

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 28.06.2021

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 28.06.2021.

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

<u>Sitzungsort:</u>	Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2		
<u>am:</u>	Montag, den 28.06.2021		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:40 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführerin:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz	
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Iyibas, Ozan	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Steinberger, Johannes	ab 18:59 abwesend
Holzer, Manfred	Vertretung für Herrn Josef Eschlwech
Nadler, Christian	Vertretung für Herrn Burghard Rübenthal
Frommhold-Buhl, Beate	Vertretung für Herrn Maximilian Heumann

Abwesend:

Eschlwech, Josef	entschuldigt
Häuser, Johannes	unentschuldigt
Heumann, Maximilian	entschuldigt
Rübenthal, Burghard	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 10.05.2021 - öffentlicher Teil Vorz/032/2021

- 2) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Duplexgaragen, Münchner Straße 9, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching, Flur-Nr. 2662/5 Gmkg. Neufahrn Bau/061/2021
- 3) Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von zwei Hallenebenen mit Garagen- und Lagernutzung auf dem Grundstück 2631/14 Gem. Neufahrn an der Bajuwarenstraße, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching Bau/066/2021
- 4) Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau eines Dachgeschosses auf dem Grundstück Weinbergstraße 3, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 102/1 Gem. Massenhausen Bau/065/2021
- 5) Bekanntgaben
- 5.1) Spiegelung der Jahnturnhalle
- 5.2) Bau einer Rampe am Kurt-Kittel-Ring
- 6) Anfragen aus dem Gremium

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 der Niederschrift zur Sitzung vom 10.05.2021 - 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 10.05.2021 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 10.05.2021.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Duplexgaragen, Münchner Straße 9, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching, Flur-Nr. 2662/5 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Für das Grundstück Mintraching, Münchner Straße 9, 85375 Neufahrn b.Freising, Flur-Nr. 2662/5 Gmkg. Neufahrn b.Freising, mit einer Grundstücksgröße von 1.399 m² wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Auf dem mit einem bestehenden Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück soll im südlichen Teil ein neues Gebäude mit zwei Wohnungen unter 50 m² und drei Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 150 m² entstehen. Die bestehenden Garagen sollen zur Erfüllung des Stellplatznachweises durch Duplexparker ersetzt werden.

Fragen zum Vorbescheid:

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

Zahl der Vollgeschosse - EG + 1.OG + DG

Grundfläche des neugeplanten Mehrfamilienhauses -162,94 m²

GRZ gesamt 0,64

Geschossfläche Bestand + Neubau - 903,60 m²

GFZ Neubau 0,63

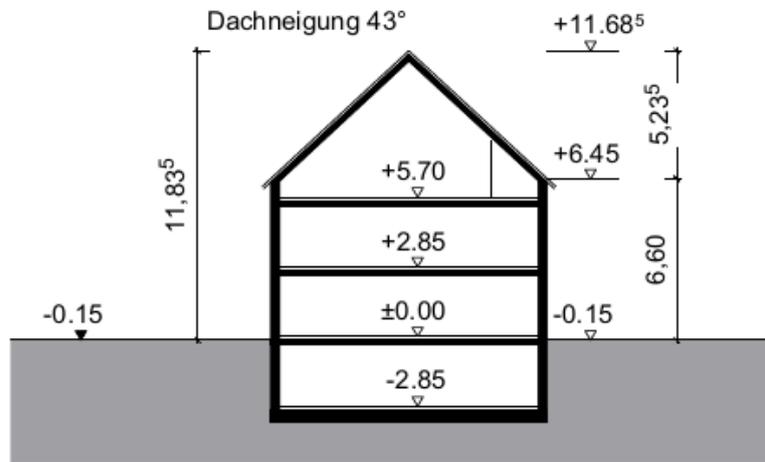
Höhe der baulichen Anlage - Wandhöhe: First -11,835 m, Traufe - 6,60 m

Dachneigung 43°

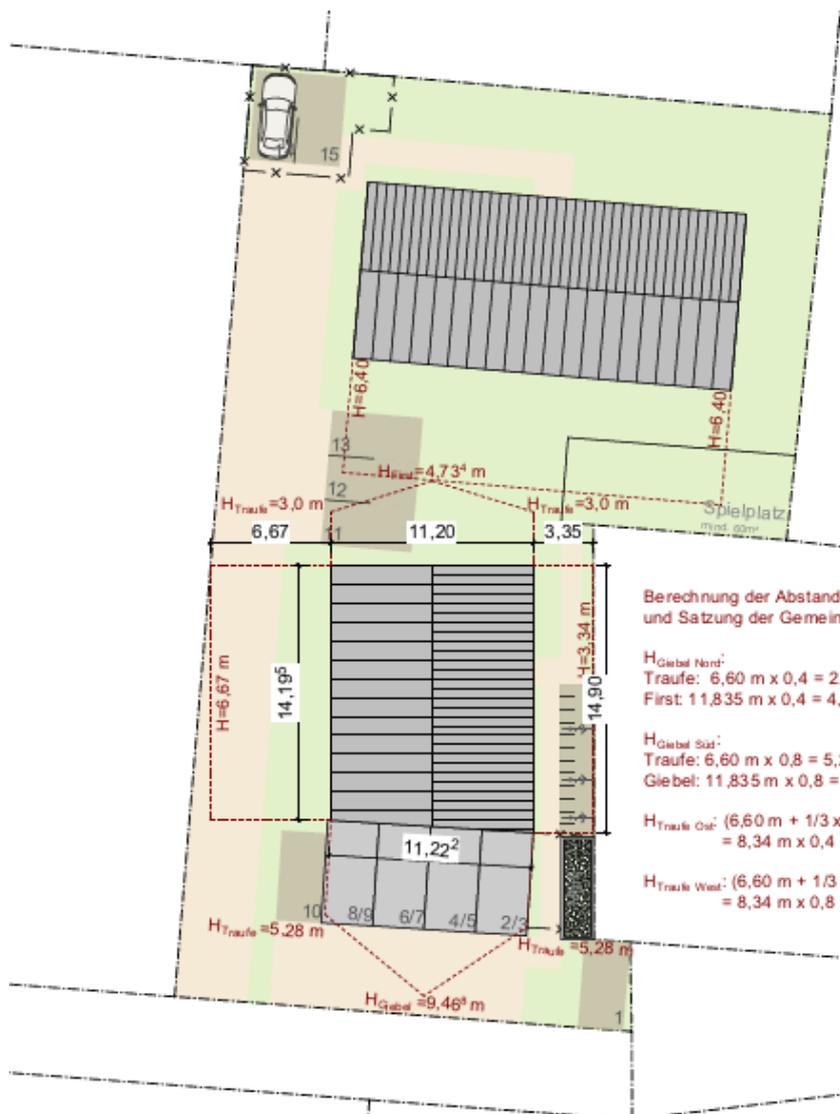
bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Ist die geplante Erschließung wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?
3. Sind die Stellplätze wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Eingefügt der Schnitt und die Dachaufsicht des Vorhabens:



SYSTEMSCHNITT



Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und muss sich daher in die Umgebung einfügen. Der Flächennutzungsplan sieht ein Dorfgebiet vor.

Zu den Fragen:

Die unter 1. gestellten Fragen bzgl. der Einfügung begehen keinen Bedenken.

Die unter 2. abgefragte Erschließung über einen privaten Eigentümerweg abzweigend von der Münchner Straße ist planungsrechtlich zulässig. Eine grundbuchrechtliche Sicherung eines Geh- und Fahrrechts ist für eine gesicherte Erschließung erforderlich.

Zu Nr. 3: Die geplanten Stellplätze sind planungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Duplexgaragen auf dem Grundstück „Mintraching, Münchner Straße 9, 85375 Neufahrn b.Freising“, Flur-Nr. 2662/5 Gmkg. Neufahrn b.Freising das gemeindliche Einvernehmen.

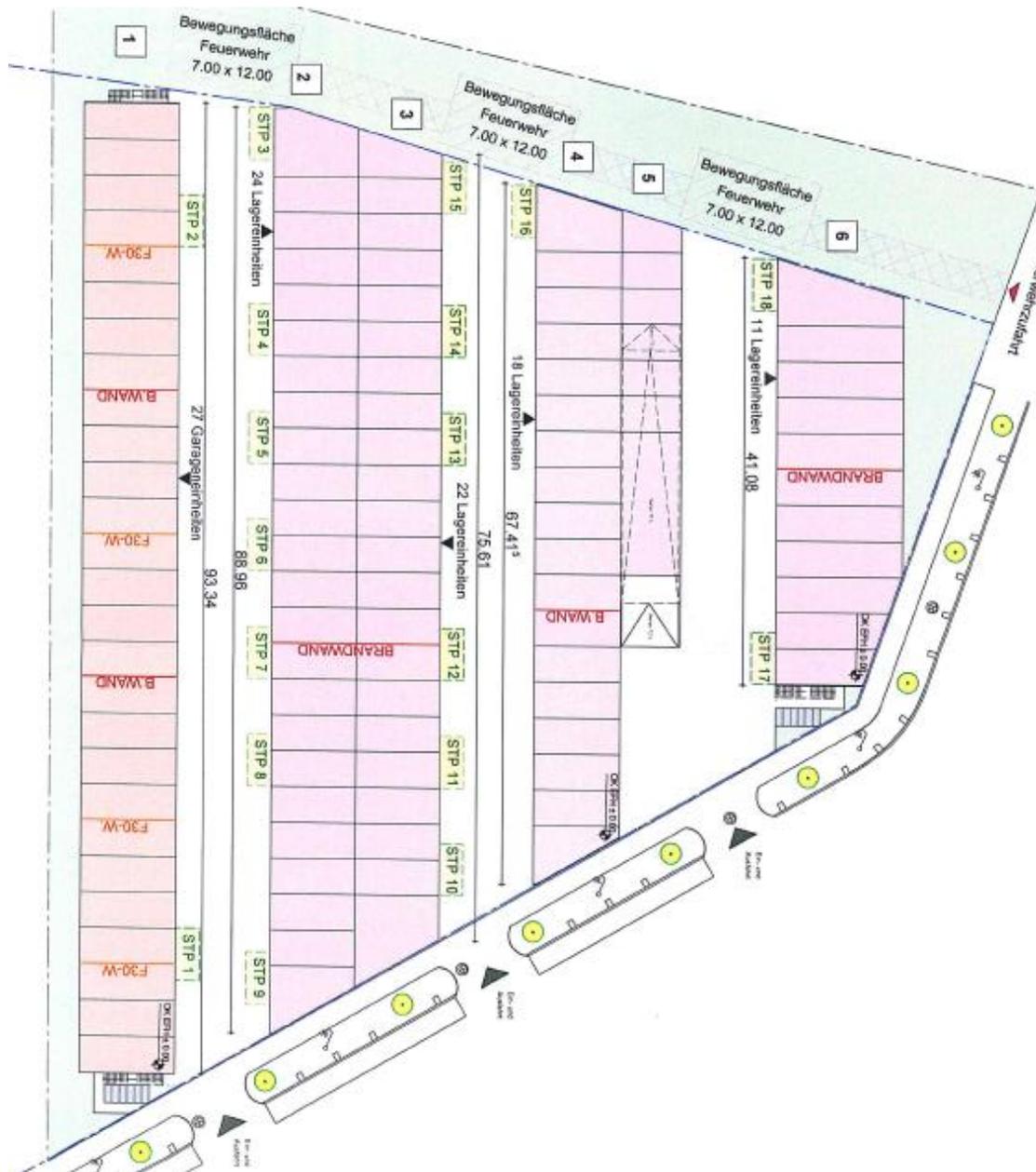
Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von zwei Hallenebenen mit Garagen- und Lagernutzung auf dem Grundstück 2631/14 Gem. Neufahrn an der Bajuwarenstraße, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching

Sachverhalt:

Für das noch unbebaute Grundstück mit der Fl.-Nr. 2631/14 Gem. Neufahrn im Gewerkepark „Römerweg“ wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Es wird gefragt, ob der Neubau von zwei Hallenebenen mit Garagen- und Lagernutzung auf dem Grundstück möglich ist.

Ein Auszug der Planung Ebene 1 ist folgend eingefügt:



Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“. Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst. Im Umgriff der 3. Änderung liegen die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans einschließlich der Flächen zur Erschließung des möglichen künftigen S-Bahnhalts der Linie S1 Flughafen. Hierzu gehört auch die antragsgegenständliche Flurnummer 2631/14 Gem. Neufahrn.

Planungsziel der 3. Änderung:

Um das vorhandene Potential optimal zu nutzen plant die Gemeinde Neufahrn mit der 3. Änderung, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht. Dazu soll von den vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken 2631/18 bzw. 2631/19 (Firmen Panalpina bzw. Jungheinrich) ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden. Des Weiteren wird eine Zone entlang der Straße ausgewiesen, in der die Bauteile für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen.

Für diese Zone sind eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse und eine Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt (verpflichtende Wandhöhe von 16 m bis maximal 20 m). Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile können dann wie bisher für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann. Hierzu werden in den Bebauungsplan auch Beschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung aufgenommen. Weiter wird durch die Ausweisung eines GE 3 ein Gebäude an der zukünftigen S-Bahn Haltestelle ermöglicht, welches die Unterbringung von typischen Nutzungen für einen derartigen Bereich unterbringen kann. Darüber hinaus entsteht durch die Anordnung dieses Baukörpers eine ansprechende räumliche Fassung des Bahnhofsplatzes, da dieser damit auf vier Seiten bebaut werden kann.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2021 die Würdigung der Stellungnahmen. Aufgrund der beschlossenen Änderungen der Bauleitplanung ist ein erneutes Auslegungsverfahren durchzuführen. Derzeit wird die Planung entsprechend den Beschlüssen überarbeitet.

Da zu befürchten ist, dass das geplante Vorhaben (reine Lagernutzung auf zwei Ebenen) die Durchführung der Planung zur 3. Änderung unmöglich macht und eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen wurde, sollte beim Landratsamt Freising der Antrag gestellt werden, den Antrag auf Vorbescheid für die Höchstdauer von 12 Monaten zurückzustellen (§ 15 BauGB). In dieser Zeit wird damit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Mit einem Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans ist innerhalb der beantragten 12 Monate zu rechnen.

Diskussionsverlauf:

GR Holzer sah in der Veränderungssperre das stärkere Instrument und fragte, warum das Bauamt dennoch für die Rückstellung plädiere und ob das Landratsamt diese Entscheidung revidieren könnte.

BAL Schöfer erklärte, dass die Rückstellung lediglich für das genannte Projekt gelte, während eine Veränderungssperre das gesamte Gebiet betreffe. Um für dieses im Wesentlichen noch ungenutzte Teilgebiet des Gewerbeareals kein falsches Signal in Form von „Einfrieren“ zu setzen, habe man sich bewusst für die Rückstellung entschieden. Wenn die Gemeinde eine Rückstellung beantrage, sei das Landratsamt daran gebunden, und könne den Antrag erst nach einem Jahr unter Berücksichtigung der dann geltenden Rechtslage bewerten.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Mobilität beschließt die Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Hallenebenen mit Garagen- und Lagernutzung auf dem Grundstück 2631/14 Gem. Neufahrn Nähe der Bajuwarenstraße in 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching nach § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten beim Landratsamt Freising zu beantragen.

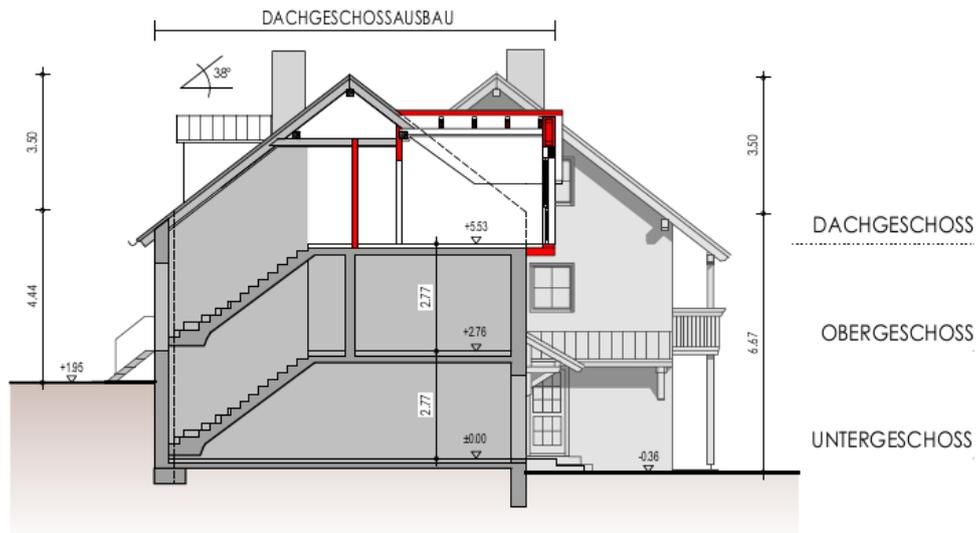
Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau eines Dachgeschosses auf dem Grundstück Weinbergstraße 3, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 102/1 Gem. Massenhausen

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten im Bestandsgebäude der Weinbergstraße 3 das Dachgeschoss zu einer eigenständigen Wohneinheit ausbauen. Hierfür ist der Einbau von Gauben und der Anbau eines Balkons geplant.

Nachfolgend ein Schnitt und eine Ansicht:



SCHNITT A-A



SÜD ANSICHT
MIT DACHGESCHOSSAUSBAU

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 102/1 Gemarkung Massenhausen befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Splittersiedlung (städtebauliche Fehlentwicklung) dargestellt. Da es sich um eine weitere

Wohneinheit in einem Bestandsgebäude handelt, ohne dass eine bauliche Erweiterung durchgeführt wird, scheint die Erteilung des Einvernehmens denkbar. Von einer deutlichen Verfestigung der Splittersiedlung ist dadurch wohl nicht auszugehen. Die beiden vorhandenen Gebäude sind zulässigerweise errichtet worden. Der Stellplatznachweis ist erfüllt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau eines Dachgeschosses auf dem Grundstück Weinbergstraße 3, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 102/1 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Bekanntgaben

TOP 5.1 Spiegelung der Jahnturnhalle

BAL Schöfer bezog sich auf die kürzlich bereits vorgestellte Vorentwurfsplanung des Neubaus der Jahnturnhalle II und die dabei beschlossenen Änderungen sowie den erteilten Prüfauftrag. Er erläuterte die eingefügten Modifikationen anhand der vorliegenden Pläne. Die Prüfung, ob auf den Fahrstuhl verzichtet, und stattdessen eine Rampe gebaut werden könne, sei negativ ausgefallen. Da die Schüler nach dem Umziehen in der oberen Etage das Gebäude in Sportbekleidung verlassen müssten, würden sie den Schmutz, der sich wetterbedingt auf der Rampe sammelt, mit in die Halle tragen. Damit sich am Ende der Rampe kein Regenwasser stauen könnte, müsste zudem ein Entwässerungssystem angelegt werden, welches wiederum Wartungskosten generiere und einen potentiellen Kostenvorteil minimiere. Nach Rücksprache mit den Lehrkräften sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Rampe im Schulalltag ungeeignet sei.

GRin Frommhold-Buhl fragte nach dem allgemeinen Zeitplan und ob dieses Jahr noch mit dem Vorhaben begonnen werde.

BAL Schöfer bestätigte, dass bereits mit den ersten vorbereitenden Maßnahmen, wie zum Beispiel der Umlegung der Fernwärmeleitung, begonnen worden sei. Diese könnte im Herbst in ihrer neuen Lage in Betrieb gehen. Im Winter sollten die wichtigsten Gewerke ausgeschrieben werden, so dass der eigentliche Bau im Frühjahr 2022 beginnen könne. Hierfür würden noch die Baugenehmigung und die Ausführungsplanung benötigt. Der Plan sei, die Turnhalle im Sommer 2023 fertigzustellen.

TOP 5.2 Bau einer Rampe am Kurt-Kittel-Ring

BAL Schöfer berichtete von der Brückenplanung am Kurt-Kittel-Ring. Im Zuge einer notwendigen Erhöhung des Brückenscheitelpunktes um 30cm, müsse der Bereich vor und hinter der Brücke auf einer Länge von ca. 75m höhenmäßig angeglichen werden, weshalb auf der gesamten Fläche eine Erneuerung der Fahrbahn erforderlich werde. Da für die Sanierung des Geh- und Radweges ohnehin der Straßenabschnitt für ein halbes Jahr gesperrt werde, sei es sinnvoll, diese Straßenbaumaßnahme im gleichen Zeitfenster durchzuführen. Die Fahrbahnaufteilung von Geh- und Radweg müsse auch auf den Rampen fortgeführt werden. Da für Fußgänger und Radfahrer mehr Fläche angeboten werde, handle es sich um eine verkehrliche Verbesserungsmaßnahme und sei somit förderfähig. Allerdings müssten dann die Bäume sowie die Gras- und Blumeninseln entfernt werden. Es gebe zwei Möglichkeiten für eine Verbindung zwischen dem Radweg entlang des Kurt-Kittel-Ring und dem bahnparallelen Radweg. Eine sehr lange gerade Strecke oder eine Strecke mit einer 180°-Kurve in der Mit-

te. Hier müsse relativ schnell ein Beschluss gefasst werden, da der Brückenneubau bereits im kommenden Frühjahr erfolgen soll. Für Ende Herbst / Anfang Winter sei eine große Ausschreibung für den gesamten Brücken- und Straßenbau geplant, weil es bezüglich der Koordination vorteilhaft sei, die Umsetzung von einer Firma durchführen zu lassen. Die Bausumme liege zwischenzeitlich bei 1,5 Mio. € - bisher seien jedoch lediglich 250.000,- € im Haushalt eingeplant. Daher müsse zeitnah entschieden werden, was schlussendlich wie umgesetzt werden soll.

3. Bgm. Iyibas fragte, ob in der genannten Bausumme von 1,5 Mio. € alles enthalten sei oder weitere Kosten anfallen würden. Er befürchtete, dass die ursprünglich anvisierten Kosten weit überschritten würden.

BAL Schöfer erklärte, dass noch Planungskosten hinzukommen würden, allerdings auch die Förderung abzuziehen sei.

Bgm. Heilmeyer ergänzte, dass ursprünglich lediglich eine Maßnahme geplant war. Die Frage sei, ob es sinnvoll ist, im Zuge dieses Vorhabens, die anderen beiden Maßnahmen mit durchzuführen und somit die Sperrung der Straße mehrfach zu nutzen. Dass drei Projekte teurer sind als eins, stehe außer Frage.

GR Bandle überlegte, ob es ausreichend sei, lediglich den oberen Teil der Rampe anzugleichen um somit Kosten für einen vollständigen Rampenbau einzusparen. Des Weiteren sprach er sich dafür aus, den Ausbau des Radwegs auch in der Radgruppe zu diskutieren.

GR Holzer interessierte, ob bereits eine Einschätzung möglich sei, welche der Maßnahmen förderfähig seien und wie sich dies auf die Gesamtkosten auswirke.

BAL Schöfer berichtete, dass eine grundsätzliche Aussage der Regierung von Oberbayern vorliege, laut derer es sich um eine förderfähige Maßnahme handle. Da jedoch noch keine Planung oder sonstigen Unterlagen zur Verfügung stünden, sei eine quantitative Aussage nicht möglich. All dies sollte dann zur Haushaltsplanung vorliegen.

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 02.09.2021

Vorsitzender

Franz Heilmeyer

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung