

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 17.01.2022

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 17.01.2022.

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 17.01.2022		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:33 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführerin:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz	
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Häuser, Johannes	
Heumann, Maximilian	
Meidinger, Christian	
Rübenthal, Burghard	
Steinberger, Johannes	ab 18:03 anwesend
Bergauer, Felix	Vertretung für Herrn Florian Pflügler
Holzer, Manfred	Vertretung für Herrn Josef Eschlwech
Langwieser, Frank	Vertretung für Herrn Ozan Iyibas

Abwesend:

Eschlwech, Josef	entschuldigt
Iyibas, Ozan	entschuldigt
Pflügler, Florian	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 08.11.2021
- öffentlicher Teil | Vorz/067/2021 |
|----|---|---------------|

- | | | |
|----|--|--------------|
| 2) | 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 |
| 3) | Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Von-Halt-Straße 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 764 Gem. Neufahrn | Bau/133/2021 |
| 4) | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Am Bahndamm 14, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 437 Gem. Neufahrn | Bau/138/2021 |
| 5) | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Wohnungen durch Umbau und Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 18 a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1046/3 Gem. Neufahrn | Bau/139/2021 |
| 6) | Ökologische Gewässerentwicklung Giggerhausener Bach: Aufhebung der Ausschreibung | Bau/131/2021 |
| 7) | Bekanntgaben | |
| 8) | 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 08.11.2021 - 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 08.11.2021 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 08.11.2021.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2631/8 Gem. Neufahrn, Römerstraße 2 in Mintraching sollen Abstellflächen für das benachbarte Logistikunternehmen entstehen. Geplant sind dabei 34 Trailer-Abstellplätze und 18 weitere Wartepplätze für den Nahverkehr. Die Zufahrt erfolgt von der Römerstraße. Das Baugrundstück soll zudem mit dem vorhandenen Firmengrundstück eine innere Erschließung erhalten.

Zuletzt hatte sich der Ausschuss im Jahr 2017 mit einem Antrag auf Baugenehmigung für ein Multifunktionsgebäude mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus beschäftigt. Dieses Vorhaben ist jedoch bis jetzt noch nicht umgesetzt worden.

Das Grundstück liegt im dem seit dem 30.08.2007 rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“. Die Anlegung von Stellflächen ist hiernach zwar grundsätzlich möglich, die Entwicklung entspricht aber nicht den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet. Zum einem wurde mit der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2017 die Zulässigkeit von Logistikbetrieben für dieses und weitere Grundstücke innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen und zum anderem verfolgt die Gemeinde derzeit mit der sich im Verfahren befindenden 3. Änderung (Aufstellungsbeschluss 2018) das noch vorhandene Potential (unbebaute Grundstücke) optimal zu nutzen. Dafür wurde bereits eine städtebauliche Struktur entwickelt, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht.

Das bauantragsgegenständliche Grundstück befand sich anfangs nicht im Planumgriff der 3. Änderung, da aufgrund der eingangs erwähnten Baugenehmigung für ein Multifunktionsgebäude von einer zeitnahen Bebauung ausgegangen wurde. Aufgrund der

vorliegenden Planung beschloss jedoch der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.11.2021 auch dieses Grundstück in den Umgriff der 3. Änderung aufzunehmen.

Der erweiterte Umgriff der 3. Änderung ist im folgendem Plan dargestellt.



Da zu befürchten ist, dass das geplante Vorhaben 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.

Diskussionsverlauf:

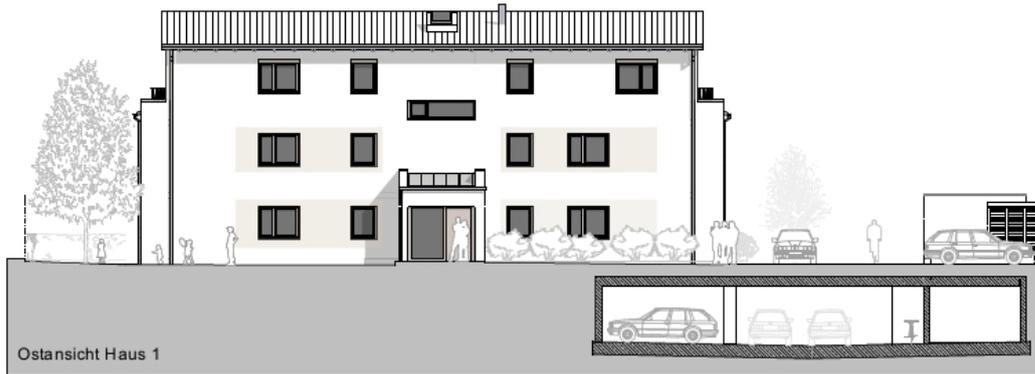
GR Rübenthal interessiert, ob dem Grundstückseigentümer Nutzungsalternativen vorgeschlagen wurden.

BAL Schöfer bestätigt dies. Allerdings sei noch keine Rückmeldung bezüglich der weiteren Pläne eingegangen. Die Verwaltung habe frühzeitig mitgeteilt, dass gegebenenfalls eine Rückstellung des Antrags für 12 Monate angestrebt werde, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde sichern zu können.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt die Zurückstellung des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau von Abstellplätzen auf dem Grundstück Römerstraße 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching Fl.-Nr. 2631/8 Gem. Neufahrn nach § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten beim Landratsamt Freising zu beantragen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0



Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Von-Halt-Straße 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 764 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Am Bahndamm 14, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 437 Gem. Neufahrn

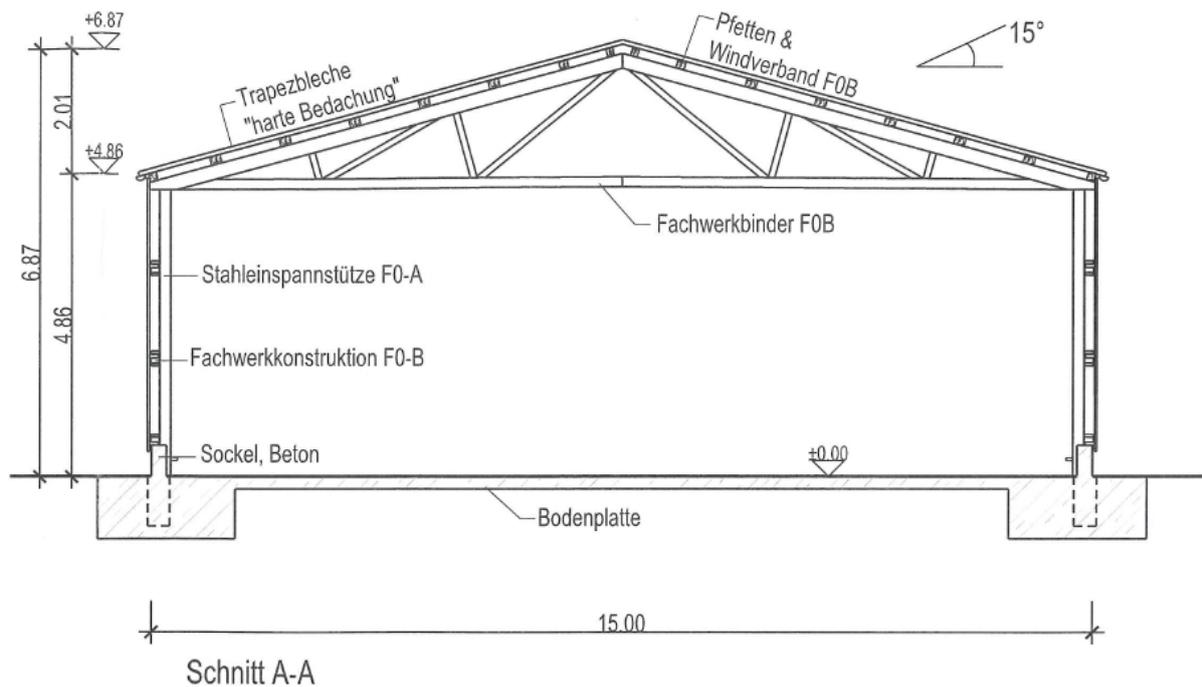
Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit den Maßen 30 m x 15 m westlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 437 Gem. Neufahrn.

Das Baugrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Gründe die gegen eine Privilegierung des Vorhabens sprechen sind nicht ersichtlich.

Ein Freiflächengestaltungsplan wird lt. Auskunft des Antragstellers angefertigt. Dieser wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sein.

Der Schnitt des Bauvorhabens ist hier eingefügt:



Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal fragt, wofür die Halle genutzt werde.

BAL Schöfer erklärt, dass sie als Maschinen- und Bergehalle für den landwirtschaftlichen Betrieb dienen soll.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Am Bahndamm 14, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 437 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Wohnungen durch Umbau und Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 18 a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1046/3 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant das an der Südseite des Grundstücks bestehende Nebengebäude durch Umbau und Aufstockung zu erweitern. Entstehen sollen dadurch vier Wohneinheiten. Das Erdgeschoss soll wie bisher zum Abstellen von PKW's dienen. Mit dem Antrag auf Vorbescheid wurde ein umfangreicher Fragenkatalog eingereicht. Welcher dem Top angefügt ist.

Der Schnitt des Gebäudes mit der Darstellung der Nachbargebäude ist hier eingefügt.



Bereits im Jahr 2016 wurde für das Nebengebäude ein Antrag auf Vorbescheid gestellt und auch genehmigt. Der Antrag sah ebenfalls eine Aufstockung zur Schaffung von Wohneinheiten vor, jedoch in etwas anderer Form. Aus dieser Genehmigung lässt sich dennoch ableiten, dass die Fragen zu 1,2 und 3 bzgl. Art der Nutzung sowie Maß der Nutzung (GRZ, Geschossigkeit, Dachform und Höhen) grundsätzlich genehmigungsfähig sein dürften.

Das Vorhaben begegnet allerdings in Bezug auf den Stellplatznachweis (PKW/Fahrräder), den nachzuweisenden Spielplatz und hinsichtlich der Abstandsflächen Bedenken. Auch wenn die Fragestellungen des Vorbescheids die Themen Stellplätze und Kinderspielfläche nicht beinhalten ist es zumindest nach den bisher vorgelegten Planungsunterlagen fraglich, ob die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden können. Des Weiteren kann das Gebäude an drei Seiten die erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisen bzw. hält die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht ein. Sowohl bei der südlichen als auch bei der nördlichen Abstandsfläche sind Abweichungen von der BayBO erforderlich (Punkt 4 Fragekatalog). Hierüber hat zwar grundsätzlich das Landratsamt Freising zu entscheiden, jedoch zeigt es doch, dass das 1118 m² große und bereits mit einem Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) bebaute Grundstück hinsichtlich der Möglichkeiten der Bebauung an seine Grenzen stößt.

Damit das Landratsamt Abweichungen von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) zustimmen kann ist letztlich beim Einreichen des Bauantrags die Zustimmung des betroffenen Nachbarn wesentlich. Im vorliegenden Antrag gibt es dazu keine Angaben.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal ist bereit, für die Schaffung von Wohnraum auch Kompromisse einzugehen. Da besonders in der Dietersheimer Straße die Parkplatzsituation ohnehin schon extrem angespannt ist, und der vorliegende Antrag diese zu verschärfen droht, kann er einer Genehmigung nicht zustimmen.

GR Dr. Aichinger sieht in der Ausreizung der baulichen Möglichkeiten eine Gefährdung der Wohnqualität. Er überlegt, ob hier für das 1. Stockwerk das 16m-Privileg greift.

GR Heumann berichtet von Anwohnern der gleichen Flurnummer, die ihm gegenüber Bedenken aufgrund der neuen Gebäudedimensionen geäußert haben. GR Heumann befürchtet eine Überschattung der Balkone der auf der nördlichen Seite angrenzenden Gebäude und somit der dortigen Wohnqualität.

GR Bandle hält die Schaffung von Wohnraum für sehr wichtig und überlegt, ab wann ein Bereich als „zu eng“ bebaut gilt. Ihn interessiert, wie viele Wohneinheiten das bisherige Gebäude hat, beziehungsweise wie viele durch den Umbau neu hinzukommen.

BAL Schöfer erklärt, dass im nördlichen Gebäude 6 Wohneinheiten bestehen und es sich bei dem südlichen Gebäude im Bestand um eine Garagenanlage mit Lagerfläche im 1. Obergeschoss handelt, in welchem keinerlei Wohnnutzung vorliegt. Das Bestehen eines 16m-Privilegs ist fragwürdig, da beide Gebäude mindestens 1x grenzständig sind und 1x den erforderlichen Abstand nicht nachweisen können. Das 16m-Privileg bezieht sich immer auf die gesamte Gebäudeseite und nicht auf einzelne Geschosse. Aufgrund der fehlenden Abstände muss mit einer Beeinträchtigung der Wohnqualität für die angrenzenden Gebäude gerechnet werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von vier Wohnungen durch Umbau und Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 18 a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1046/3 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 3 Nein 8 - abgelehnt

TOP 6 Ökologische Gewässerentwicklung Giggenhausener Bach: Aufhebung der Ausschreibung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.11.2019 zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für den Ort Giggenhausen die Planung und Umsetzung einer ökologischen Gewässerentwicklungsmaßnahme am Giggenhausener Bach für den Abschnitt Oberlauf bis Feuerwehrhaus sowie den Bau eines Rechenbauwerks am Beginn der Verrohrung im Bereich der Mittergasse beschlossen.

Nach Eingang der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Freising wurden in einer beschränkten Ausschreibung nach VOB/A Landschaftsbauarbeiten ausgeschrieben und die eingegangenen Angebote im September 2021 geprüft.

Aufgrund einzelner Vorbehalte aus der Dorfgemeinschaft gegenüber der Umsetzung der Maßnahmen und der damit verbundenen Diskussionen im Gemeinderat, wurde aus dem Gremium der Wunsch geäußert, das Projekt in dieser Form einzustellen, umzuplanen und damit zu verschieben.

Hierfür ist eine Aufhebung des Vergabeverfahrens erforderlich. Eine Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter erfolgt somit nicht.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt die Aufhebung der Ausschreibung von Bauleistungen zur Umsetzung des ökologischen Gewässerentwicklungskonzepts am Giggenhausener Bach.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 7 Bekanntgaben

Keine

TOP 8 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 26.01.2022

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung