

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 08.11.2021

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 08.11.2021.

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>	Sitzungssaal, Rathaus		
<u>am:</u>	Montag, den 08.11.2021		
<u>Beginn:</u>	18:01 Uhr	<u>Ende:</u>	18:43 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	3. Bürgermeister Ozan Iyibas		
<u>Schriftführerin:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Iyibas, Ozan	Vertretung für 1. Bgm. Heilmeier
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Häuser, Johannes	
Heumann, Maximilian	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	
Steinberger, Johannes	anwesend 18:12 - 19:34
Holzer, Manfred	Vertretung für Herrn Josef Eschlwech
Langwieser, Frank	Vertretung für Herrn Ozan Iyibas

Abwesend:

Heilmeier, Franz	entschuldigt
Eschlwech, Josef	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|---|---------------|
| 1) | Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil | |
| 1.1) | Niederschrift zur Sitzung vom 26.07.2021 | Vorz/060/2021 |
| 1.2) | Niederschrift zur Sitzung vom 13.09.2021 | Vorz/061/2021 |

- 2) Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines Gerätehauses, Isanperhtweg 7, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 743/27 Gmkg. Neufahrn b.Freising Bau/080/2021
- 3) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück 1256 Gem. Massenhausen (Nähe von Reuental-Straße) Bau/110/2021
- 4) Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Wohneinheit an ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück An der Moosach 5, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/51, Gmkg. Massenhausen Bau/108/2021
- 5) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn b. Freising, Fl.-Nr. 733/6, Gmkg. Neufahrn; Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens Bau/109/2021
- 6) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Abstellplätzen auf dem Grundstück Römerstraße 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching Fl.-Nr. 2631/8 Gem. Neufahrn Bau/111/2021
- 7) Ökologische Umgestaltung Giggerhausener Bach Antrag vorzeitiger Maßnahmenbeginn Bau/112/2021
- 8) Bekanntgaben
- 8.1) Unterlagen PV-Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 9) Anfragen aus dem Gremium

3. Bürgermeister Iybas eröffnete um 18:01 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest.

3. Bgm. Iybas gab die Absetzung der Tagesordnungspunkte 6 und 7 bekannt. Es gebe es noch offene Fragen, die zunächst abzuklären seien bevor die Themen in einer künftigen Sitzung erneut vorgelegt werden würden.

Weitere Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 26.07.2021

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 26.07.2021 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 26.07.2021.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 13.09.2021

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 13.09.2021 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 13.09.2021.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines Gerätehauses, Isanperhtweg 7, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 743/27 Gmkg. Neufahrn b.Freising

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Isanperhtweg 7, 85375 Neufahrn mit der Fl.-Nr. 743/27 der Gemarkung Neufahrn b.Freising wurde zur Errichtung eines Gerätehauses ein Antrag auf Befreiung von

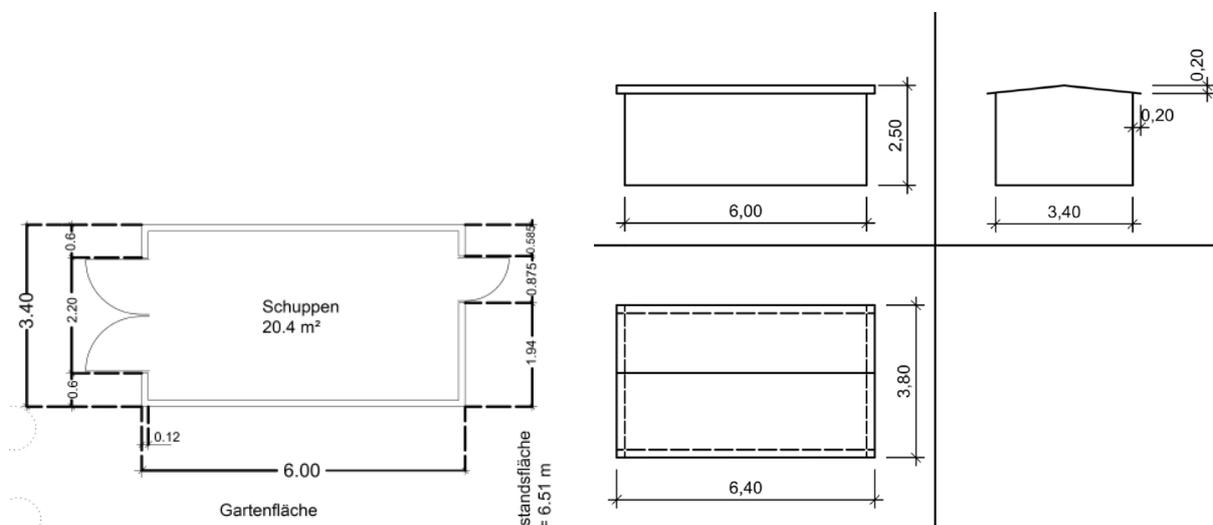
den Festsetzungen des seit dem 28.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Wohnen am Jahnweg/Samweg“ gestellt.

Das Gerätehaus soll außerhalb des vorgesehenen Bauraums für Nebenanlagen errichtet werden. Der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum (innerhalb der roten und blauen Linie) ist hier dargestellt, ebenso die geplante Situierung:



Als Begründung wird vom Antragsteller angegeben, dass die Errichtung der Nebenanlage im Osten des Wohnhauses, wo grundsätzlich noch Freifläche innerhalb des Bauraums vorhanden wäre, sehr ungünstig sei, da es durch die vorhandenen Fensteröffnungen zu einer starken Verdunkelung der Wohnräume kommen würde. Ebenso wurden in diesem Bereich zwei Bäume gepflanzt, die für das Vorhaben gefällt werden müssten.

Nachfolgend sind der Grundriss und die weiteren Maße aus dem Bauantrag eingefügt.



Entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wäre das Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von unter 75 m³ grundsätzlich verfahrensfrei im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. Durch die Regelungen des Bebauungsplan Nr. 85 ist die Errichtung nur mit einer isolierten Befreiung möglich.

Der Errichtung des Schuppens im südlichen Grundstücksteil spricht nicht gegen die Grundzüge der gemeindlichen Bauleitplanung. Insbesondere der zum Isanperhtweg gerichtete Vorgartenbereich bleibt weiterhin frei von Bebauungen. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 113 „Wohnen östlich des Samweges“ an. An der betroffenen Grundstücksgrenze wurde ein schützenswerter Gehölzstreifen festgesetzt. Da zum Erhalt

dieses Streifen die Nebenanlage mit ausreichend Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden soll, kann dem Antrag zugestimmt werden. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben ebenfalls ihre Zustimmung erteilt.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger sprach den derzeitigen Trend „Tiny-House“ an und fragte, inwieweit hier die Möglichkeit einer anderen Verwendung des Schuppens bestehen könnte.

BAL Schöfer erklärte, dass eine derartige Nutzungsänderung genehmigungspflichtig wäre. Die Genehmigung eines Geräteschuppens beinhaltet keine Wohnnutzung und müsste dann als Schwarzbau gewertet werden.

Beschluss:

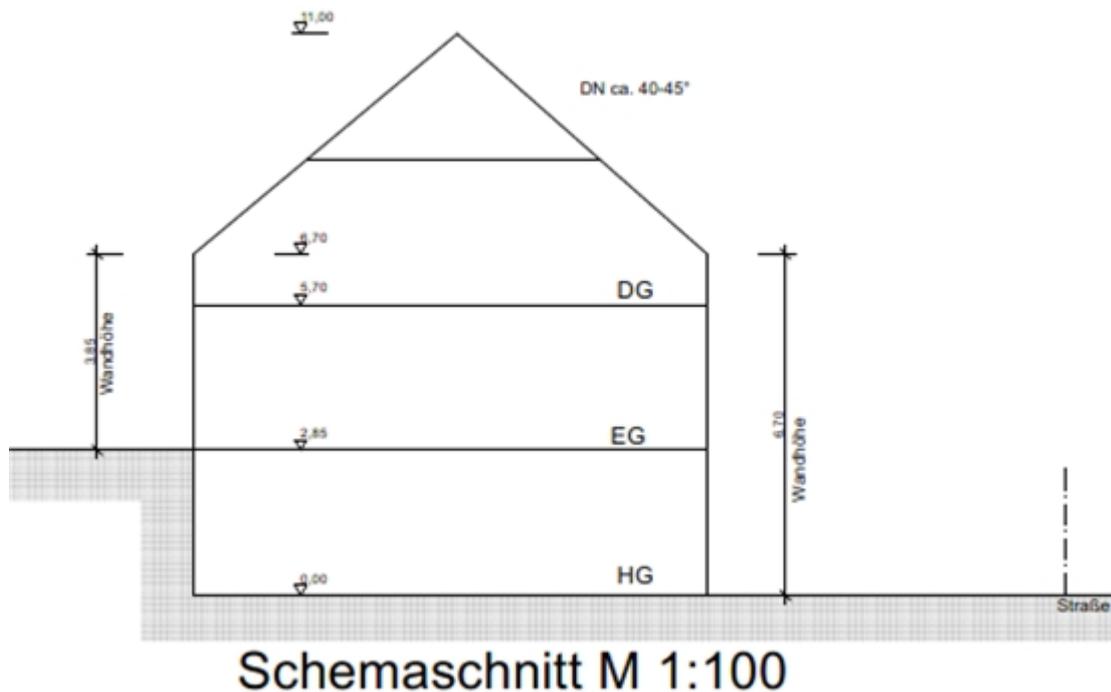
Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 „Wohnen am Jahnweg/Samweg“ zur Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück Isanperhtweg 7, 85375 Neufahrn mit der Flur-Nr. 743/27 der Gemarkung Neufahrn b.Freising zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück 1256 Gem. Massenhausen (Nähe von Reuental-Straße)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid die Frage klären, ob das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1256 in einem Teilbereich mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden kann. Der Lageplan mit Einzeichnung des Vorhabens ist dem Top angefügt. Der Schnitt der geplanten Häuser ist folgend dargestellt:



Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit dürfte sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) richten. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bauvorhabens im Norden landwirtschaftliche Fläche und im weiteren Verlauf einen Spiel- und Bolzplatz vor. Des Weiteren sind Bäume entlang der Straße zum Erhalt dargestellt. Gründe die für eine Privilegierung des Vorhabens sprechen sind nicht erkennbar, sodass unter Beachtung des Flächennutzungsplans keine bauliche Entwicklung möglich sein dürfte.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Straßen- und Entwässerungsplanung Hetzenhausen“ 2009 war geplant die Spiel- und Bolzplatzfläche miteinzubeziehen. Nach der Würdigung der Stellungnahmen zur 1. Auslegung wurde beschlossen die Grenzen des Bebauungsplangebietes grundsätzlich auf die Straßenflächen zurückzuziehen, sodass die Fläche im aktuellen Entwurf nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer stellte dar, dass es sich bei dem genannten Bereich um keine Baulücke nach §34 BGB handle und daher kein Baurecht bestehe. Eine Schaffung von Baurecht sei hier lediglich über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Die Gemeinde wolle ohnehin im Zuge der Flächennutzungsplanänderung prüfen, in welchen Ortsteilen Baugebietsausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung möglich seien. Der vorliegende Antrag könnte in diesem Rahmen beschieden werden.

GR Pflügler interessierte, ob der Spielplatz zur Gemeinde gehöre oder privat sei.

BAL Schöfer erklärte, dass der Spielplatz von der Gemeinde errichtet worden sei, die Sicherung der Fläche jedoch über einen Pachtvertrag geregelt wurde. Sollte dieser gekündigt werden, falle das Grundstück an den Eigentümer zurück.

GR Rübenthal wies darauf hin, dass es auch in anderen Ortsteilen Grundstücke am Ortsrand gebe, die für eine Wohnbebauung prädestiniert seien. Angesichts des Wohnraummangels

halte er eine Änderung des Flächennutzungsplans für sinnvoll, um darüber eine maßvolle Entwicklung entsprechender Bereiche zulassen zu können. Er plädierte für eine zeitnahe Umsetzung dieser Maßnahme, so dass eine entsprechende Planung für den Antragsteller möglich sei, obwohl das vorliegende Projekt derzeit baurechtlich nicht genehmigt werden könne.

GR Heumann fragte, inwieweit Spiel- und Bolzplatz weichen müssten, wenn ein oder zwei Häuser auf dem Grundstück gebaut würden und überlegte, ob dies gegenüber der Allgemeinheit vertretbar sei.

BAL Schöfer gab an, dass beim Bau eines Hauses lediglich der Bolzplatz betroffen sei, während bei zwei Häusern beide Plätze weichen müssten.

GR Holzer verwies auf den Bebauungsplan 74 für Hetzenhausen, welcher in diesem Bereich eine Grünfläche vorsehe. Er fragte, ob im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung hier neue Möglichkeiten geschaffen werden könnten.

BAL Schöfer bestätigte dies und erklärte, dass sich der Bebauungsplan 74 lediglich auf das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Anzahl der Wohneinheiten beziehe und nicht über grundsätzliches Baurecht entscheide.

GR Häuser befürwortete den Antrag. Er monierte, dass die Möglichkeiten für Einheimische immer wieder unterbunden würden.

GR Dr. Aichinger überlegte, ob der Antrag unter dem Aspekt „erweiterte Baulücke“ genehmigt werden könnte, und damit dem Landratsamt im weiteren Genehmigungsverfahren ein Signal für die Pläne der Gemeinde gegeben werde.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass heute lediglich eine baurechtliche Beurteilung des vorliegenden Antrags vorzunehmen sei. Die Frage der weiteren Ortsentwicklung sei indes nicht Gegenstand der Entscheidung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück 1256 Gem. Massenhäuser (Nähe Von-Reuental-Straße, Hetzenhausen) das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 2 Nein 9 - abgelehnt

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Wohneinheit an ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück An der Moosach 5, 85376 Massenhäuser, Flur-Nr. 594/51, Gmkg. Massenhäuser

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück An der Moosach 5, 85376 Massenhäuser, Flur-Nr. 594/51, Gmkg. Massenhäuser südlich an das bestehende Mehrfamilienhaus ein weiteres Wohngebäude mit einer neuen Wohneinheit anzubauen.

Die Ansichten West und Ost sind hier eingefügt. Ebenfalls der Schnitt.



Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hinsichtlich der Art und des Maßes der Bebauung dürfte sich das Vorhaben in die Umgebung einfügen.

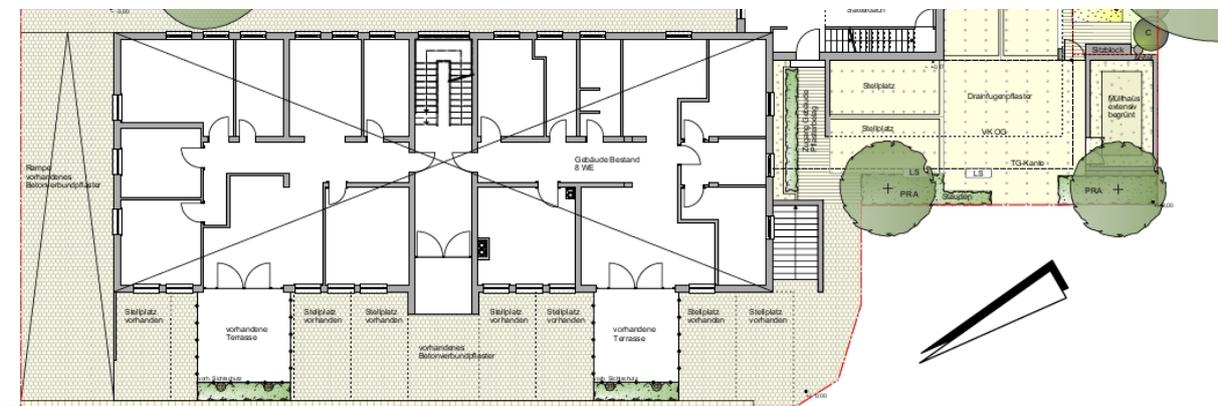
Für das Vorhaben sind zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich. Mit den bereits vorhandenen Stellplätzen für die 8 Wohnungen im Bestandsgebäude sind insgesamt 18 Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis wird geführt, jedoch bedarf es einer Abweichung von der

gemeindlichen Stellplatzsatzung, da nach § 5 Abs. 6 Satz 1 max. vier Stellplätze direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen sein dürfen.

Antrag:

„Im Bestand gibt es bereits mehr als 4 unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossene Stellplätze (10 STP). Für die Schaffung des neuen Wohnraums werden jedoch noch 2 weitere Stellplätze benötigt, die aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück nur an der von uns geplanten Position geschaffen werden können. Die Stellplätze 17&18 sind nicht direkt von der Verkehrsfläche erschlossen. Der in §5 Abs. 6 Satz 3 geforderte Pflanzstreifen wird jedoch von uns bestmöglich hergestellt und bewirkt durch seine Bepflanzung eine klare Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privatem Stellplatzbereich und schafft eine Entsiegelung der bestehenden versiegelten Bestandsfläche.“

Auszug aus dem Freiflächenplan:



Nach Ansicht der Verwaltung kann dem Abweichungsantrag zugestimmt werden, da die Fläche bisher ebenfalls als Stellplatznachweis diente und derzeit komplett versiegelt ist. Durch die beiden geplanten Trenngrünstreifen tritt zumindest eine kleine Besserung zur Bestandssituation ein.

Diskussionsverlauf:

GR Langwieser fragte, ob es Planungen hinsichtlich der Vorgabe zu E-Lade-Stationen auf Stellplätzen gebe und wie die Entscheidung bezüglich deren Ausführung erfolge, da hierzu entsprechende Stromanschlüsse zu berücksichtigen seien.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass dies nicht Teil der baurechtlichen Beurteilung sei. Die Einrichtung von E-Lade-Stationen, inklusive der Organisation der damit einhergehenden, notwendigen Maßnahmen, liege bei dieser Größenordnung ausschließlich im Ermessen des Bauherrn.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung eines Anbaus einer Wohneinheit an ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück An der Moosach 5, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/51, Gmkg. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn b. Freising, Fl.-Nr. 733/6, Gmgk. Neufahrn; Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Der Ausschuss hat sich bereits am 12.04.2021 mit dem Antrag beschäftigt. Es handelt sich um einen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für das Grundstück "Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn" Fl.Nr. 773/6 Gmkg. Neufahrn b.Freising.

Wie im Sachverhalt zur Beschlussvorlage der Sitzung vom 12.04.2021 erläutert, hält das Vorhaben, welches im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße" liegt, die gesetzlichen Abstandsflächen im Norden und Süden nicht ein. Das Einvernehmen wurde daher nicht erteilt. (Auf die Beschlussvorlage wird verwiesen).

Durch das Landratsamt Freising wurde der Gemeinde nun die Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zugeschickt und mit der Bitte versehen, ihre Entscheidung zu überdenken. Das Landratsamt ist ebenso wie der Antragsteller der Ansicht, dass aufgrund fehlender textlicher Festsetzung zur Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächen im Bebauungsplan, die Ausnutzung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze zulässig ist. Die rechtliche Argumentation der Gemeinde, dass hier keine städtebaulichen Gründe und Überlegungen für eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht dargestellt wurden und in der Begründung vielmehr der Wille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht wurde, dass die bauordnungsrechtlichen Regeln zu den Abstandsflächen anzuwenden sind, wird nicht geteilt.

Sollte die Gemeinde bei Ihrer Ablehnung bleiben und somit das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung weiterhin nicht erteilen, wird das Landratsamt die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens vornehmen. Dagegen könnte die Gemeinde dann grundsätzlich Klage erheben. Im vorliegenden Fall scheinen die Erfolgsaussichten jedoch gering. Eine Nachjustierung der Festsetzungen des Bebauungsplans wäre grundsätzlich möglich, aufgrund möglicher Schadensersatzansprüche des Antragstellers ist dies jedoch nicht zu empfehlen.

Den mit dem Antrag auf Baugenehmigung gestellten Abweichungs- bzw. Befreiungsanträgen wurden bereits in der Sitzung vom April 2021 zugestimmt. Der Form halber sind diese im Beschlussvorschlag aber nochmals aufgeführt. Die Zustimmung hierzu kann (vgl. SV-Darstellung vom 12.04.2021) erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal war der Auffassung, dass eine Nachbesserung des bestehenden Bebauungsplans Schadensersatzansprüche in erheblichen Umfang nach sich ziehen würde.

BAL Schöfer befürchtete, dass insbesondere im Fall einer gravierenden Reduzierung des Baurechts beträchtliche Schadensersatzansprüche geltend gemacht würden, da die Grundstücke an Wert verlieren würden.

BAL Schöfer erklärte, dass eine isolierte Befreiung nicht nötig sei, weil das Gebäude dann Bestandschutz genieße.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn b. Freising, Flur-Nr. 733/6, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den gestellten Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ wird zugestimmt. Ebenso wird der beantragten Abweichung von der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Abstellplätzen auf dem Grundstück Römerstraße 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching Fl.-Nr. 2631/8 Gem. Neufahrn

zurückgestellt

TOP 7 Ökologische Umgestaltung Giggerhausener Bach Antrag vorzeitiger Maßnahmenbeginn

zurückgestellt

TOP 8 Bekanntgaben

TOP 8.1 Unterlagen PV-Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

3. Bgm. lyibas informierte über die vom PV – Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zur Verfügung gestellten „Gemeindedaten – Ausführliche Datengrundlagen 2020“, welche in Papierform im Sitzungssaal ausgelegt und mitgenommen werden könnten. Ab Dezember könne diese Publikation auch auf der Internetseite www.pv-muenchen.de als Download unter dem Link www.pv-muenchen.de/leistungen/datenstudien/gemeindedaten/ abgerufen werden.

TOP 9 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 23.11.2021

Vorsitzender

Ozan lyibas

3. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung