

## Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 13.09.2021

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 13.09.2021.

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



## GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

### Niederschrift

### über die 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 13.09.2021		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:24 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Alexandra Machl		

#### **Anwesend:**

Heilmeier, Franz  
Aichinger, Christopher, Dr.  
Bandle, Frank  
Eschlwech, Josef  
Häuser, Johannes  
Heumann, Maximilian  
Langwieser, Frank - Vertretung für GR Iyibas, Ozan  
Meidinger, Christian  
Pflügler, Florian  
Rübenthal, Burghard - anwesend ab 18:02 -  
Steinberger, Johannes

#### **Abwesend:**

Iyibas, Ozan - entschuldigt -

#### **Tagesordnung:**

##### **Öffentlicher Teil**

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 31.05.2021 - öffentlicher Teil Vorz/042/2021
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 28.06.2021 - öffentlicher Teil Vorz/044/2021

- 
- |      |  |              |
|------|--|--------------|
| 2)   | Errichtung einer Ladeinfrastruktur für E-Autos im Gemeindegebiet<br>hier: Umsetzungsbeschluss  | GL/030/2021  |
| 3)   | Radverkehrskonzept für die Gemeinde Neufahrn<br>hier: Empfehlungsbeschluss für die Verabschiedung durch den Gemeinderat  | GL/032/2021  |
| 4)   | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Terrassenüberdachung, Dorfstraße 60, 85375 Mintraching, Flur-Nr. 2142/9 Gmkg. Neufahrn b.Freising, Antragsteller: Thomas Bimesmeier   | Bau/079/2021 |
| 5)   | Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Garage Feuerwehr Mintraching, Kirchenstraße 3a, 85375 Neufahrn b.Freising, Gemeindeteil Mintraching, Flur-Nr. 1464/1   | Bau/085/2021 |
| 6)   | Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Trentiner Straße 46, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 273/92 Gmkg. Neufahrn b.Freising, Antragsteller: Christian Eschwech  | Bau/083/2021 |
| 7)   | Antrag auf Abtragungsgenehmigung im Vorfeld zum Bauantrag Neubau eines landw. Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf dem Grundstück Dietersheimer Feld, Fl.-Nr. 1625, Gmkg Neufahrn, Antragsteller: Carolin Pflügler   | Bau/089/2021 |
| 8)   | Verzeichnis zur Vereinfachten Umlegung "Dr.-Held-Weg" Fl.Nrn. 596/4, 596/9, 596/12, 596/17, 596/19, 596/20, 602/2, 602/3, 602/7, 602/8, 602/9, 602/10, 602/11, 602/13, 602/14, 602/15, 602/16, 602/17, 602/18, 602/19, 602/20, 602/21, 602/23, 602/24, 602/25, 611/3, 611/5, 611/6, 611/7, 611/8, 611/10, 611/11 jew. Gmkg. Massenhausen<br>Beschluss über die Vereinfachte Umlegung nach § 82 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2014 (BGBl I S. 2414) | GL/024/2021  |
| 9)   | Bekanntgaben   |              |
| 9.1) | Eilentscheidung für den Antrag auf Nutzungsänderung und Teilumbau Gewerberäume im EG, Christl-Cranz-Straße 2,4,6, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 752/5 Gmkg. Neufahrn b.Freising, Antragsteller: Selcuk Yavuz  | Bau/078/2021 |
| 9.2) | Bauantrag Neufahrn Nord  |              |
| 10)  | Anfragen   |              |

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 31.05.2021 - 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 31.05.2021 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 31.05.2021.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

#### **TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 28.06.2021 - 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 28.06.2021 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 28.06.2021.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

### **TOP 2 Errichtung einer Ladeinfrastruktur für E-Autos im Gemeindegebiet hier: Umsetzungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2019 wurde dem Antrag „Untersuchung einer Errichtung von E-Ladestationen im Gemeindegebiet“ des Gemeinderatsmitglieds und Verkehrsreferenten, Herrn Florian Pflügler, zugestimmt. Anhand eines Prüfauftrags werden im Folgenden vier geeignete Standorte aufgezeigt sowie Fördermöglichkeiten bzw. Alternativen dargelegt.

Mittlerweile zeigen die Zahlen der Kfz-Zulassungsbehörde des Landkreises Freising, dass sich die Elektro-Mobilität äußerst dynamisch entwickelt. So waren in den Jahren 2018 bzw. 2019 24 respektive 35 Elektroautos in Neufahrn zugelassen. 2020 stieg die Zahl bereits auf 94 an und zum August 2021 wurden bereits 125 Elektroautos registriert.

## 1. Standorte:

Um dieses Vorhaben voranzubringen, wurden von der Verwaltung mehrere Standorte begutachtet. Wichtige Kriterien bei der Standortwahl sind neben einer hohen Zentralität und Sichtbarkeit, auch eine entsprechende Auslastung und Nutzung sowie die Berücksichtigung von unterschiedlichen Nutzungsansprüchen. Im Vorfeld wurden diese Standorte vom Energie-netzbetreiber hinsichtlich einer Umsetzbarkeit geprüft und bestätigt.

Im Folgenden werden vier Standorte mit optimalen Standortbedingungen für Normallade-punkte aufgezeigt.

