängert werden.

Die Zulässigkeit der folgenden Fragen aus dem Vorbescheid 2017 wurde seitens des Landratsamtes Freising gesehen. Rechtliche Gründe die gegen die Zustimmung zur Verlängerung sprechen, sind nicht ersichtlich.

**Fragenkatalog zum Vorbescheid:**

1. Sind 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss ein Dachterrassengeschoss ist?
2. Ist ein Baukörper für Mehrfamilienhaus 1 und 2 mit 33,50 m Länge und 12,00 m Tiefe mit jeweils einem zweigeschossigen Erker an den Stirnseiten mit 1,50m Tiefe und 5,00 m Breite in der dargestellten Form zulässig,
3. Ist ein Baukörper für Mehrfamilienhaus 3 mit 16,00 m Länge und 10,00 m Tiefe in der dargestellten Form zulässig?
4. Ist eine Firsthöhe mit 8,50 m und eine Wandhöhe mit 6,10 m des dargestellten Baukörperschnittes zulässig?
5. Ist die dargestellte Dachform in Schnitt und Lageplan mit einem Flachdach des dargestellten Baukörpers zulässig?
6. Ist die im Lageplan dargestellte Anordnung der Baukörper zulässig?
7. Ist die im Lageplan dargestellte Anordnung der Stellplätze zulässig?
8. Ist die im Lageplan dargestellte Anordnung der Tiefgaragenzufahrt zulässig?
9. Ist eine GRZ1 von 0,34 gemäß der dargestellten Bebauung zulässig
10. Ist eine GRZ2 von 0,58 gemäß der dargestellten Bebauung zulässig

Der Lageplan zum Vorbescheid mit den dargestellten Baukörpern (Gebäude in grauer Farbe Nrn. 1, 2 und 3) war dem Top als Anlage beigefügt. Folgend beispielhaft ein Schnitt des Gebäudes Nr. 2.



**Schnitt A-A**

Das Grundstück wurde nach der Genehmigung des Vorbescheides an einen Bauträger veräußert, welcher im Jahr 2019 auf Grundlage des Vorbescheides einen Antrag auf Baugenehmigung für den Bau dreier Mehrfamilienhäuser einreichte. Dieser Antrag auf Baugenehmigung befindet sich derzeit ohne das erteilte Einvernehmen der Gemeinde im Landratsamt Freising zur Entscheidung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Entscheidung über

die Verlängerung des Vorbescheides nach Auskunft des Landratsamtes und entsprechend der Rechtsprechung keine Auswirkung auf das innerhalb der Geltungsdauer des Vorbescheids gestellte laufende Baugenehmigungsverfahren hat, da der Vorbescheid in diesem Falle weiterhin Bindungswirkung entfaltet.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen und Tiefgarage auf dem Grundstück Pfarrweg 7, Fl.-Nr. 9/2, Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 3

**TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines landw. Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf der Fl.-Nr. 1625 Gem. Neufahrn**  
**Antragsteller: Pflügler Carolin**

### **Sachverhalt:**

Die Bauherrin stellt einen Antrag auf Vorbescheid zur Klärung der Frage, ob der Neubau eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude (u.a. mit Hofladen, Hofbrauerei Veranstaltungsraum / Verkostungsraum, Schlacht und Zerlegraum, 3 Wohnungen für Arbeitskräfte), zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf der Fl.-Nr. 1625 Gem. Neufahrn zulässig ist. Eine Auflistung der geplanten Nutzungen innerhalb der Gebäude ist aus dem angefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Der Gemeinderat hatte zu diesem Bauvorhaben in seiner Sitzung am 24.06.2019 die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 „Sondergebiet für die Errichtung eines Aussiedlerhofes mit Brauerei zwischen Neufahrn und Mintraching“ beschlossen. Definiertes Ziel der Bauleitplanungen ist die Integration eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes in den bestehenden Freiraum zwischen Neufahrn und dem Ortsteil Mintraching. In den Vorbereitungen zu den Bauleitplanverfahren hat sich gezeigt, dass die Regierung von Oberbayern das Anbindegebot (Gewerbe muss an bestehende Siedlungsstruktur angegliedert werden) verletzt sieht. Die Brauerei wird als Gewerbebetrieb eingestuft und damit darf entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsplanes die Errichtung dieser gewerblichen Nutzung nicht auf der freien Flur erfolgen. Die Realisierung der Brauerei an der von der Antragstellerin gewünschten Stelle ist im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung daher nicht zu erreichen. Mit dem nun eingereichten Antrag auf Vorbescheid wird seitens der Bauherrin die Klärung der Frage angestrebt, ob eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Das Baugrundstück befindet sich zweifelsfrei im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Beurteilung richtet sich daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Entsprechend § 35 Abs. 1 BauGB sind landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich zulässig. Entscheidend für die Frage der Zulässigkeit dürfte aber sein, ob die neben der landwirtschaftlichen Nutzung (Privilegierung) geplante gewerbliche Nutzung im Außenbereich genehmigungsfähig ist. Dies wäre voraussichtlich nur der Fall, wenn es sich bei dem Gewerbe um eine in der Rechtsprechung sogenannte „mitgezogene Privilegierung“ handeln würde. Bisher wurde dies seitens des Landratsamtes Freising nicht gesehen, was letztendlich auch zum Aufstellungsbeschluss

des eingangs genannten Bebauungsplanes geführt hat. Ob eine Privilegierung vorliegt wird nun im weiteren Verfahren durch das Landratsamt und den zu beteiligenden Fachstellen zu prüfen sein.

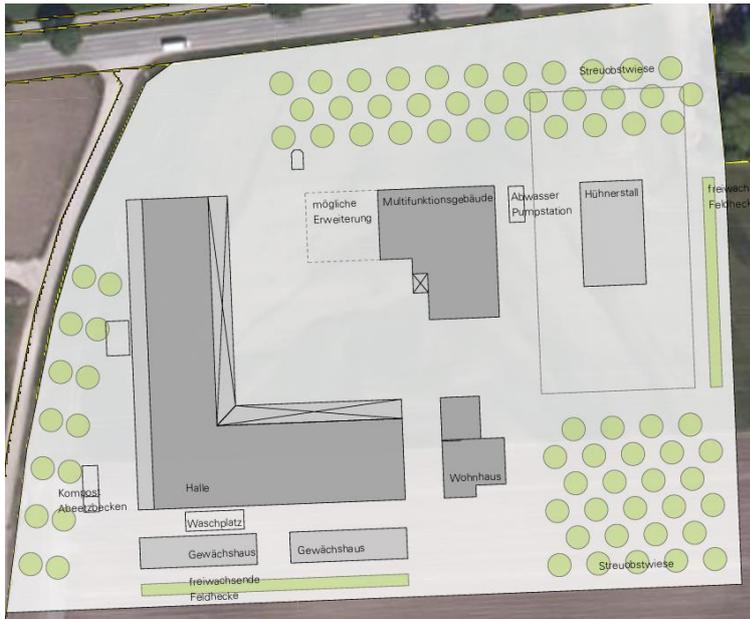
Weiter kommt grundsätzlich eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB in Betracht, wobei aufgrund des geplanten Gewerbes bereits der Flächennutzungsplan entgegensteht. Dieser weist auf dem Grundstück landwirtschaftliche Fläche aus. Auch müssen hier, anders als bei einem privilegierten Vorhaben, raumplanerische Ziele zumindest abgewogen werden. Im bisher geführten Bauleitverfahren wurden bereits Stellungnahmen von der Regierung von Oberbayern eingeholt, welche hier eingefügt sind:

- Gemäß Regionalplan München liegt das Planungsgebiet im regionalen Trenngrün. Dazu hatte die Regierung folgende Erfordernisse der Raumordnung und nachfolgende Bewertung festgestellt:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)) Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.6.2). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen (RP 14 B II Z 4.1). Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten (RP 14 B II Z 4.2). Aufgrund der abgesetzten Lage (LEP 3.3 (Z)) zwischen Neufahrn und Mintraching und der Situierung im regionalen Trenngrün (RP 14 B II Z 4.6.2) steht die Planung in Konflikt mit landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Zudem sind lt. Luftbild in Neufahrn nördlich der Grünecker Straße Flächenpotenziale im Mischgebiet vorhanden, die vorrangig zu entwickeln sind (LEP 3.2 (Z)).

Das Baugrundstück ist derzeit durch einen ca. 5 m breiten Feldweg von der Staatsstraße 2053 erschlossen. Im bisherigen Bauleitverfahren wurde bereits eine verkehrliche Beurteilung in Auftrag gegeben. Aus dieser ergibt sich ein dringender Bedarf, den Fußgänger- und Radverkehr zu dem Vorhaben zu klären und die Verkehrsteilnehmer auf dem Weg zum Bauvorhaben sicher an das Ziel zu bringen. Eine Quermöglichkeit ist im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer über die Staatsstraße muss daher aus verkehrsrechtlicher Sicht als gefährlich bezeichnet werden. Für die Planung und Sicherung eines entsprechenden Fuß- und Radweges ist allerdings das Bauleitplanverfahren grundsätzlich das richtige Instrument. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich. Das Bauvorhaben liegt jedoch auf einem Grundstück, das nicht durch die öffentliche Kanalisation erschlossen ist. Es besteht aber die Möglichkeit durch eine private Druckleitung an das öffentliche Kanalnetz (im Bereich Fasanenweg) anzuschließen. Ebenso kommt ganz grundsätzlich auch eine Kleinkläranlage in Betracht. Näheres ist aufgrund des Vorbescheides noch nicht bekannt.

Hinsichtlich der Anordnung der Baukörper und des Erscheinungsbildes des Bauvorhabens konnte bereits während der Abstimmungsgespräche zum Bauleitverfahren größtenteils eine Einigung gefunden werden, welche sich teilweise auch in den eingereichten Plänen wiederfindet. Das letzte vom beauftragten Planungsbüro Brenner vorgeschlagene städtebauliche Bebauungskonzept von Jan 2020 ist hier zum Vergleich ergänzend eingefügt:



Die aktuelle Planung hält entsprechend der Plandarstellung (rotgestrichelte Linie Anlage 1) die vom Staatlichen Bauamt vorgegebene Anbauverbotszone von 20 m ein. Jedoch wäre aus städtebaulicher Sicht eine südlichere Anordnung wünschenswerter gewesen.

Die Bauleitverfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 ruhen derzeit. Zu gegebener Zeit ist über den weiteren Fortgang vom Gemeinderat zu entscheiden.

### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Heilmeyer bezog sich auf die relativ geringe Anzahl an Bauernhöfen im Gemeindegebiet und sprach sich für eine Unterstützung von neuen landwirtschaftlichen Betrieben aus.

GR Rübenthal sah für eine mögliche Genehmigung zwei Optionen. Zum einen, indem die Brauerei als Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs angesehen werde, zum anderen, dass durch eine veränderte Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück die Entfernung zu der bestehenden Siedlung verringert werde. Ihn interessierte, ob eine Einschätzung möglich sei, welcher Weg die besseren Chancen für eine Genehmigung habe.

BAL Schöfer bestätigte diese beiden Möglichkeiten, wies jedoch auch darauf hin, dass es bei einer Annäherung an ein Wohngebiet wiederum Probleme bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen geben könnte. Es seien alle Optionen mit den Antragstellern durchgesprochen worden – letztendlich seien diese jedoch der Meinung, dass die vorgelegte Version die Beste für ihren Betrieb und dessen Zukunft sei.

GR Meidinger plädierte sehr für eine Unterstützung des neuen Hofes. Den Standort hielt er auch in Anbetracht der geplanten Hühnerhaltung für angebracht, da das Krähen von Hähnen bei Nachbarn und Anwohnern nicht sehr beliebt sei. Die Brauerei sah er eindeutig als Teil der Landwirtschaft und verglich die Produktion mit einem Winzer. Bezüglich des Trenngrüns merkte er noch an, dass er es für sinnvoller halte, wenn sich die Landwirte in einem Bereich clustern anstatt sich um einem Ort herum zu verstreuen. Das Trenngrün sei dort ohnehin bereits durch zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe unterbrochen.

GR Heumann interessierte zum einen wie die Gemeinde in Anbetracht des vorliegenden Antrags und ähnlichen Projekten dem Landesentwicklungsprogramm Rechnung tragen

wolle, da in diesem, Zersiedelung und Randbesiedelung möglichst verhindert werden soll. Zum anderen fragte er nach Optionen, um von dem Fuß- und Radweg zwischen Neufahrn und Mintraching nördlich der Staatsstraße eine sichere Querung zu diesem potentiellen Hofladen zu ermöglichen.

BAL Schöfer erinnerte daran, dass die Tatsache, dass das Vorhaben „Pflügler“ im Trenngrünstreifen zwischen Neufahrn und Mintraching liege, nicht von der Hand zu weisen sei. Da dies im Regionalplan eingezeichnet ist, sei die Regierung von Oberbayern hier sehr konsequent und nicht zu einer Unterstützung bereit. Bei einer Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Baugesetzbuch müsste man sich allerdings nicht mehr an den Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung orientieren. Somit wäre das Projekt in diesem Fall möglich. Die Erschließung durch einen Fuß- und Radweg wäre mit Hilfe eines Bebauungsplans sicherlich realisierbar, jedoch im Rahmen der hier angestrebten Baugenehmigung nicht relevant.

GR Rübenthal stand dem Projekt positiv gegenüber. Er hielt es für sinnvoll, dass die relativ kleingliedrige Landwirtschaft in Bayern neue Wege gehe und für eine reelle Existenzgrundlage und Zukunftschance das Angebot mit Ideen wie einem Erlebnishof oder Hofladen erweitere. Dies solle auch gegenüber der Regierung von Oberbayern vorgebracht werden.

2. Bgm. Eschlwech wies darauf hin, dass die Aussagen und Meinungen der Gemeinde hier nicht maßgeblich seien. Wenn die Regierung von Oberbayern dieses Gewerbe nicht als privilegiert erachte, müsse man dies akzeptieren.

GR Bergauer interessierte, ob der landwirtschaftliche Betrieb ohne die Brauerei definitiv als privilegiert gelten würde.

BAL Schöfer bestätigte dies. Allerdings sei die Brauerei ein integraler Bestandteil des Gesamtbetriebs, weshalb die Antragsteller organisatorisch darauf angewiesen seien, beides an einem Ort bewerkstelligen zu können.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf der Fl.-Nr. 1625 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzung der bestehenden Wohnung als Unterkunft für Firmenmitarbeiter auf dem Grundstück Bahnhofstr. 18a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 42/1 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Arcea Vadim**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte eine genehmigte 3-Zimmerwohnung im Gebäude der Bahnhofstraße 18a in Neufahrn als Unterkunft für die Mitarbeiter seiner Firma genehmigen lassen. Es sollen in sechs Zimmern bis zu sechs Mitarbeiter untergebracht werden. Die Wohnung wird bereits seit längerem als Arbeiterunterkunft genutzt. Von Seiten des Landratsamtes wurde der Eigentümer zur Beantragung einer Nutzungsänderung aufgefordert.

Das Grundstück liegt zwar im Bebauungsplangebiet Nr. 114 „Gewerbegebiet – Eching und

Mischgebiet entlang der Echinger- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und eines Teilstücks der Dietersheimer Straße“, jedoch handelt es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan zur Regelung von Vergnügungsstätten. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Bahnhofstraße ist als Mischgebiet einzustufen, sodass die Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Problematisch ist jedoch der Stellplatznachweis. Für die Arbeiterunterkunft sind nach der Stellplatzsatzung für die sechs Zimmer drei Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller kann aufgrund des Bestandsschutzes zwei Stellplätze für die Wohnung angeben. Für einen dritten Stellplatz wird auf einen Firmenparkplatz eines Zustellungsdienstleisters im Neufahrner Gewerbegebiet West verwiesen. Der Antragsteller ist für diesen tätig und hat auch eine Bestätigung über die Zustimmung zur Nutzung vorlegt. Der Nachweis zum dritten Stellplatz ist jedoch nicht ausreichend. Stellplätze sind entweder auf dem Baugrundstück selbst oder in der Nähe und dann mit einer entsprechenden rechtlichen Sicherung nachzuweisen. Beides trifft nicht zu. Hintergrund hierfür ist, dass Baugenehmigungen grundsätzlich nicht für einen bestimmten Nutzer / Antragsteller beschränkt gelten, sondern wie im vorliegenden Fall eine bestimmte Nutzung zulassen. Wechselt z. B. im vorliegenden Fall der Eigentümer, steht der Stellplatz auch nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund des unzureichenden Stellplatznachweises kann dem Antrag nicht zugestimmt werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erklärte einleitend, dass der Antrag aufgrund der bisherigen Sachlage eigentlich abzulehnen sei. Er informierte, dass nach der Ladung noch ein Antrag auf Ablöse für einen Stellplatz eingegangen sei. Dieser werde in der nächsten Sitzung vorgelegt. Allerdings sei die Rechtslage dadurch etwas kompliziert. Grundsätzlich sollte dieser Bauantrag zur Fristwahrung in jedem Fall abgelehnt werden. Sollte das Gremium dann mit einer Ablösevereinbarung einverstanden sein, so könnte in der nächsten Sitzung über den entsprechenden Antrag das rechtliche Defizit geheilt werden und wäre dann auch beim Landratsamt genehmigungsfähig.

2. Bgm. Eschlwech und GR Dr. Aichinger missfiel, dass immer wieder wegen fehlender Stellplätze abgelehnte Bauanträge über nachgereichte Ablöseanträge doch noch genehmigt werden sollen. Dies ändere nichts an der Anzahl der Fahrzeuge, die dann im öffentlichen Raum Platz finden müssten.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzung einer bestehenden Wohnung als Unterkunft für Firmenarbeiter auf dem Grundstück Bahnhofstr. 18 a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 42/1 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 0 Nein 11 (abgelehnt)

**TOP 5     Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Wettannahmestelle auf dem Grundstück Echinger Str. 19, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 1026/6 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Gacic Damir**

#### **Sachverhalt:**

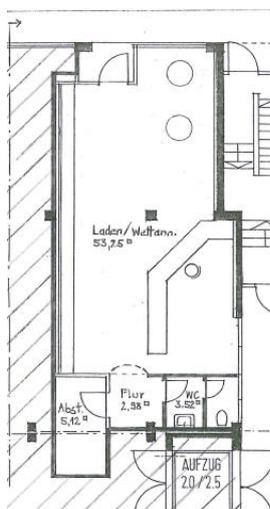
Der Antragsteller beantragt eine Nutzungsänderung seines Ladens in eine Wettannahme-

stelle. Zuletzt wurde vom selben Bauherrn ein Antrag auf Nutzungsänderung für eine Gaststätte gestellt (Vorlage im Ausschuss am 09.12.2019). Dieser Antrag befindet sich noch im Landratsamt Freising zur Bearbeitung. Das gemeindliche Einvernehmen konnte damals nicht erteilt werden, da die zusätzlich benötigten Stellplätze nicht nachgewiesen werden konnten.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet Nr. 114 „Gewerbegebiet – Eching und Mischgebiet entlang der Eching- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und eines Teilstücks der Dietersheimer Straße“. Inhalt dieses Bebauungsplanes ist die Steuerung von Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielotheken etc.). Da eine Wettannahmestelle im Gegensatz zu einem Wettbüro entsprechend der Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätte, sondern als Gewerbe einzustufen ist, entspricht das Vorhaben somit grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Seit etlichen Jahren wird die ehemalige Ladeneinheit im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftshauses an der Eching Straße als Wettbüro genutzt. Bis heute gibt es aber keine baurechtliche Genehmigung hierzu. Verfahren hierzu sind im Landratsamt Freising anhängig. Die Abgrenzung eines Wettbüros und einer Wettannahmestelle ist jedoch rechtlich nicht ganz einfach. Grundsätzlich spricht man von einer Wettannahmestelle, wenn ihre Ausrichtung lediglich darin besteht, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen. Kunden dürfen also nicht dazu animiert werden sich in den Räumen aufzuhalten und bspw. Sportereignisse, auf die sie gewettet haben, in Live-Übertragungen zu verfolgen. Etwas fraglich scheint die Nutzung mit Blick auf die Ladengröße von rund 53 m<sup>2</sup>. Der Grundriss und die Betriebsbeschreibung sind zu weiteren Erläuterung hier eingefügt:

#### Betriebsbeschreibung



#### Annahmestelle für Sportwetten

Allg. Ablauf – Kunden suchen die Annahmestelle auf und nutzen den Laden zur Bearbeitung und Abgabe ihres Wertscheins. Eine Bewirtung findet nicht statt, es werden auch keine Getränke verkauft.  
Zum Ausfüllen der Wertscheine stehen nur Stehtische zur Verfügung, keine Sitzgelegenheiten zum Verweilen. Die vom Anbieter gegebenen Quoten und Ergebnisse werden auf Wandmonitoren gezeigt, es finden keine Live-Übertragungen von Sportereignissen statt. Es werden keine Live-Wetten angeboten, ebenso werden keine Live-Quoten oder Live-Zwischenergebnisse angezeigt.  
Der hier beschriebene Betrieb entspricht allgemein einer Ladennutzung und stellt **kein Wettbüro** im Sinne einer Vergnügungsstätte dar.  
2-3 Beschäftigte in Schichten,  
Betriebszeiten Montag bis Samstag von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr  
(an Sonn- und Feiertagen geschlossen).

Hinsichtlich der Stellplätze ist von einem Bestandsschutz von zwei Stellplätzen für die Ladeneinheit auszugehen. Die Nutzung „Wettannahmestelle“ ist als Verkehrsquelle nicht in der gemeindlichen Stellplatzsatzung aufgeführt. In solchen Fällen ist nach den besonderen Verhältnissen eine in der Satzung aufgeführte Quelle ersatzweise heranzuziehen. Bei einer Wettannahmestelle dürfte analog zu einer Toto- / Lotto-Annahmestelle von einer Ladennutzung auszugehen sein. Da diese zwei Stellplätze erfordert, ist somit auch der Stellplatzbedarf erfüllt.

#### Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer berichtete, dass die Bewohner des Gebäudes bereits große Besorgnis geäußert hätten, dass sich die unschöne Situation weiter verschlechtere. Allerdings sei eine Wettannahmestelle rechtlich keine Vergnügungsstätte und daher genehmigungsfähig.

Gleichwohl stünde der Verdacht im Raum, dass die Nutzung nach der Genehmigung etwas anders ausgeführt werde als es für die Genehmigung beschrieben wurde. Eine entsprechende intensive Kontrolle durch das Landratsamt sei personell nicht realisierbar.

GR Heumann gab an, dem Antrag auch wegen der Vorgeschichte nicht zustimmen zu wollen. Für die Anwohner sei die rechtliche marginale Unterscheidung zwischen Wettannahmestelle und Wettbüro unerheblich. Entscheidend sei, dass dort niemand auf Lärmbelästigung erpicht sei.

GR Dr. Aichinger wies darauf hin, dass der Bebauungsplan auch mit dem Ziel aufgestellt wurde, keine Wettbüros zu etablieren. Eine Definitionsfrage könne nicht der Grund für eine Zustimmung sein.

GR Rübenthal hielt eine Kontrolle auch aufgrund der geringfügigen Unterschiede zwischen Wettannahmestelle und Wettbüro für unmöglich, weshalb er ebenfalls nicht zustimmen werde.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass bei einer Ablehnung des Antrags, das Landratsamt unter Umständen die Bitte vorlegen wird, erneut über das nicht erteilte Einvernehmen nachzudenken.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Wettannahmestelle auf dem Grundstück Echinger Str. 19, Fl.-Nr. 1026/6, Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 0 Nein 11 (abgelehnt)

### **TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Jungviehstalles mit Lager und Bergehalle auf der Flur-Nr. 690 Gem. Massenhausen Antragsteller: Rottenkolber Ludwig**

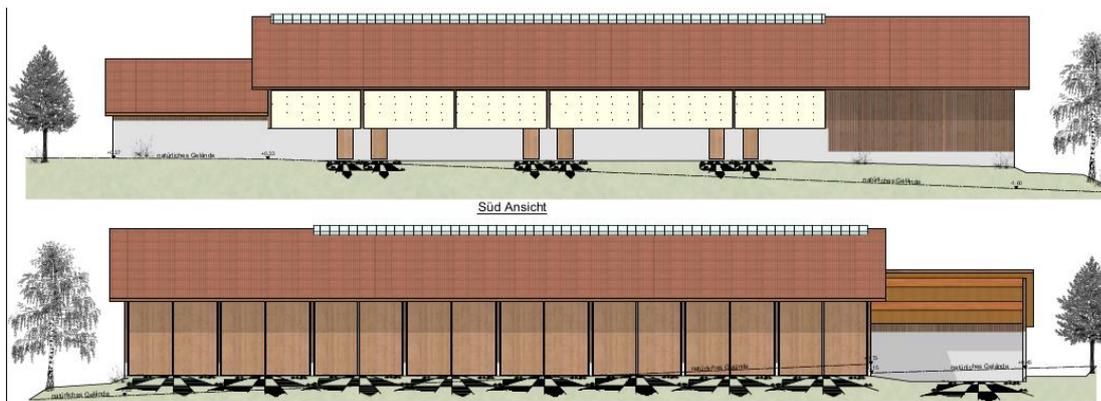
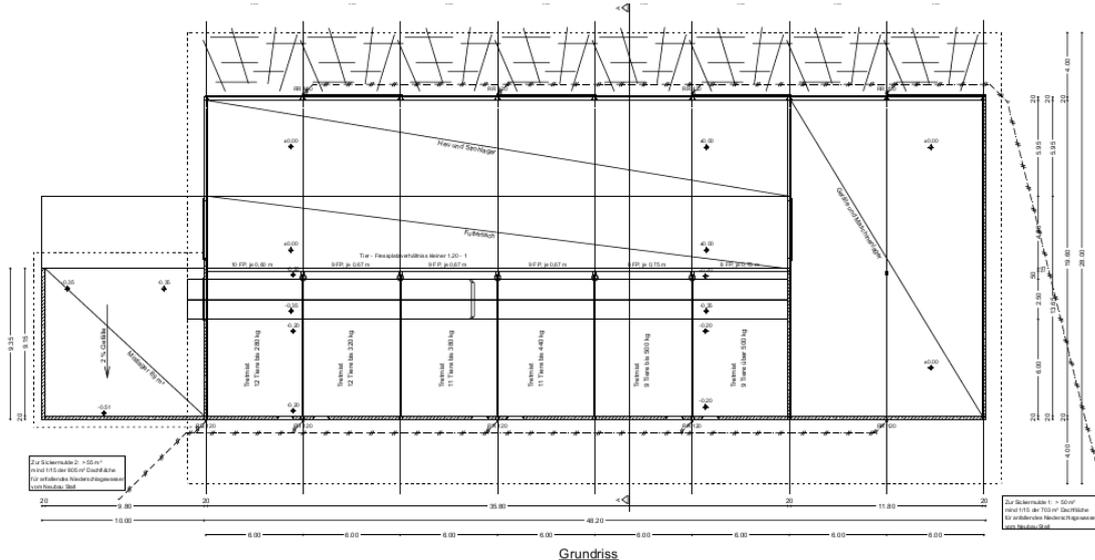
#### **Sachverhalt:**

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in der Unteren Hauptstraße 15 in Massenhausen beabsichtigt einen Jungviehstall mit Lager und Bergehalle auf der Fl.-Nr. 690 Gem. Massenhausen zu errichten. In der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses vom 18.05.2020 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag erteilt. Auf die Vorlage wird verwiesen.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt Freising genehmigt. Als Auflage wurde festgeschrieben, dass im weiteren Verfahren noch ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist. Dieser ist auch bereits in Abstimmung.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiert einzustufen. Gründe, die gegen eine Genehmigungsfähigkeit sprechen, sind weiterhin nicht ersichtlich.

Der Grundriss und die Ansichten Nord und Süd des geplanten Stalles sind folgend eingefügt:



**Diskussionsverlauf:**

GR Dr. Aichinger befürwortete das Projekt und wies darauf hin, dass von einem Rinderbetrieb keine Geruchsbelästigung zu befürchten sei. Diese käme lediglich von auf den Feldern ausgebrachter Gülle.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Jungviehstalles mit Lager und Bergehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 690 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Güllegrube auf der Flur-Nr. 690 Gem. Massenhausen  
 Antragsteller: Rottenkolber Ludwig**

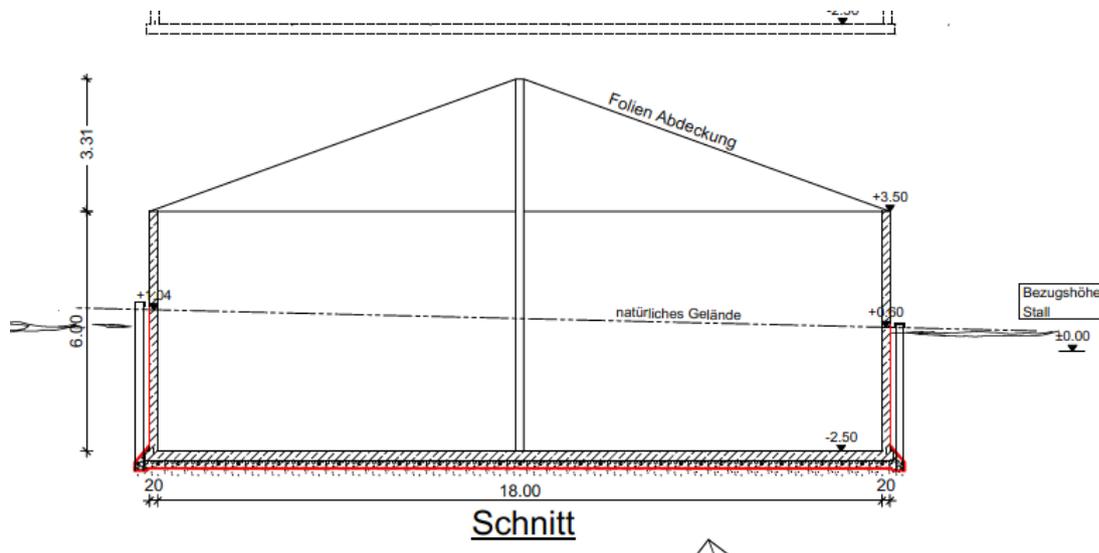
**Sachverhalt:**

Gleichzeitig zu dem im vorangegangenen TOP behandelten Neubau eines Jungviehstalles wird

auch der Neubau einer Güllegrube hierfür beantragt. Auch hier gibt es bereits einen genehmigten Vorbescheid.

Wie bereits erläutert liegt das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Bauvorhaben ist ebenfalls nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegiert einzustufen. Gründe die gegen eine Genehmigungsfähigkeit sprechen sind weiterhin nicht ersichtlich.

Folgend der Schnitt:



### Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Güllegrube auf der Fl.-Nr. 690, Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

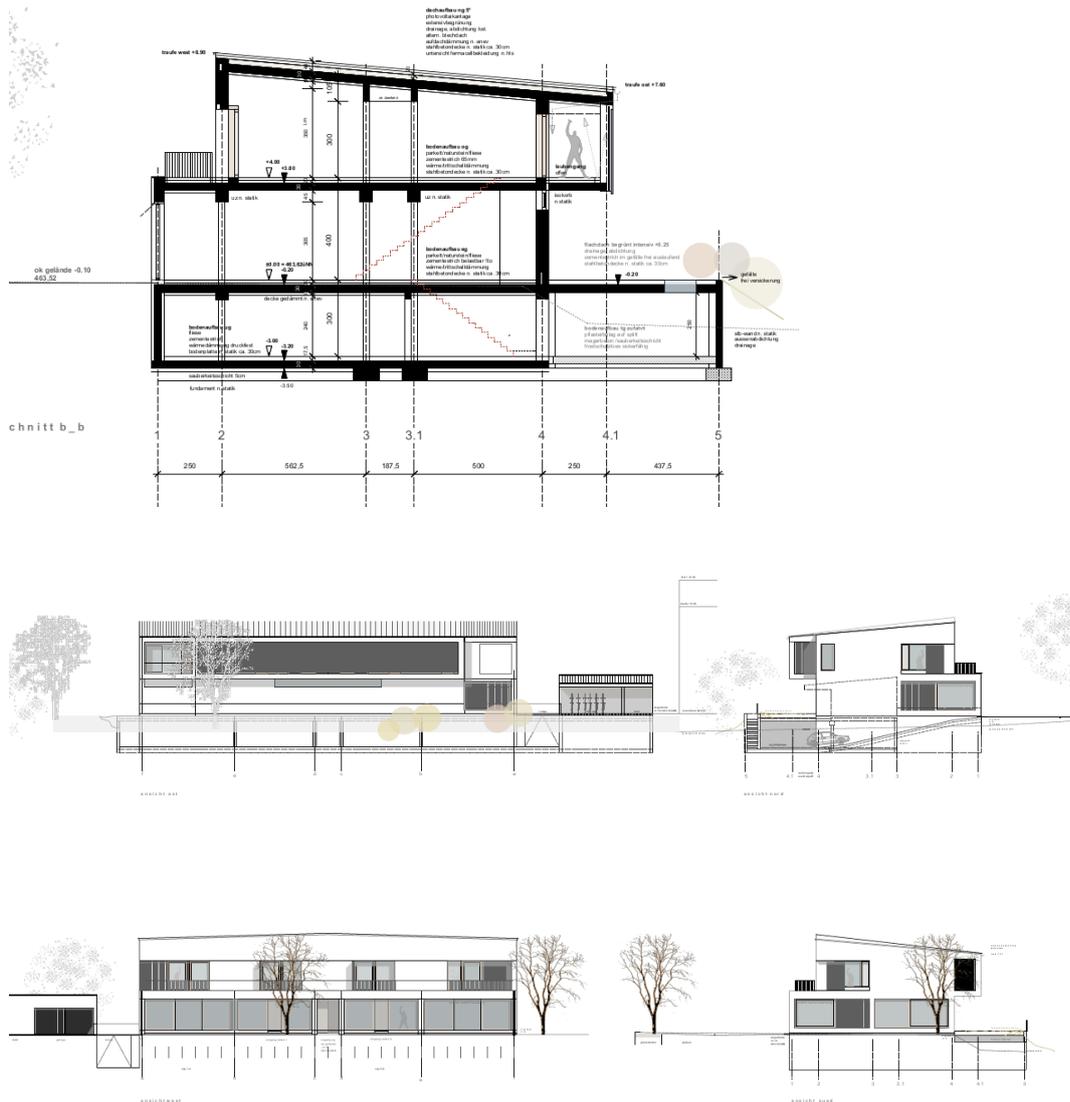
**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Münchner Straße 27b, 31 85375 Mintraching, Fl.-Nrn. 2672,2672/4+5+7 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Loford GmbH & CoKG**

### Sachverhalt:

In der Sitzung vom 02.03.2020 hat sich der Ausschuss bereits mit einem Vorbescheidsantrag für die Grundstücke beschäftigt. Das Einvernehmen der Gemeinde für ein Wohn- und Geschäftshaus mit E+1+D und auch die Genehmigung des Landratsamtes wurden erteilt.

Geplant ist nun ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Läden im Erdgeschoss, sowie Büros und einer Wohnung im Obergeschoss. Ein Schnitt ist hier eingefügt. Ebenso die Ansichten.



Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde durch den Vorbescheid bereits geklärt. Hinsichtlich der Einfügung bestehen daher keine Bedenken. Da das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2672/5 (ehemalige Tankstelle) im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ liegt, wurde bereits mit Vorbescheid eine Erlaubnis zur Bebauung erteilt.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene südliche Ortsrandeingrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan mit einer ca. 10 m breiten Bepflanzung dargestellt. Parallel zu zur Staatsstraße soll eine Baumreihe entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder können nachgewiesen werden. Insgesamt gesehen könnte der südliche Ortseingang von Mintraching durch die Bau- und Eingrünungsmaßnahme erheblich an Attraktivität gewinnen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstücken Fl.-Nrn. 2672,2672/4+5+7 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

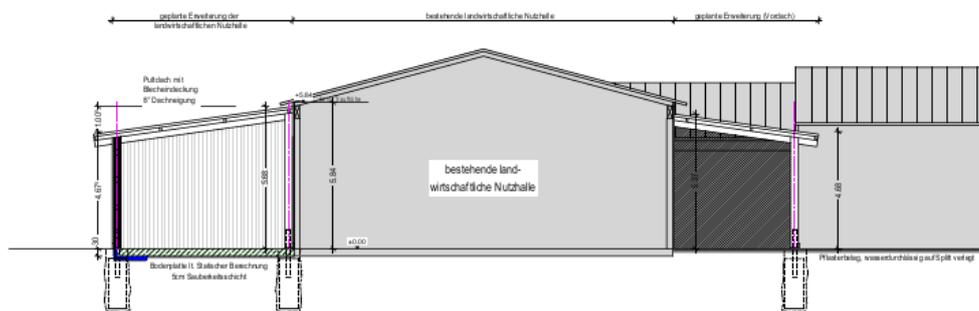
**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung für eine Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle auf der Fl.-Nr. 1845 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Meidinger Christian**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehenden landwirtschaftlichen Hallen auf der Fl.-Nr. 1845 Gem. Neufahrn um ca. 400 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hierbei soll an das westliche Bestandsgebäude sowohl im Süden als auch im Westen angebaut. Ostseitig ist der Anbau eines Vordaches geplant.

Der geplante Schnitt ist wie folgt:



SCHNITT A-A

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB grundsätzlich privilegiert. Der Flächennutzungsplan weist für das Grundstück „Flächen für die Landwirtschaft aus“.

Mit Genehmigung des südlichen Gebäudes wurde auch die jetzt vorhandene Eingrünung festgelegt. Aufgrund des Erweiterungswunsches kann die Eingrünung im Bereich der Anbauten nicht mehr erhalten werden. Ein neuer Freiflächengestaltungsplan ist noch nachzureichen. Dieser ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising abzustimmen.

**Diskussionsverlauf:**

GR Bandle überlegte, ob die Genehmigung dieses Antrags und der damit einhergehenden Vergrößerung des Hofes auch die rechtliche Voraussetzung für das Bauvorhaben Pflügler positiver ausgelegt werden könnten.

BAL Schöfer verneinte dies. Tendenziell würde eine Vermehrung landwirtschaftlicher Gebäude in dieser Zone eher ein Argument gegen das Vorhaben Pflügler darstellen, weil sich die Wirkung einer flächenhaften Bebauung verstärke.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für eine Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle auf der Fl.-Nr.1845 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Ein neuer Freiflächengestaltungsplan ist nachzureichen.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

1 Enthaltung: GR Meidinger aufgrund persönlicher Beteiligung



Die Grundzüge der gemeindlichen Bauleitplanung dürfte durch das Vorhaben nicht berührt werden. Jedoch kann bei weiteren Anfragen kaum mehr eine Tiefenbegrenzung vorgegeben werden. Erwähnt sei noch, dass Terrassenüberdachungen grundsätzlich abstandsflächenrelevant sind. Die Nachbarn haben dem Vorhaben jedoch zugestimmt.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Rübenthal sah keine Gründe, die gegen eine Genehmigung sprechen. Generell seien 30 qm möglich. Hier würden 20 qm beantragt, die lediglich auf andere Maße verteilt seien.

GR Dr. Aichinger schloss sich GR Rübenthal an. Die Terrassenflächen seien sowieso meistens bereits versiegelte Flächen. Zudem halte er ein Überdachungskonstrukt aus Glas für ansehnlicher als diverse Markisen und mobile Sichtschutzelemente. Er plädierte dafür, bei künftigen Bebauungsplänen in diesem Bereich etwas mehr individuelle Freiheit zuzulassen.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Bau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Bonhoefferstraße 21, Fl.-Nr. 528/54, Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohnen am Moosmühlenweg / Kurt-Kittel-Ring“ wird erteilt.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

## **TOP 11 Bekanntgaben**

- keine -

## **TOP 12 Anfragen aus dem Gremium**

### **TOP 12.1 Bauarbeiten Kurt-Kittel-Ring-Brücke**

GR Dr. Aichinger sprach die beidseitige Sperrung der Fußgängerwege auf der Kurt-Kittel-Ring-Brücke an und fragte nach dem Grund, wie lange diese noch bestehen würde und ob es eine Möglichkeit gebe, wenigstens eine Seite wieder freizugeben.

BAL Schöfer erklärte, dass derzeit eine Brückenhauptprüfung durchgeführt werde. Dabei habe sich herausgestellt, dass bauliche Mängel vorliegen, die im schlimmsten Fall auch eine Gefahr im Bereich des Berührungsschutzes bedeuten können. Daher seien vorsorglich Paletten mit Betonsteinen als Beschwerung auf die auskragenden Betonplatten gestellt, und die Fußwege gesperrt worden. Sobald das prüfende Ingenieurbüro ein gefahrloses Nutzen bescheinige, werde zumindest ein Durchgang wieder freigegeben.

GR Bandle berichtete, dass dort sehr oft trotzdem Personen auf der Fahrbahn laufen würden oder diese überqueren. Die Verbotsschilder würden nichts bewirken. Er befürchtete, dass die Gemeinde herangezogen werden könnte, wenn doch etwas passiert und fragte nach alternativen Lösungen.

BAL Schöfer entgegnete, dass die Sperrung sehr gut sichtbar sei. Wer dies ignoriere handle vorsätzlich und könne niemand anderen zur Verantwortung ziehen. Die Sperrung sei eine

notwendige Sofortmaßnahme und daran hätten sich die Verkehrsteilnehmer zu halten. Alternativ gäbe es auch noch die Unterführung im Amselweg.

Neufahrn, 01.02.2021

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung