Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 10.05.2021

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 10.05.2021.

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

Sitzungsort:	Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2		
am:	Montag, den 10.05.2021		
Beginn:	18:00 Uhr	**Ende:**	19:36 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
Schriftführerin:	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeier, Franz	
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Eschlwech, Josef	
Häuser, Johannes	ab 18:02 bis 19:30
Heumann, Maximilian	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	ab 18:01
Steinberger, Johannes	
Langwieser, Frank	Vertretung für Herrn Ozan Iyibas

Abwesend:

Iyibas, Ozan	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1)	Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil	
1.1)	Niederschrift zur Sitzung vom 01.03.2021 - öffentlicher Teil	Vorz/021/2021
1.2)	Niederschrift zur Sitzung vom 12.04.2021 - öffentlicher Teil	Vorz/025/2021

2)	LED-Umrüstung gemeindliche Straßenbeleuchtung; Bemusterung und Auswahl der Leuchtentypen	Bau/042/2021
3)	Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses, Herrnbergstraße 13, 85376 Fürholzen, Flur-Nr. 1737/4 Gmkg. Massenhausen, Antragsteller: Silvia Kallenbach und Julian Lindermeier	Bau/036/2021
4)	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Einfirsthofes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 3, 85375 Neufahrn Fl-Nr. 81, Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: Pflügler, Stephanie u. Johann	Bau/039/2021
5)	Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, 85375 Neufahrn Flur-Nr. N 310/10, Gmkg. Neufahrn b. Freising, Antragsteller: Özerdem, Pashtana und Sahin	Bau/038/2021
6)	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Sporthalle mit Geräteraum und einer Toilettenanlage auf dem Grundstück Erdinger Straße 10, 85375 Neufahrn OT Mintraching Flur-Nr. 2827/7, /16, Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: FC Mintraching e.V.	Bau/040/2021
7)	Verlängerung des Antrags auf Vorbescheid für den Neubau eines Fünffamilienhauses, Raiffeisenweg 12, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 48/2 und 47/2 Gmkg. Neufahrn b.Freising, Antragsteller: Klaus Helm	Bau/037/2021
8)	Vorberatung zur Aktualisierung der Baumschutzverordnung	Bau/020/2021
9)	Stellungnahme zum Erlass einer Festsetzungsverordnung des Landratsamtes Freising über das Überschwemmungsgebiet an der Isar	Bau/035/2021
10)	Bekanntgaben	
11)	Anfragen aus dem Gremium	
11.1)	Radweg am Kreisverkehr Kurt-Kittel-Ring / Grünecker Straße	

1. Bürgermeister 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 - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 01.03.2021 - 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 01.03.2021 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 01.03.2021.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 GR Rübenthal abwesend
GR Häuser abwesend

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 12.04.2021 - 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 12.04.2021 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 12.04.2021.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 GR Häuser abwesend

TOP 2 LED-Umrüstung gemeindliche Straßenbeleuchtung; Bemusterung und Auswahl der Leuchtentypen

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 25.11.2019 wurde die Umrüstung der gemeindlichen Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED-Technologie beschlossen. Die Maßnahme erfolgt im Rahmen der Neuausschreibung des Straßenbeleuchtungsvertrages.

Der Austausch beinhaltet sowohl technische, als auch dekorative Leuchten im gesamten Gemeindegebiet. Die genauen Leuchtentypen müssen für die Ausschreibung vorab vom Bauausschuss in Art und Umfang ausgewählt werden. Das für die Umsetzung beauftragte

Büro Energievision Franken GmbH hat hierfür eine Vorauswahl verschiedener Leuchten zur Bemusterung vorbereitet. Diese können im Original ab 16.00 Uhr im Vorfeld der Sitzung am 10.05.2021 von den Ausschussmitgliedern am gemeindlichen Bauhof besichtigt werden.
In der Sitzung selbst sollte eine Entscheidung sowohl über die Leuchtentypen, als auch über die Auswahl der Aufstellbereiche im Gemeindegebiet getroffen werden. Herr Böhlein von Energievision Franken wird die Auswahl beratend begleiten. Eine Festlegung der Aufstellorte sollte dabei in großzügigen Bereichen (Ortsteile, große Straßenzüge etc.) getroffen werden.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier begrüßte Herrn Böhlein von dem Büro Energie Vision Franken GmbH und bat ihn um Einführung in das Projekt sowie Erläuterung der bei der Vorbesprechung dargestellten Möglichkeiten.

Herr Böhlein berichtete, dass bei der Analyse des Leuchtbestands 1.991 Brennstellen vor Ort aufgenommenen wurden, von welchen etwa 1.800 für eine Umrüstung auf LED in Frage kämen. Aufgegliedert sei dies in technische Leuchten, dekorative Leuchten sowie einem kleinen Anteil an Leuchten, bei denen aufgrund ihres noch sehr guten Zustands lediglich das Innenleben ausgewechselt werde. Er wies darauf hin, dass aus vergaberechtlichen Gründen für die Ausschreibung kein bestimmtes Produkt ausgewählt werden könne, sondern lediglich ein Leit-Produkt, welches die gewünschten technischen Kriterien aufweise. Während man sich im dekorativen Bereich für besonders wartungsfreundliche Zylinderleuchten (Nr. 4 der vorliegenden Liste) ausgesprochen habe, sei die Vorauswahl im Bereich der technischen Leuchten auf die Nummern 1 und 4 gefallen. Hier sei das Produkt aus Deutschland etwas teurer, aber leichter im Handling, während die Ware aus dem Ausland über einen etwas besseren Überspannungsschutz mit 10KV statt 6 KV verfüge.

GR Rübenthal bezog sich auf den Wunsch nach einer möglichst geringen, aber effizienten Ausleuchtung verschiedener Bereiche und fragte, ob auch mit der LED-Technik ein unterschiedlicher Höhenbedarf vorliege. Des Weiteren bat er um Informationen sowohl zur Haltbarkeit der Leuchtmittel in Bezug auf Vandalismus, als auch zu möglichen Systemwarnungen bei defekten oder schwächer werdenden Leuchten.

GR Langwieser bat darum, in der Ausschreibung auch die Smart-Fähigkeit der Leuchten als Kriterium mit aufzunehmen, da dies in der vorliegenden Liste noch nicht hinterlegt sei. Ferner sprach er sich für eine Lichtfarbe von 3.000 Kelvin aus, da diese aufgrund der geringeren Blauwerte besser für die Insekten sei.

GR Dr. Aichinger interessierte bezüglich des Korrosionsschutzes, ob die Oberflächen der Peitschenleuchten noch in Ordnung seien oder behandelt werden müssten.

GR Bandle war wichtig, dass die Leuchten asymmetrisch ausleuchten und dimmen können.

Herr Böhlein bestätigte, dass je nach Gebiet ein unterschiedlicher Bedarf an Lichtpunkthöhen vorliege. Man versuche möglichst viele Bestandsmasten zu erhalten, habe jedoch bereits Defizite festgestellt. Eine genaue Bedarfsberechnung sei jedoch erst nach Festlegung des Lichtsystems und der Produkte möglich. Danach würden alle Lichtpunkte die Lichtplanung und Ausführungsplanung durchlaufen.
Bezüglich der SR-Fähigkeit empfahl er zumindest die Grundausstattung. Diese beinhalte ein Vorschaltgerät, sowie Anschlusssockel für die Sensoren und die Kommunikationstechnik. Man könne im Rahmen der Ausschreibung den Erhalt von Funk-Donglen und einer Software-Jahreslizenz vorgeben, um an einer Teststrecke die Steuerungsmöglichkeiten prüfen zu können. Sobald die entsprechende Steuerung zu den SR-fähigen Leuchten erworben werde, sei auch immer eine Defekt- und „End-of-Life“-Meldung inkludiert.

Den Zustand der Peitschenleuchten beurteilte er als gut, wies jedoch auch darauf hin, dass die Anlage sehr alt sei und einige Stellen verbessert werden müssten. Im Rahmen der Rekommunalisierung würden noch bis September dieses Jahres seitens des Netzbetreibers Korrekturen vorgenommen werden.
Das Thema Vandalismus sei bereits berücksichtigt worden und werde über die IK-Klasse auf dem Übersichtsblatt dargestellt. Dieser Faktor stehe für die Schlagfähigkeit und werde in Prüflaboren ermittelt. Die für Neufahrn aufgeführten Leuchten würden fast nur IK 9 oder IK 10 erfüllen, was den höchsten Klassen im Bereich Straßenbeleuchtung entspreche.

GR Pflügler plädierte für die Möglichkeit, die Beleuchtung auf dem Radweg zwischen Neufahrn und Massenhausen zu dimmen oder gänzlich runterzufahren, sodass der Weg lediglich bei Bedarf ausgeleuchtet sei.

Herr Böhlein erklärte, dass im Rahmen der Ausführungsplanung eine Dunkelzonenanalyse durchgeführt werde. Dabei würden schlecht oder gar nicht beleuchtete Zonen identifiziert. Im Anschluss würde man in Abstimmung mit der Bauverwaltung Vorschläge zur sinnvollen Nachverdichtung machen. Die Erfassung von Zonen, die sich für „bewegtes Licht“ eignen, würde er ebenfalls noch in die Planung mit aufnehmen.
Er bestätigte, dass eine Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu empfehlen sei, weil dies besser für die Umwelt sei und weniger Insekten angelockt würden.

Beschluss 1:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt für die Umrüstung der technischen Leuchten das Leitprodukt 1 auszuschreiben. Das Leitprodukt soll dabei im gesamten Gemeindegebiet verwendet werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

Beschluss 2:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt für die Umrüstung der dekorativen Leuchten das Leitprodukt 4 auszuschreiben. Das Leitprodukt soll dabei im gesamten Gemeindegebiet verwendet werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses, Herrnbergstraße 13, 85376 Fürholzen, Flur-Nr. 1737/4 Gmkg. Massenhausen
Antragsteller: Silvia Kallenbach und Julian Lindermeier

Sachverhalt:

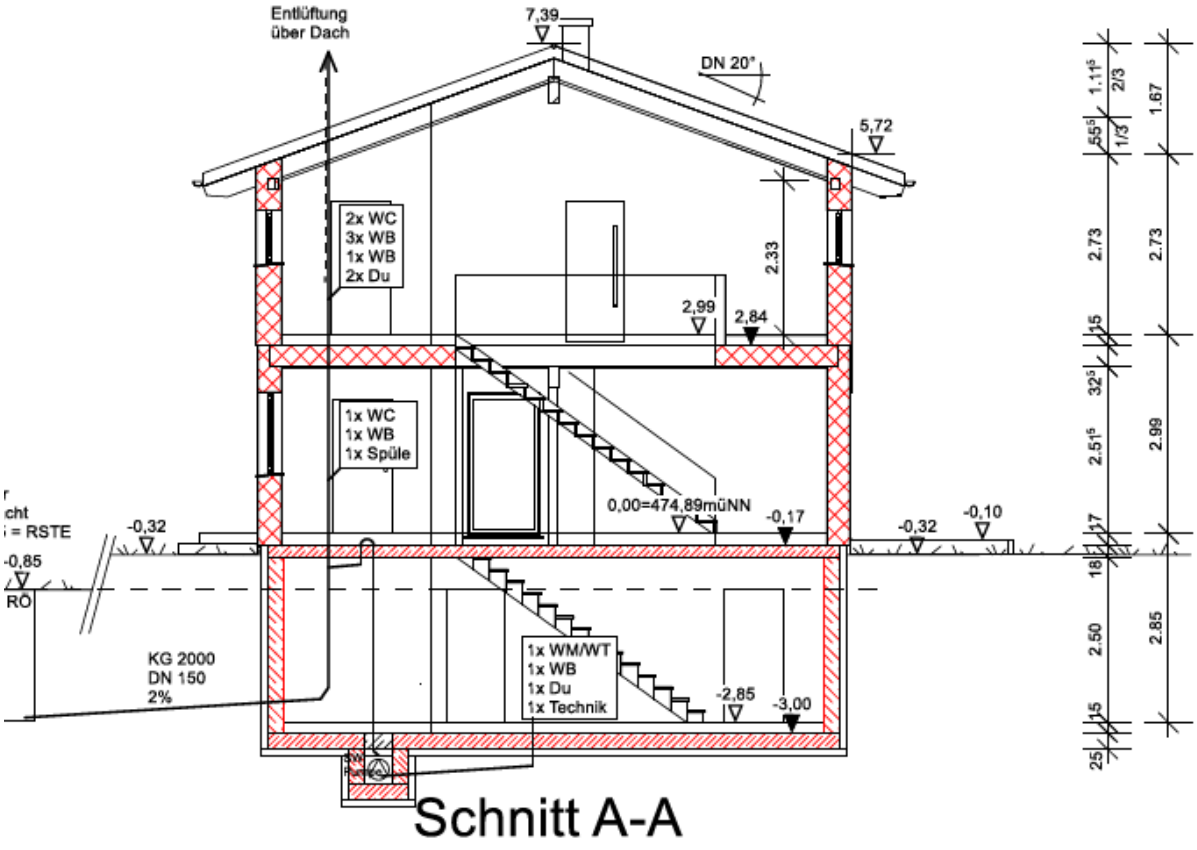
Für das Grundstück „Herrnbergstraße 13, 85376 Fürholzen“ Flur-Nr. 1737/4 Gmkg. Massenhausen wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt. Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Mobilität vom 07.09.2020 wurde der Vorbescheidsantrag behandelt. Dem Antrag wurde zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde der Antrag auch vom Landratsamt Freising genehmigt.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet. Die Untere Naturschutzbehörde wird wie bereits

im Vorverfahren beteiligt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn ist das Grundstück als Dorfgebiet dargestellt.

Der Antrag auf Baugenehmigung entspricht den Planungen des Vorbescheids, sodass von einer grundsätzlichen Zulässigkeit des Vorhabens ausgegangen werden kann. Die drei erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Abstandsflächen bestehen zwei Konflikte. Zum einem liegt die südliche Abstandsfläche teilweise auf dem Nachbargrundstück. Hier liegt aber eine Übernahmeerklärung der Eigentümer der Fl.-Nr. 1737/3 Gem. Massenhausen vor. Zum anderen wird mit der nördlichen Abstandsfläche die Mitte des nördlich angrenzenden Feldweges überschritten. Entsprechend der Regelungen der bayerischen Bauordnung dürfen öffentliche Straßen aber nur max. bis zur Hälfte in Anspruch genommen werden. Der Antragsteller hat deshalb einen Antrag auf Abweichung für die Überschreitung gestellt. In der Begründung wird angeführt, dass das an den Feldweg nördlich angrenzende landwirtschaftliche Grundstück aufgrund der eindeutigen Außenbereichslage derzeit als nicht bebaubar gilt. Die Entscheidung hierüber liegt beim Landratsamt Freising.

Ansicht Nord und Schnitt:



Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Herrnbergstraße 13, 85376 Fürholzen“ Flur-Nr. 1737/4 Gmkg. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

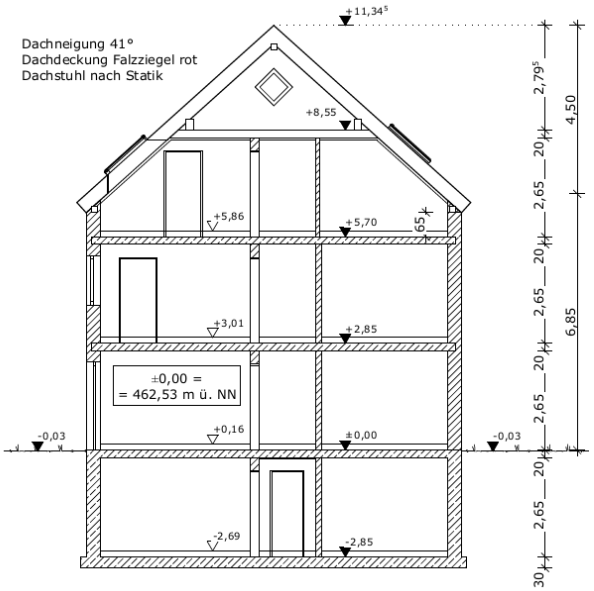
Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Einfirsthofes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 3, 85375 Neufahrn Fl-Nr. 81, Gmkg. Neufahrn Antragsteller: Pflügler, Stephanie u. Johann

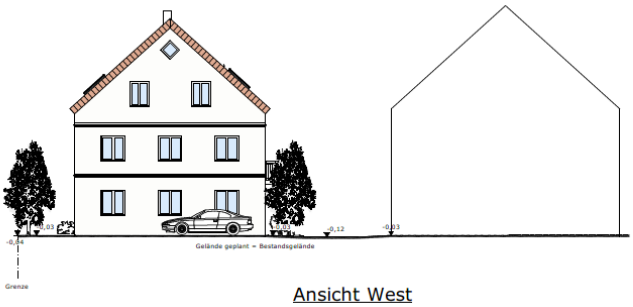
Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt in der Dietersheimer Straße im historischen Ortszentrum im näheren Umfeld der Kirche St. Wilgefortis. Derzeit ist es mit einem Einfirsthof und einem neueren Mehrfamilienhaus bebaut. Der grenzständige Einfristhof soll abgerissen werden, und ein weiteres Mehrfamilienhaus soll entstehen. Dabei soll wie schon beim bereits erstellten Mehrfamilienhaus mit der Fassadengestaltung auf die Lage im historischen Zentrum Neufahrns eingegangen werden.

Schnitt geplantes Gebäudes:



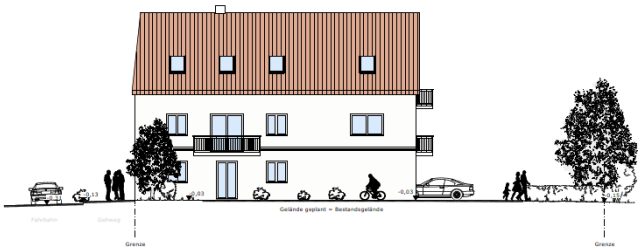
Ansichten:



Ansicht West

Ansicht Ost

Ansicht Nord



Ansicht Süd

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch). Der Flächennutzungsplan weist ein Dorfgebiet aus. Hinsichtlich der Einfügung bestehen keine Bedenken. Die nötigen Stellplätze für PKW´s und Fahrräder, sowie der Kinderspielplatz können für beide Gebäude (Bestand und Neubau) nachgewiesen werden.
Aufgrund der Lage des Grundstücks im Isek-Untersuchungsgebiet (Bereich historisches Ortszentrum), wurden bereits bei den Vorplanungen zwei Varianten dem Architektur- und Stadtplanungsbüro A. Weisel zur Stellungnahme vorgelegt. Die nun eingereichte Planung entspricht der empfohlenen Variante.

Die gewählte Baukörperstellung in Anlehnung an das historische Vorbild führt zu geringfügigen Überschneidungen der Abstandsflächen der beiden Baukörper auf dem Baugrundstück. Es sind jedoch nur fensterlose Bereiche betroffen, sodass hinsichtlich der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohneinheiten keine Bedenken bestehen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Abweichung von der Abstandsflächenvorschrift der BayBO muss das Landratsamt treffen.

Diskussionsverlauf:

GR Heumann interessierte, ob im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung angedacht sei, da dies im Gutachten von Frau Weisel als Option dargestellt wurde.

BAL Schöfer gab an, dass dies nicht den Nutzungsvorstellungen der Bauherren entspreche.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Einfirsthofes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 3, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 81, Gem. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen.

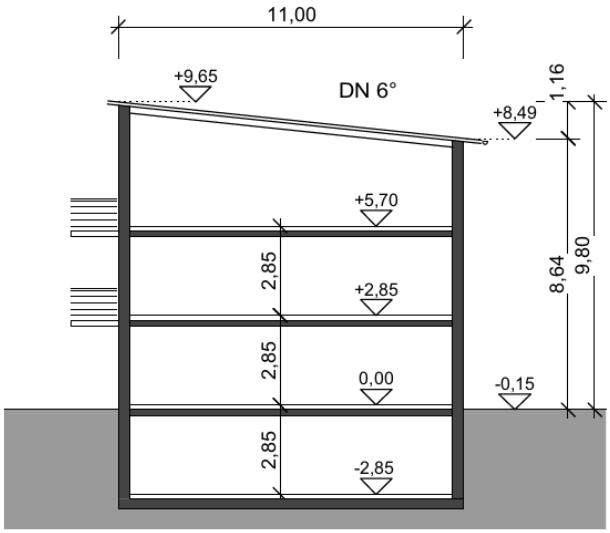
Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, 85375 Neufahrn Flur-Nr. N 310/10, Gmkg. Neufahrn b. Freising Antragsteller: Özerdem, Pashtana und Sahin

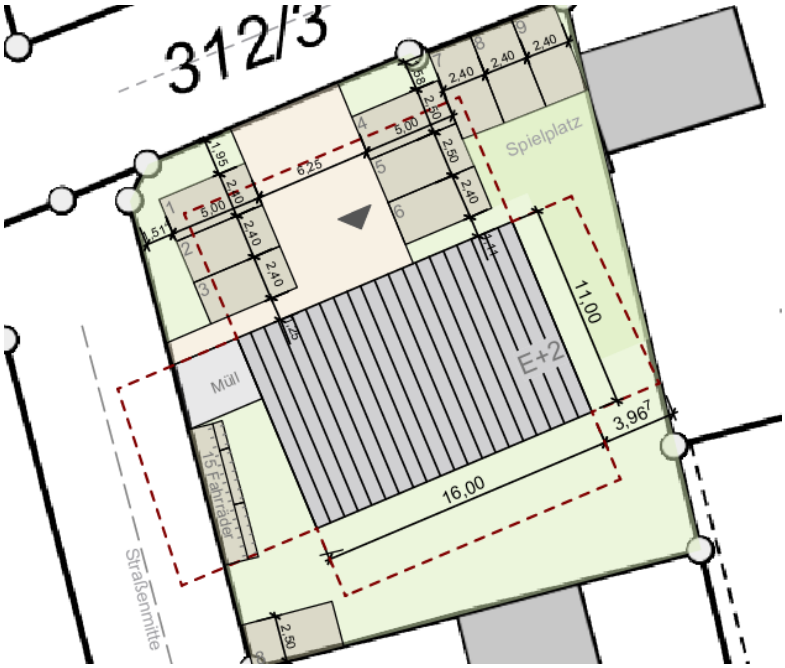
Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, Neufahrn, abzureißen und neu zu bebauen. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll abgefragt werden, ob die eingereichte Planung zulässig ist. Das Grundstück hat eine Größe von 726 m². In den Planunterlagen wird von 5 Wohneinheiten ausgegangen. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Folgend der Schnitt, eine Ansicht sowie der Grundriss:



SYSTEMSCHNITT



Konkret handelt es sich um die folgenden Fragestellungen:

1. Ist das geplante Maß der Nutzung wie in der Zeichnung dargestellt hinsichtlich der Punkte

   Zahl der Vollgeschosse - EG + 1.OG + DG

   Grundfläche - Haus: 17,00m x 16,00m 176,00m²

   Überbaute Fläche gesamt 416,46 m²

   Geschossfläche gesamt 528,00 m²

   Höhe der baulichen Anlage - Wandhöhe: First - +9,65m, Traufe - +8,49m;

   bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Ist die wie im Plan dargestellte Dachform zulässig?

3. Ist die Positionierung des Gebäudes wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?

4. Ist die Erschließung wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?

5. Sind die geplanten Stellplätze (PKW und Fahrrad) wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn zulässig?

6. Wird einer Abweichung zur Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze der Gemeinde Neufahrn § 4 Größe und Lage des Spielplatzes (2) Mindestabstand zu Fenstern von Schlaf- und Aufenthaltsräumen zugestimmt, da der vorgeschriebene Abstand von 10m nicht eingehalten werden kann.

Zu 1.
Hinsichtlich der geplanten Grundfläche des Gebäudes, der GR und der GF bestehen keine Bedenken. Umliegend befinden sich ausschließlich Satteldächer. Die Wandhöhen einiger Nachbarbebauungen liegen hier bei 6,70 m und die dazugehörigen Fristhöhen bei über 11 m. Die mit einem Pultdach geplante Neubebauung weist deutlich höhere Wandhöhen (9,65 m bzw. 8,49 m) auf und fügt sich daher nach Ansicht der Verwaltung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu. 2.
In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich Satteldächer.

Zu 3.
Hinsichtlich der Positionierung des Gebäudes bestehen keine Bedenken.

Zu. 4. und 5.
Gegen die Erschließung, sowie gegen die Standorte der geplanten Stellplätze für PKW und der Abstellplätze für Fahrräder bestehen keine Bedenken.

Zu. 6
Die gestellte Frage bzgl. der Abweichung von der Kinderspielsatzung kann im Vorbescheid nicht beantwortet werden, da weder die Größe und damit der Umfang des Spielplatzes klar erkennbar ist noch ob beispielsweise Fenster oder sonstige Öffnungen in unmittelbarer Nähe liegen.

Aufgrund der geplanten Wandhöhen sollte das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal sah eine Einfügung des geplanten Gebäudes in diese umliegende einheitliche Wohnstruktur aufgrund der anderen Dachform und Wandhöhe als nicht gegeben und plädierte für ein Ablehnen des Antrags. Er befürchtet, dass weitere Projekte mit einer identischen Wandhöhe folgen könnten, die dann zu einer höheren Beschattung führen würden.

GR Meidinger wies zum einen im Zuge der Gleichberechtigung auf ein Gebäude im Ligusterweg hin, welches sich ebenfalls von den umliegenden Häusern abhebe. Zum anderen hielt er die vorgelegte Bauform für sehr vorteilhaft und zukunftsweisend, da so mehr Wohnraum geschaffen werden könne. Der Höhenunterschied zwischen einem zweigeschossigen Haus mit ausgebautem Dachstuhl und einem dreigeschossigen Gebäude sei seines Erachtens gering. Zudem eigne sich das Pultdach für eine PV-Anlage oder Dachbegrünung.

GR Dr. Aichinger schloss sich GR Meidinger an. Überdies hielt er es für schwierig, einen Antrag, der sich sowohl nach der Abstandsflächensatzung als auch nach der Bauordnung einfügt, abzulehnen.

GR Heumann fragte nach den rechtlichen Konsequenzen bei einer Zustimmung oder Ablehnung.

2. Bgm. Eschlwech sah in dem Antrag eine Möglichkeit, sich von festgefahrenen Strukturen zu lösen und neue, moderne Wege zu gehen. Er befürwortete den Antrag.

BAL Schöfer erinnerte daran, dass, nachdem alle anderen Kriterien für den Neubau dieses Gebäudes erfüllt seien, der Ausschuss nur noch über das Einfügegebot nach §34 Bauge-

setzbuch entscheiden müsse. Die Dachform sei, im Gegensatz zur Wandhöhe, jedoch nicht Gegenstand dieser Beurteilung. Nachdem alle Baukörper in diesem Gebiet eine zweigeschossige Wandhöhe aufweisen, würde sich die dreigeschossige Wandhöhe des beantragten Gebäudes nicht einfügen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 310/10, Gem. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 7 Nein 4

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Sporthalle mit Geräteraum und einer Toilettenanlage auf dem Grundstück Erdinger Straße 10, 85375 Neufahrn OT Mintraching Flur-Nr. 2827/7, /16, Gmkg. Neufahrn Antragsteller: FC Mintraching e.V.

Sachverhalt:

Die bestehende Sporthalle (9 m x 16 m) des FC Mintraching ist für den allgemeinen Sportbetrieb zu klein geworden. Es wird eine neue Sporthalle benötigt. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die Zulässigkeit einer weiteren Halle (mit Geräteraum und Toilettenanlage) abgeklärt werden.

Geplant sind folgende Maße:

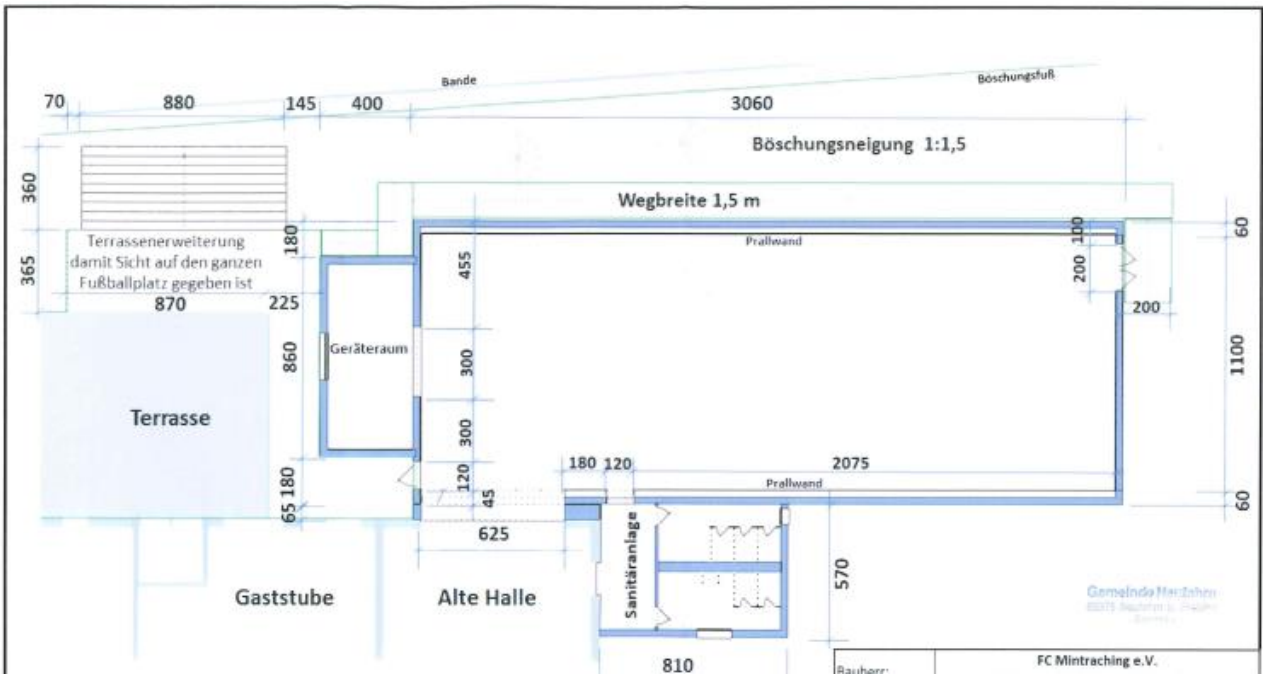
Sporthalle: Grundfläche 30,6 m x 12,2 m, Firsthöhe 5,60 m

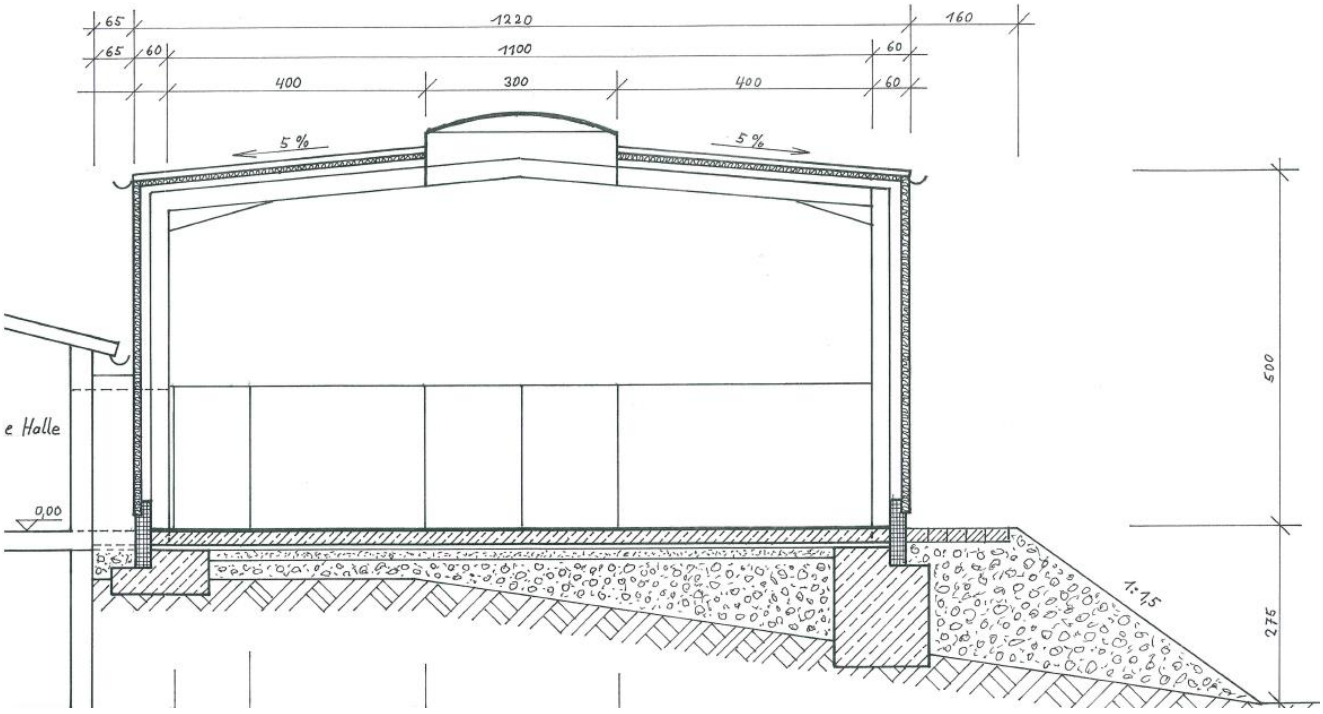
Geräteraum: Grundfläche 4,0 m x 8,6 m, max. Höhe 3,20 m

Toilettenanlage: Grundfläche 8,1 m x 5,7 m, max. Höhe 2,80 m

Die beiden antragsgegenständlichen Grundstücke befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) sowie im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“. Die Untere Naturschutzbehörde wird daher im weiteren Verfahren beteiligt werden. Die Fällung von Bäumen wäre erforderlich. Der Flächennutzungsplan spricht nicht gegen das Vorhaben. Es sind „Sportplatz“-Flächen ausgewiesen.

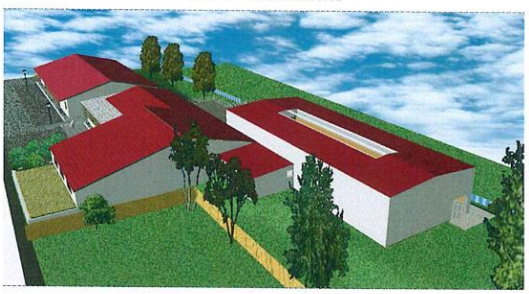
Folgend der Grundriss, der Schnitt sowie Ansichten des Vorhabens:





Süd-Ostansicht

Nord-Westansicht



Wie man erkennen kann, soll das Vorhaben auf der dem Spielplatz zugewandten Seite des Vereinsheims angefügt werden.

Das Vorhaben stellt eine wichtige Erweiterung der Freizeitsportmöglichkeiten in Mintraching dar.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger hoffte, dass eine baurechtliche Lösung für diesen Antrag gefunden werden könne, da die Halle nicht nur für sportliche Veranstaltungen, sondern auch für kulturelle Events genutzt werde, der derzeitige Platz jedoch bei weitem nicht ausreiche.

GR Bandle gab zu Bedenken, dass die ausgewiesenen Maße der Halle mit 30,6m x 12,2m keiner Spielstättennorm und Linienplanung von Spielfeldern entspreche.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Sporthalle mit Geräteraum und einer Toilettenanlage auf dem Grundstück Erdinger Straße 10, 85375 Neufahrn OT Mintraching Flur-Nr. 2827/7, /16, Gem. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 7 Verlängerung des Antrags auf Vorbescheid für den Neubau eines Fünffamilienhauses, Raiffeisenweg 12, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 48/2 und 47/2 Gmkg. Neufahrn b.Freising
Antragsteller: Klaus Helm

Sachverhalt:

Für das Grundstück Raiffeisenweg 12, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 48/2 und 47/2 Gmkg. Neufahrn b.Freising wurde ein Antrag auf Verlängerung der Vorbescheidsgenehmigung (2017) für den Neubau eines Fünffamilienhauses gestellt. Die beiden Flurnummern haben eine Größe von zusammen 635 m².

Die folgenden Fragen sind somit erneut gestellt:

1. Ist eine Anordnung des Baukörpers, in der dargestellten Bauflucht planungsrechtlich zulässig?

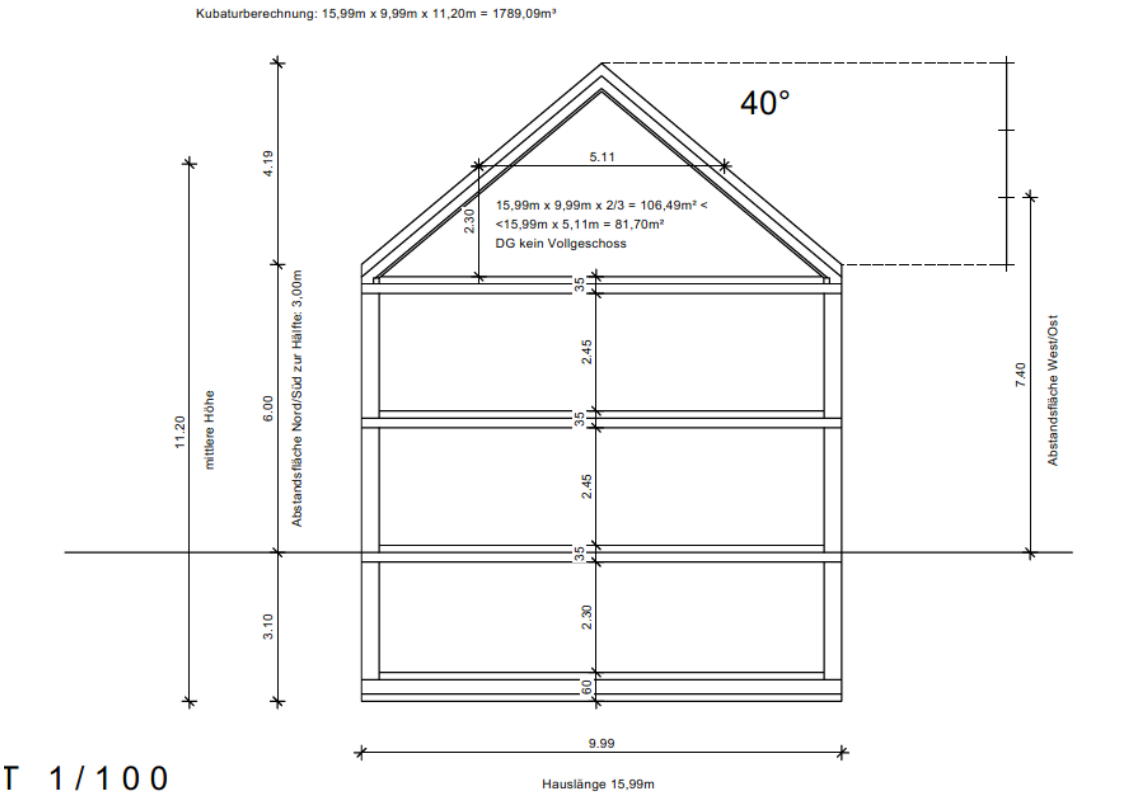
2. Ist das Vorhaben nach Art der Nutzung (Wohnbebauung) planungsrechtlich zulässig?

3. Ist das Vorhaben hinsichtlich folgender Punkte planungsrechtlich zulässig:
   - Baukörper mit 15,99m x 9,99m Grundfläche.
   - Baukörper mit 2 Vollgeschossen.
   - Wandhöhe von 6,00m., Firsthöhe 10,19m.
   - 40° Satteldach.
   - Grundfläche von 437,19m^2 mit einer GRZ von 0,69.
   - Geschossfläche von 319,48m^2 mit einer GFZ von 0,51.

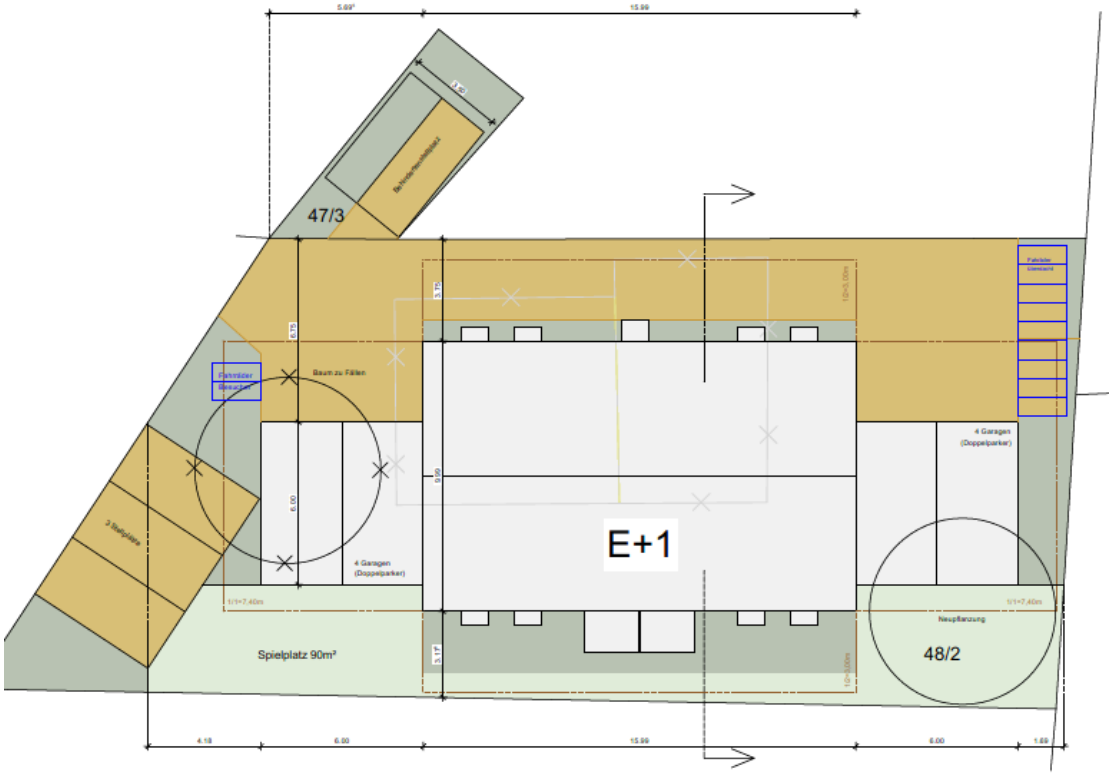
4. Kann der bestehende Baum gefällt und durch eine Ersatzpflanzung ersetzt werden?

Eine Änderung der maßgeblichen Sach- und Rechtslage ist nicht zu erkennen, so dass der Verlängerung zugestimmt werden kann. Die Fällung des Baumes ist bereits 2017 erfolgt. Ersatz wurde gepflanzt.

Der Schnitt sowie der geplante Grundriss sind folgend eingefügt.



T 1 / 1 0 0



Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung des Antrags auf Vorbescheid zur Errichtung eines Fünffamilienhauses auf dem Grundstück Raiffeisenweg 12, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 48/2 und 47/2 Gmkg. Neufahrn b.Freising, das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 8 Vorberatung zur Aktualisierung der Baumschutzverordnung

GR Rübenthal stellte den Antrag zur Geschäftsordnung auf Vertagung des TOPs um den Entwurf der neuen Baumschutzverordnung sowie mögliche Ergänzungen zunächst innerhalb der Fraktionen besprechen zu können.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität stimmt der Vertagung von TOP Ö8 „Vorberatung zur Aktualisierung der Baumschutzverordnung“ zu.

Abstimmung: Ja 8 Nein 3

TOP 9 Stellungnahme zum Erlass einer Festsetzungsverordnung des Landratsamtes Freising über das Überschwemmungsgebiet an der Isar

Sachverhalt:

Anlass
Die Wasserbehörde des Landratsamtes Freising beabsichtigt die beiliegende Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets an der Isar durch Erlass einer entsprechenden Verordnung gemäß § 76 WHG in Verbindung mit Art. 46 Abs. 3 BayWG.

Der Entwurf der Festsetzungsverordnung bezieht sich auf das Überschwemmungsgebiet an der Isar von Flusskilometer 91,0 bis 129,4 auf den Gebieten der Gemeinden Eching, Neufahrn b. Freising, Hallbergmoos, Freising, Marzling, Langenbach, Moosburg und Wang im Landkreis Freising und Eitting, Berglern und Langenpreising im Landkreis Erding.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens können die Gemeinden bis zum 31.05.2021 eine Stellungnahme abgeben. Ist bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme bei der Wasserbehörde eingegangen, wird davon ausgegangen, dass keine Einwendungen gegen die Festsetzung erhoben werden.

Hintergrund
Nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Länder verpflichtet, innerhalb der Hochwasserrisikogebiete die Überschwemmungsgebiete für einen Hochwasserabfluss mit hundertjährlicher Abflussspitze (HQ100) festzusetzen.
Die Isar im Landkreis Freising liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes nach § 73 Abs. 1 in Verbindung mit § 73 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 WHG und ist daher verpflichtend als Überschwemmungsgebiet festzusetzen.
Bislang besteht eine vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes für die Isar von Fluss-km 91,0 bis 129,4.

Ziele
Die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten dient dem Erhalt von Rückhalteflächen, der Bildung von Risikobewusstsein und der Gefahrenabwehr. Damit sollen insbesondere:

- ein schadloser Hochwasserabfluss sichergestellt werden,
- Gefahren kenntlich gemacht werden,
- freie, unbebaute Flächen als Retentionsraum geschützt und erhalten werden und
- in bebauten und beplanten Gebieten Schäden durch Hochwasser verringert bzw. vermieden werden.

Die amtliche Festsetzung des Überschwemmungsgebiets dient zudem der Erhaltung der Gewässerlandschaft im Talgrund und ihrer ökologischen Strukturen. Dies deckt sich insbesondere auch mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger erinnerte sich, dass das Gebiet nördlich des Klärwerks in der Vergangenheit als mögliches Überschwemmungsgebiet geplant war. Dies sei aus den aktuellen Unterlagen nicht mehr ersichtlich. Ihn interessierte, ob hier eine Änderung vorgenommen worden sei.

BAL Schöfer erklärte, dass es sich hierbei um zwei verschiedene Vorgänge handle. Die Stellungnahme beziehe sich auf eine amtliche Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets, welches sich am bestehenden Hochwasserdeich orientiere. Bei dem anderen Anliegen handle es sich um das Projekt der Deichrückverlegung.

GR Rübenthal verstand die Verordnung so, dass bereits bestehende Gebäude von der Genehmigungspflicht ausgenommen seien - eine weitere Bebauung in diesem Gebiet aber nur über einen Bebauungsplan möglich sei.

BAL Schöfer bestätigte dies, wies jedoch darauf hin, dass bei einer Bebauung im Wege der Bauleitplanung bereits für den Hochwasserschutz gesorgt werden müsse.

Beschluss:

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising befürwortet die Verordnung und erhebt keine Einwände.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 GR Eschlwech abwesend
GR Häuser abwesend

TOP 10 Bekanntgaben

Keine

TOP 11 Anfragen aus dem Gremium

TOP 11.1 Radweg am Kreisverkehr Kurt-Kittel-Ring / Grünecker Straße

GR Heumann trug das Anliegen einer Bürgerin vor, die auf ihn zugekommen war. Es sei gefährlich, wenn man mit dem Fahrrad von Süden auf den Kreisverkehr bei der Feuerwehr einfahre und nach rechts auf den Radweg parallel zur Grünecker Straße abbiegen wolle, da dies ein sehr spitzer Winkel sei. Das notwendige scharfe Abbremsen komme für nachfolgende Autofahrer unerwartet und berge ein großes Kollisionsrisiko. Daher schlage sie vor, einen

Teil des dortigen Grünstreifens zu teeren, so dass Radfahrer direkt vom Kreisel in den Radweg einbiegen könnten.

Bgm. Heilmeier sagte zu, den Sachverhalt klären zu lassen.

Neufahrn, 15.06.2021

Vorsitzender

Franz Heilmeier	Anja Sawall
1. Bürgermeister	Protokollführung