Standort	Beschreibung
Rathaus (Bahnhofstraße bei Hnr. 32)	Ausreichend Parkplätze vorhanden, hohe Sichtbarkeit, hohe Zentralität, Erweiterungsoption, 24/7 Zugänglichkeit
Dietersheimer Straße, zwischen Hnr. 1 - 7	Ausreichend Parkplätze vorhanden, hohe Sichtbarkeit, geringer Nutzungskonflikt, Erweiterungsoption, 24/7 Zugänglichkeit
Robert-Koch-Straße ggü. Hnr. 1a	Ausreichend Parkplätze vorhanden, hohe Wohndichte, hohes Potenzial v.a. Nachtlader, 24/7 Zugänglichkeit
Freizeitpark (Galgenbachweg bei Hnr. 30)	Ausreichend Parkplätze vorhanden, Netzanschluss kostspieliger, hohes Potenzial, 24/7 Zugänglichkeit

Die Bürgerenergiegenossenschaft Freising (BEG) beabsichtigt für alle Mitgliedskommunen, darunter auch die Gemeinde Neufahrn, kostenlos eine Ladesäule inkl. Netzanschluss zu errichten. Die BEG erklärt sich daher bereit, einen dieser vier aufgeführten Ladesäulen-Standorte zu realisieren und künftig auch zu betreiben.

## 2. Umsetzungsalternativen:

Der kommunale Betrieb der Ladesäulen ist nicht ratsam. Es wird empfohlen, für die drei verbleibenden Standorte einen externen Ladesäulen-Betreiber (Abwicklung von Betrieb und Abrechnung, Bereitstellung der Software, Stromlieferung, Kundenservice, Wartung) zu suchen.

Hierbei ergeben sich für die Gemeinde Neufahrn zwei Optionen, um die Umsetzung dieses Vorhabens zu realisieren.

Zum einen bietet eine öffentliche Ausschreibung die Möglichkeit, dass sich verschiedene Ladesäulen-Betreiber bewerben und eigenständig eine Ladeinfrastruktur im Gemeindegebiet aufbauen.

Zum anderen können von der Gemeinde Bundesfördermittel in Anspruch genommen werden, um die für die Errichtung der Ladeinfrastruktur anfallenden Investitionskosten zu reduzieren.

### I. Ausschreibungsverfahren:

Die Durchführung einer Ausschreibung erlaubt es, Interessensbekundungen von mehreren Ladesäulen-Betreibern zu erhalten. Mittels einer Ausschreibung können zudem weitere Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben durch die Gemeinde festgelegt werden. Basierend darauf ist ein Vergleich der Interessensbekundungen und der eingehenden Angebote möglich. Die Gemeinde würde dem geeignetsten Betreiber öffentlichen Parkraum (z. B. über einen Pachtvertrag) zur Verfügung stellen.

Die Kosten für diese Umsetzungsalternative sind von den eingehenden Angeboten der Ladesäulen-Betreiber abhängig. Die anfallenden Kosten für Ladesäule, Netzanschluss wie auch die Betriebskosten werden von den Anbietern übernommen. Zum Teil kann für die Errichtung und den Betrieb der Ladesäulen eine einmalige Kostenbeteiligung durch die Gemeinde notwendig sein. Dafür können Kosten von bis zu € 7.000,00 (brutto) je Ladestation anfallen.

## II. Inanspruchnahme von Fördermitteln:

Um sich eine weitere Umsetzungsalternative zu sichern, hat die Gemeindeverwaltung einen Förderantrag zur Errichtung eines Ladeinfrastrukturnetztes mit der Aussicht auf eine hohe Förderquote gestellt.

Insgesamt wurden drei Ladesäulen (à zwei Ladepunkte) und drei Netzanschlüsse beantragt. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 56.250,00 €, wobei sich die durch die Bundesbehörde bewilligten Zuwendungen auf 35.400,00 € belaufen (entspricht einer Förderquote von ca. 63 %). Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt 20.850,00 €.

Als Förderbedingung wird genannt, dass der Antragssteller auch Eigentümer der Ladeinfrastruktur ist. Die Mindestbetriebsdauer je Ladesäule beläuft sich auf sechs Jahre. Die Ladesäulen müssen mit Strom aus erneuerbaren Energien beliefert werden.

Bei dieser Alternative belaufen sich die Kosten je Ladesäule mit zwei Ladepunkten auf ca. € 7.500,00 (brutto).

Zusätzlich sind Kosten für den Netzanschluss erforderlich, welche je nach Standort variieren. Es ist davon auszugehen, dass pro Netzanschluss ca. € 5.000,00 (brutto) aufzubringen sind.

Sowohl die Ladesäule als auch der Netzanschluss sind im Rahmen des Förderprogramms zuwendungsfähig.

## 3. Empfehlung der Gemeindeverwaltung:

Aufgrund der voraussichtlich etwas niedrigeren Kosten, eines geringeren Verwaltungsaufwands und einer langfristigen Umsatzsteuerpflichtigkeit, welche für die Gemeinde mit der Umsetzungsalternative 2 einhergehen würde, erscheint die Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens (Umsetzungsalternative 1) als empfehlenswert.

### Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier erläutert nochmal den Beschlussvorschlag. Die finanziellen Auswirkungen wären ungefähr gleich hoch. Der gemeindliche Anteil wäre im Falle der Förderung bei ca. 20.000 Euro und für 3 Ladepunkten bei jeweils 6.000 – 7.000 Euro.

GR Langwieser fragt an, ob es sich hier um Normal- oder Schnellladestationen handelt. Welche Steckertypen bzw. Adapter werden eingesetzt, um die verschiedenen Modelle (z.B. Tesla oder BMW) zu unterstützen? Warum kann man nicht das eigene Kraftwerk zur Stromversorgung nutzen?

GR Pflügler teilt mit, dass es sich um Schnellladestationen handelt. Adapter werden mindestens 2 oder sogar 3 vorhanden sein.

Bgm. Heilmeier gibt an, dass noch überprüft wird, ob dies extern oder mit dem „halbinternen“ Zweckverband betrieben wird.

GR Rübenthal fragt an, warum diese nicht als gemeindliche Ladestationen mit dem Zweckverband Eching betrieben werden? Die Gemeinde Eching würde evtl. nachziehen.

Bgm. Heilmeier bemerkt, dass man den Beschlussteil 3 mit dem Zusatz „Zusammenarbeit mit dem Zweckverband“ ergänzen könnte.

GR Pflügler ergänzt, dass man aus der Bindung des Biomassekraftwerks momentan nicht rauskommt, diese endet ca. 2023 / 24. Deshalb kann man dieses Kraftwerk nicht dafür nutzen, weil man die Produktion daraus nur allgemein und nicht für eine spezielle Nutzung verwenden kann.

GR Dr. Aichinger möchte wissen, ob es immer ein externer Betreiber wäre, wenn wir Fördermittel in Anspruch nehmen?

Hr. Weichwald bestätigt dies. Erfahrungen der Stadt Unterschleißheim zeigen, dass es mit großem Aufwand verbunden wäre, dies als Kommune selber zu betreiben.

GR Langwieser schlägt vor, evtl. für die Übergangszeit die BEG, bis der Zweckverband übernehmen könnte.

Bgm. Heilmeier bemerkt, dass man die Vergabevorschriften beachten muss.

### **Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt den generellen Aufbau eines öffentlich zugänglichen Ladeinfrastrukturnetzes und stimmt den aufgeführten Standorten zu.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

2. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität stimmt der Errichtung eines Ladestandortes durch die BEG auf einer öffentlichen Parkfläche im Gemeindegebiet Neufahrn zu.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

3. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beauftragt die Verwaltung die Umsetzung der 3 weiteren Standorte bevorzugt in der Zusammenarbeit mit dem Zweckverband zu realisieren.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

4. Sollte eine Realisierung in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband nicht möglich sein stimmt der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität der Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens (Umsetzungsalternative 1) zu.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

5. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität stimmt der Inanspruchnahme von Fördermitteln (Umsetzungsalternative 2) im Falle fehlender und / oder unzureichender Angebote von Ladesäulen-Betreibern nach Beendigung des Ausschreibungsverfahrens zu.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

### **TOP 3 Radverkehrskonzept für die Gemeinde Neufahrn hier: Empfehlungsbeschluss für die Verabschiedung durch den Gemeinderat**

#### **Sachverhalt:**

Am 04.11.2019 hatte der seinerzeitige Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschlossen, ein Planungsbüro zur Erstellung eines gemeindlichen Radverkehrskonzepts zu beauftragen. Den Zuschlag hat das Planungsbüro „Institut für innovative Städte“ erhalten, welches seitdem die Gemeinde Neufahrn begleitet. Grundlage für den Beschluss war der in der Gemeinderats-Sitzung am 14.05.2018 beschlossene Antrag auf Mitgliedschaft im AGFK.

Mit einem Radverkehrsanteil von knapp 19 % (Stand 2018) sind bereits viele Radfahrende in Neufahrn unterwegs. Ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderats im Dezember 2019 bekräftigt zudem den Willen der Gemeinde, den Radverkehr weiter zu fördern und auch den Radverkehrsanteil am Modal Split um fünf Prozentpunkte auf 24 % zu erhöhen. Das Radverkehrskonzept wird bei der Umsetzung dieses Vorhabens unterstützen, indem das Radfahren vor Ort attraktiver gestaltet wird. Um den Anforderungen einer fahrradfreundlichen Kommune gerecht zu werden, muss dazu auch die Infrastruktur ausgebaut und daneben auch die Aspekte Sicherheit und Komfort berücksichtigt werden. Mithilfe des Radverkehrskonzepts werden Handlungsbedarfe samt Umsetzungsbeispielen aufgezeigt. Neben der eigentlichen Radverkehrsförderung soll in besonderem Maße auch der Sicherheitsaspekt in den Vordergrund rücken.

Der Umsetzungshorizont des Konzepts wird sich über die nächsten Jahrzehnte (ca. 20 Jahre) erstrecken und dient somit als langfristiger und strategischer Leitfaden für die Verbesserung der Verkehrssituation der Radfahrenden.

Während der Bestandsaufnahme wurde das gesamte Gemeindegebiet betrachtet. Jeder Knotenpunkt, jeder bestehende Radweg sowie das gesamte Straßennetz wurden analysiert. Demnach werden im Radverkehrskonzept eine Vielfalt an möglichen Maßnahmen zur Optimierung der Radverkehrsinfrastruktur beschrieben.

Im Juli 2021 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates ein Zwischenbericht zugesandt, in dem der Status quo und die künftige Radverkehrsentwicklung der Gemeinde Neufahrn anhand von Empfehlungen und Maßnahmen dargestellt sind. Der umfassende Netzplan bildet dabei das Rückgrat für die weiteren und zukünftigen Planungen.

Der Netzplan zeigt wichtige Radverkehrsverbindungen zwischen den Ortsteilen, Wohnquartieren, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsstandorten auf.

Ein ausgearbeiteter 5-Jahresplan verdeutlicht, welche Radverkehrsmaßnahmen eine besondere Priorität und hohen Nutzen aufweisen.

Die Stellungnahmen aus den Fraktionen bzgl. des Zwischenberichts inkl. des 5-Jahresplans wurden mit aufgenommen. So sollen die Ausbesserung und Beleuchtung der Radwegeverbindung von Neufahrn nach Massenhausen, die Asphaltierung der Alternativrouten nach Dietersheim sowie die Überarbeitung der Fahrradabstellsatzung priorisiert angegangen werden. Auch die Bahnhofstraße, als wichtige Nord-Süd-Achse soll im 5-Jahresplan vertieft behandelt werden. Darüber hinaus sind neuralgische Gefahrenstellen zu entschärfen.

#### **Kosten und Zeitraum:**

Das Radverkehrskonzept ist als eine Gesamtstrategie mit langfristigem Umsetzungshorizont (ca. 20 Jahre) ausgelegt. Bei einer Umsetzung aller Maßnahmen würde sich das Kostenvo-

lumen die Gemeinde Neufahrn auf ca. € 26 Mio. belaufen. Davon machen Unterführungs- und Überführungsbauwerke einen Kostenanteil von ca. € 11 Mio. aus. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln würde der gemeindliche Anteil etwa 40 % betragen. Sollte sich der Gemeinderat in den nächsten Jahren etwa dafür entscheiden, alle vorgeschlagenen Maßnahmen ohne die Erneuerung bzw. den Neubau von Unter- und Überführungsbauwerke umzusetzen, würde der Kostenanteil für die Gemeinde Neufahrn demnach insgesamt ca. € 6 Mio. betragen.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Eschlwech fragt an, was man genau unter einer „Fahrradstraße“ versteht und wie die Prioritäten gesetzt werden?

Bgm. Heilmeier antwortet, dass dies ein verkehrsrechtlicher Begriff ist, der einen gewissen Schutz (30 kmh Zone, 1,5 m Abstand beim Überholen) für Fahrradfahrer bringt.

Es gibt 3 verschiedene Varianten:

- Komplette gesperrt für den Autoverkehr (äußerst unüblich)
- reine Anliegerstraße
- Durchfahrtsstraße mit entsprechender Beschilderung
- Welche Variante hier zustande kommt, ist je nach Straße individuell zu prüfen.

GR Langwieser meint, dass seiner Meinung nach die Steuerungsgruppe sehr einseitig besetzt war; warum wurden nicht andere Verbände z.B. der ADAC mit eingebunden? Warum wird dies nicht im GEP besprochen?

Bgm. Heilmeier antwortet, dass die Steuerungsgruppe aus einem repräsentativem Kreis aus dem GR und örtlich am Thema Interessierten bestand. Entscheidung erfolgt dann durch den Ausschuss bzw. dem GR. Man sollte nicht einen Cut machen und laufende Teilthemen unterbrechen, aber gleichzeitig doch den GEP im Blick haben.

GR Dr. Aichinger möchte gerne eine genaue Überprüfung in Bezug auf gefährliche Stellen. Er möchte eine Verknüpfung mit ISEK.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Gemeinderat die Verabschiedung des vorgelegten Entwurfs des Radverkehrskonzepts.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Terrassenüberdachung, Dorfstraße 60, 85375 Mintraching, Flur-Nr. 2142/9 Gmkg. Neufahrn b.Freising, Antragsteller: Thomas Bimesmeier**

### **Sachverhalt:**

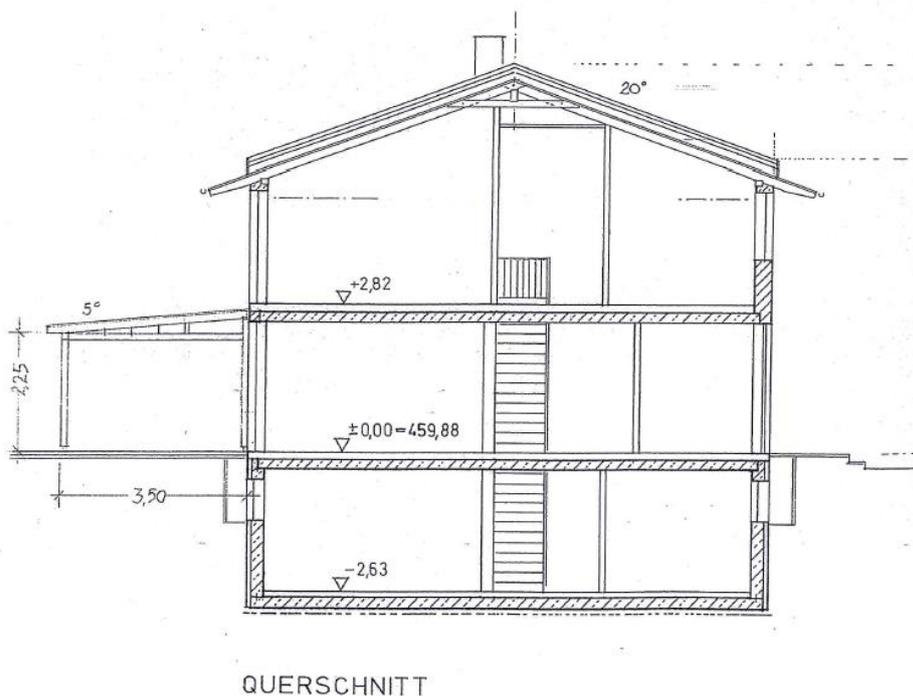
Für die bereits bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Dorfstraße 60, 85375 Mintraching mit der Flur-Nr. 2142/9 der Gemarkung Neufahrn b.Freising wurde im Rahmen der Genehmigungsplanung für eine Terrassenüberdachung ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des seit 29.07.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 76 „Mintraching West“ gestellt. Das Bauvorhaben benötigt eine Befreiung von der Festsetzung „Baugrenze“.

Die Terrassenüberdachung ist mit einer Tiefe von 3,50 m und einer Breite von 4,00 Meter geplant und damit grundsätzlich genehmigungspflichtig. Das Bauvorhaben benötigt zur Umsetzung eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten „Baugrenze“. Als Begrün-

derung für den Antrag wird vom Antragsteller angegeben, dass die Größe der geplanten Überdachung der Fläche der derzeitigen Markise entspricht und die darunterliegende Fläche auch bereits als Terrassenfläche überbaut ist. Durch die feste Verglasung möchte der Antragsteller die Zeit erweitern, die man im Freien verbringen kann. Derzeit sei bei Regen oder stärkerem Wind die Markise nicht geeignet, um draußen zu bleiben.

Die beantragte Überdachung soll im Westen an die bestehende Hauswand angebaut werden. Der Bauraum (Baugrenze) ist durch das Hauptgebäude bereits vollständig ausgenutzt.

Nachfolgend ist der Schnitt eingefügt:



Die Grundzüge der gemeindlichen Bauleitplanung sind durch das Vorhaben nicht berührt. Die Überdachung hält zu allen Grundstücksgrenzen die erforderlichen Abstandsflächen ein. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Gründe die gegen eine Befreiung sprechen sind daher nicht zu erkennen.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und der damit beantragten Befreiung von der Baugrenze für das Grundstück Dorfstraße 60, 85375 Mintraching mit der Flur-Nr. 2142/9 der Gemarkung Neufahrn b.Freising das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Garage Feuerwehr Mintraching, Kirchenstraße 3a, 85375 Neufahrn b.Freising, Gemeindeteil Mintraching, Flur-Nr. 1464/1**

### Sachverhalt:

Die Feuerwehr Mintraching beabsichtigt für die Unterbringung des neuen Mannschaftstransportwagens MTW den Anbau einer Garage an den bestehenden Hallentrakt des Feuerwehrhauses Mintraching, Flurstück Nr. 1464/1, Kirchenstraße 3a, 85375 Neufahrn b.Freising, Gemeindeteil Mintraching.

Die Gemeinde Neufahrn b.Freising tritt als Bauherr für diese Maßnahme auf und reicht hierzu die notwendigen Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung beim Landratsamt Freising ein.

In der Planung berücksichtigt ist die Unterbringung des MTW mit ausreichend Platz zum sicheren Verweilen von Ausrüstung und dem notwendigen Freiraum von mindestens 0,5m Sicherheitsabstand um das Fahrzeug herum, zum Einstieg der Besatzung sowie um dessen Beladung zu ermöglichen.

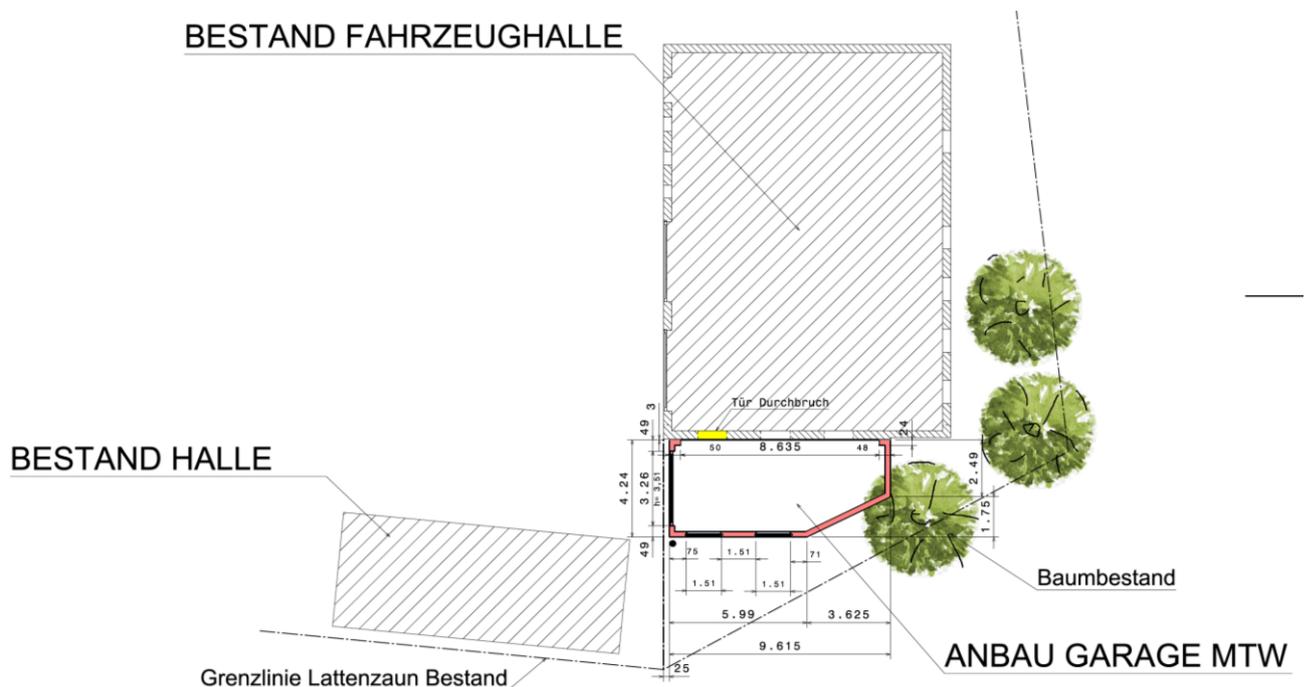
Zudem wird ein Antrag auf isolierte Abweichung von Art. 6 Abs. 5 BayBO wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächentiefe um ca. 1,50 m gestellt.  
Die Einverständniserklärung der Nachbarn wird den Bauantragsunterlagen beigelegt.

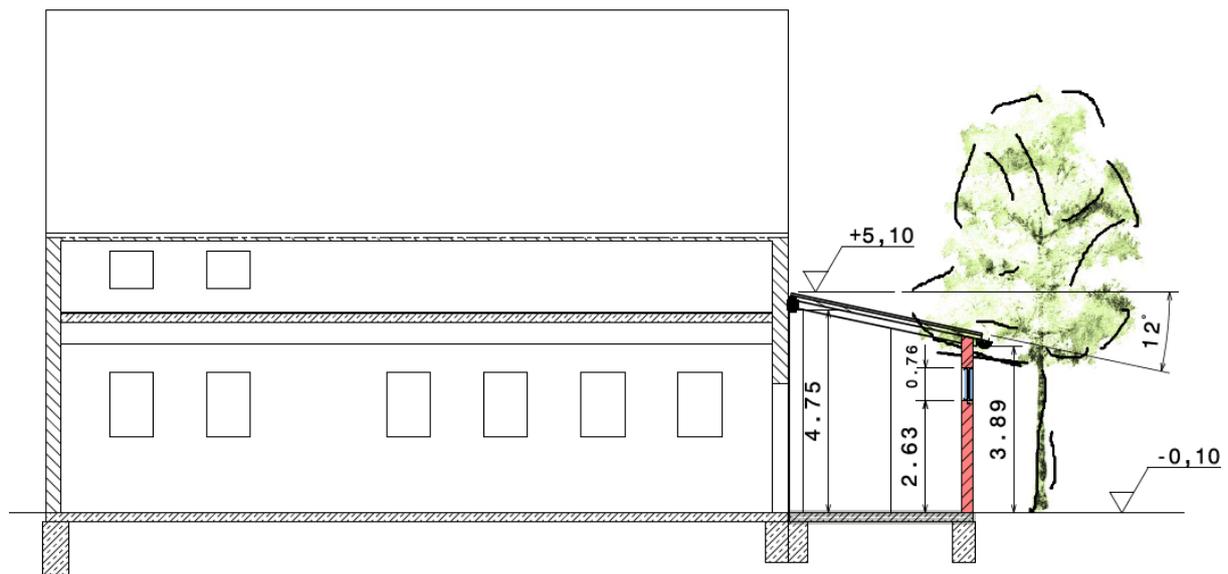
#### Kosten:

Übernahme der Materialkosten durch die Gemeinde Neufahrn.

Die Lohnkosten und Maschinenkosten werden durch das Einbringen von Eigenleistung der Feuerwehr Mintraching erbracht.

Grundriss und Schnitt aus der Baueingabeplanung:





### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Garage Feuerwehrhaus Mintraching, Flurstück Nr. 1464/1, Kirchenstraße 3a, 85375 Neufahrn b.Freising, Gemeindeteil Mintraching zu. Der beantragten Abweichung vom Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

### **TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Trentiner Straße 46, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 273/92 Gmkg. Neufahrn b.Freising, Antragsteller: Christian Eschwech**

### **Sachverhalt:**

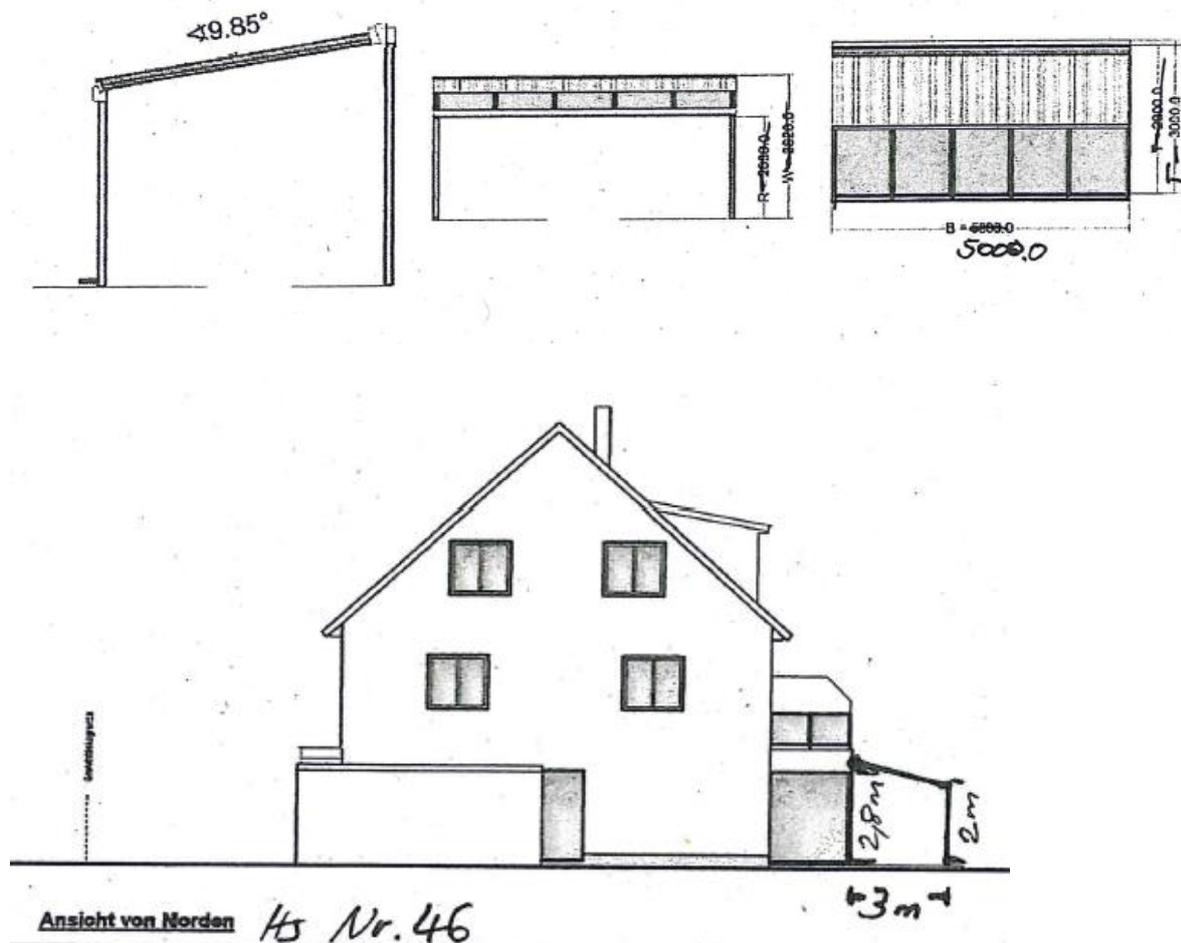
Auf dem Grundstück Trentiner Straße 46, 85375 Neufahrn mit der Flur-Nr. 273/92 der Gemarkung Neufahrn b.Freising wurde zur Errichtung einer Terrassenüberdachung ein Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung durch Text Nr. 3.4 des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohnen zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ (1. Änderung rechtskräftig seit 04.03.2021) gestellt.

Um die vom Bauherrn geplante Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 5,00 m realisieren zu können, bedarf es aufgrund der beabsichtigten Breite der Überdachung einer Befreiung von der Festsetzung durch Text Nr. 3.4. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Pergolen nur bis zu einer Breite von max.  $\frac{1}{2}$  mal der Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig sind. Die bereits genehmigte Hausbreite beträgt 6,50 m, sodass die zulässige Breite von 3,25 m um 1,75 m überschritten werden soll.

Als Begründung wird von den Antragstellern angegeben:

- Optimale Ausnutzung des vorhandenen Platzes
- Sonnen- und Witterungsschutz der kompletten Glasfront und der Terrasse
- Optisch schöner, wenn das Terrassendach an den kompletten Anbau (5,00 m) gebaut wird und nicht nur auf einer Breite von 3,25 m
- Fläche zum großen Teil bereits versiegelt

Nachfolgend sind die Ansichten und der Schnitt aus dem Antrag eingefügt:



Mit der Bebauungsplanregelung sollte aus städtebaulichen Gründen vermieden werden, dass ganze Hausbreiten mit Überdachungen versehen werden. Im vorliegenden Fall ist durch den zulässigen Vorbau bereits mit 5 m an die Hauswand abgebaut, sodass eine daran angesetzte Terrassenüberdachung mit gleicher Breite durchaus vertretbar erscheint. Die Beeinträchtigung der Grundzüge der gemeindlichen Bauleitplanung sind durch das Bauvorhaben nicht berührt. Die südlich angrenzenden Nachbarn der Doppelhaushälfte haben der Planung zugestimmt. Hinsichtlich der fehlenden Abstandsflächen zum südlichen Grundstück ist ggf. eine gesonderte Abweichung beim Landratsamt Freising zu beantragen.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohnen zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück, Trentiner Straße 46, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 273/92 Gmkg. Neufahrn b.Freising das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

- 1 Stimmenthaltung wegen persönlicher Beteiligung (GR 2.Bgm. Eschlwech) –

**TOP 7 Antrag auf Abgrabungsgenehmigung im Vorfeld zum Bauantrag Neubau eines landw. Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf dem Grundstück Dietersheimer Feld, Fl.-Nr. 1625, Gmkg Neufahrn, Antragsteller: Carolin Pflügler**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 07.12.2020 wurde das Einvernehmen für einen 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 erteilt. Der Antrag liegt noch beim Landratsamt Freising zur Entscheidung.

Nunmehr wurde für das sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindende Grundstück vorab eine Abgrabungserlaubnis i.V.m. mit einem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis gestellt.

Der Erläuterung/Begründung zum Bauantrag ist folgendes zu entnehmen:

Beantragt wird die Abschiebung/Abgrabung im Vorfeld des Bauantrags für den Aussiedlerhof. Geplant ist ein Areal von ca. 12.600 m<sup>2</sup> bis auf eine Tiefe von 40-80 cm abzugraben. In diesem Bereich soll der Oberboden und ein Teil der Rotlage bis zum tragfähigen Untergrund entfernt werden. Der anfallende Oberboden soll bauseitig gelagert werden und nach Beendigung der Baumaßnahme in den nichtversiegelten Bereichen wieder aufgebracht werden. Sollte hier ein Teil nicht verbaut werden können, wird dieser auf dem restlichen Grundstück ausgebracht, um die Humusschicht und somit die Bodenqualität zu erhöhen. Die abgegrabene Rotlage wird ausgesiebt, um die Kiesanteile des Bodens wiederverwenden zu können. Der Rest der Rotlage wird je nach Möglichkeit wiederverwendet oder abgefahren.

Begründung:

Auf dem oben genannten Grundstück ist ein Bodendenkmal im „DenkmalAtlas“ eingetragen, aus diesem Grund wird die Abgrabung des Grundstücks bereits im Vorfeld zum Bauantrag des Aussiedlerhofes beantragt. Mit den Abgrabungen auf dem Grundstück soll im Voraus begonnen werden, um einer möglichen Verzögerung des Bauvorhabens wegen einer potenziellen archäologischen Begleitung der Aushubmaßnahme entgegen zu wirken.

Des Weiteren sind in der herbst- und winterlichen Jahreszeit keine Bodenbrüter auf dem Grundstück anzutreffen, die durch die Abgrabungsarbeiten beeinträchtigt werden.

Die Erläuterungen der Bauherrin sind nachvollziehbar, sodass gegen die Einvernehmenserteilung keine Bedenken bestehen. Vor Beginn der Abgrabungsarbeiten sollte jedoch zumindest der Antrag auf Vorbescheid positiv verbeschiedet worden sein.

Auszug aus dem Denkmalatlas:

Bodendenkmal: Aktennummer D-1-7636-0207

Kurzbeschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.



### Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erklärt, dass die Antragstellerin eine Baugenehmigung nach §35 Bauen im Außenbereich versucht hat. Hierzu hat sie einen Antrag auf Vorbescheid gestellt, um eine rechtl. Vorklärung vom LRA zu bekommen. Die Entscheidung, die angeblich positiv sein wird, ist in Aussicht gestellt. Im Hinblick auf diese Auskunft möchten die Bauherren jetzt schon mal vorbereitende Schritte unternehmen, um im Falle einer positiven Baugenehmigung, nochmals Zeit zu verlieren. Vor allem durch die Lage des Areals im Bereich eines Bodendenkmals ist es mit einer gewissen Voraussicht bedacht, dass man hier mit dem Bodenabtrag beginnt, um für den Fall, dass bodenarchäologische Tätigkeiten erforderlich werden, ausreichend Zeit hierfür zu haben. Für den Beginn wäre die beste Zeit im Herbst bzw. Winter. Insofern ist hier im Vorfeld schon mal eine Teilbaugenehmigung beantragt worden, nämlich diese Abgrabung auf der Fläche, auf der später diese Hofstelle entstehen soll. Dies ist nach Bayr. BO genehmigungspflichtig.

### Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Abtragungsgenehmigung im Vorfeld eines Bauantrags zum Neubau eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf dem Grundstück Dietersheimer Feld, Flur-Nr. 1625 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

**TOP 8 Verzeichnis zur Vereinfachten Umlegung "Dr.-Held-Weg" Fl.Nrn. 596/4, 596/9, 596/12, 596/17, 596/19, 596/20, 602/2, 602/3, 602/7, 602/8, 602/9, 602/10, 602/11, 602/13, 602/14, 602/15, 602/16, 602/17, 602/18, 602/19, 602/20, 602/21, 602/23, 602/24, 602/25, 611/3, 611/5, 611/6, 611/7, 611/8, 611/10, 611/11 jew. Gmkg. Massenhausen  
Beschluss über die Vereinfachte Umlegung nach § 82 Baugesetzbuch - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2014 (BGBl I S. 2414)**

### **Sachverhalt:**

Die vereinfachte Umlegung (früher Grenzregelung) betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Baugebiet am Mühlweg – Doktorwegerl in Massenhausen“.

Die Schlussvermessung mit Abmarkung ist nunmehr als endgültiges Ergebnis in Form der vereinfachten Umlegung formell abzuwickeln.

Die vereinfachte Umlegung ist generell zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich Erschließung und zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände durchzuführen. Das Messungsergebnis in Form des Verzeichnisses zur vereinfachten Umlegung wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising im Juli 2021 vorgelegt. Auf dieser Grundlage wurden die Eigentümer schriftlich informiert (Erörterung gem. § 82 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Geldleistungen werden entsprechend vertraglicher Regelungen in Höhe von 260,00 € bis 333,36 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt gemäß § 82 Abs. 1 BauGB die Festsetzung der neuen Grenzen. Das Eigentum an den ausgetauschten und einseitig zugewiesenen Grundstücksteilen und Grundstücken geht nach § 83 Abs. 3 BauGB lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Die Geldleistungen werden in Höhe von 260,00 €, 305,00 €, 315,38 € und 333,36 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Verzeichnis zur vereinfachten Umlegung „Dr.-Held-Weg“ mit den Karten „Alter Bestand“ und „Neuer Bestand“ enthält die Festsetzungen der vereinfachten Umlegung und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

### **TOP 9 Bekanntgaben**

#### **TOP 9.1 Eilentscheidung für den Antrag auf Nutzungsänderung und Teilumbau Gewerberäume im EG, Christl-Cranz-Straße 2,4,6, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 752/5 Gmkg. Neufahrn b.Freising, Antragsteller: Selcuk Yavuz**

Bgm. Heilmeier informiert, dass dem Antrag auf Nutzungsänderung und Teilumbau Gewerberäume mit einer Eilentscheidung auf dem Verwaltungsweg das Einvernehmen verweigert wurde, da die Fiktionsfrist sonst verfallen wäre.

#### **TOP 9.2 Bauantrag Neufahrn Nord**

BAL Schöfer gibt bekannt, dass der Planänderung eines bereits gestellten Bauantrages auf dem Verwaltungsweg das Einvernehmen erteilt wurde.

### **TOP 10 Anfragen**

- K E I N E -

Neufahrn, 19.11.2021

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung