

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 14.02.2022

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 14.02.2022.

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 14.02.2022		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:41 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Alexandra Machl		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Bandle, Frank
Eschlwech, Josef
Heumann, Maximilian
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Rübenthal, Burghard
Steinberger, Johannes
Eckl, Franz

- Vertretung für Herrn Florian Pflügler -

Abwesend:

Häuser, Johannes
Pflügler, Florian

- entschuldigt -
- entschuldigt -

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 06.12.2021 - öffentlicher Teil Vorz/014/2022
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 17.01.2022 - öffentlicher Teil Vorz/011/2022
- 2) Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Doppelgarage und
Neubau eines Reihenhauses mit Töpferwerkstatt auf dem Grundstück
Hollerweg 29, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 439/14 Gemarkung Neufahrn Bau/003/2022
- 3) Antrag auf Baugenehmigung zur Tektur der Logistik-, Produktion-,
Lager-, Kinderspielland & Parkhaus auf dem Grundstück Ludwig-
Erhard-Straße 2, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 910 Gmkg. Neufahrn Bau/004/2022
- 4) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer
Terrassenüberdachung auf dem Grundstück An der Lohe 39, 85375
Neufahrn, Flur-Nr. 972/47 Gmkg. Neufahrn b.Freising Bau/011/2022
- 5) Bewerbung für das Förderprogramm "Radoffensive Klimaland Bayern"
- Ausbau Radweg entlang der Bahnlinie zwischen Neufahrn und
Pulling GL/007/2022
- 6) Bekanntgaben
- 7) 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 von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 06.12.2021 - 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 06.12.2021 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 06.12.2021.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 17.01.2022 - 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 17.01.2022 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 17.01.2022.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

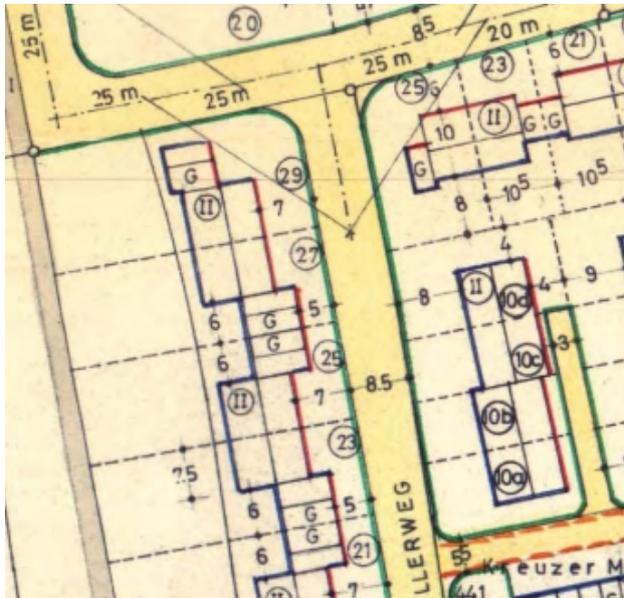
TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses mit Töpferwerkstatt auf dem Grundstück Hollerweg 29, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 439/14 Gemarkung Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragsteller haben bereits im Jahr 2020 per Vorbescheid klären lassen, ob an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Hollerweg 29 in Neufahrn, nach Abbruch des bestehenden Garagengebäudes, noch ein weiteres Einfamilienhaus angebaut werden kann. Eine neue Garage ist ebenfalls Teil der Vorplanung gewesen. Der Ausschuss hat diesem Antrag am 27.01.2020 (Bau/020/2020) zugestimmt, die Baugenehmigung seitens des LRA Freising wurde anschließend ebenfalls erteilt. Nun liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihenhauses mit Töpferwerkstatt im Kellergeschoss vor.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 1 „Neufahrn Nord-West I“ welcher seit dem 24.01.1969 rechtskräftig ist. Hierin sind für Wohngebäude und Garagen sowie Stellplätze Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Für das Vorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen nötig.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan (betrifft Parzelle 29) ist hier eingefügt:



Folgende Anträge auf Befreiung wurden gestellt:

- 1. Überschreitung der Baulinie
Das geplante Reihenhaus soll im Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte erstellt werden. Durch den Neubau ergibt sich eine Überschreitung der Baulinie auf der östlichen Seite um 14,40 m², bzw. max. 2,44 m. Gemäß Bebauungsplan führt die Baulinie im Abstand von 7,00 m parallel zur östlichen Grundstücksgrenze für Wohnhäuser, hier ergibt sich keine Überschreitung. Zudem führt eine weitere Baulinie im Abstand von 12,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze für die Garage. Diese wird durch den geplanten Neubau um 2,44 m überschritten.
- 2. Überschreitung der Baugrenze
Wie oben beschrieben soll der Neubau in Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte erstellt werden, hierbei ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenze an der westlichen Seite um 8,90 m², bzw. max. 1,30 m. Gemäß Bebauungsplan führt die Baugrenze parallel zur westlichen Grundstücksgrenze. Diese wird durch das neu geplante Reihenhaus um max. 1,30 m nach Westen überschritten.

Antragsbegründung zu 1 und 2

Das Gebäude befindet sich am Ende der Baureihe an schließt an den Grünlandweg an. Das Grundstück ist deutlich größer als die danebenliegenden Grundstücke und kann eine weitere Bebauung aufnehmen.

Überschreitung der Baugrenze:

Die geplante Garage soll als Grenzgarage erstellt werden um einen Durchgang zwischen Haus und Garage zu erhalten, dadurch ergibt sich eine Überschreitung vom 18,00 m². Die geplante Garage überschreitet die Baugrenze um 3,00 m. Der

Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 1967 aufgestellt. Seitdem erfolgte bereits auf anderen Grundstücken eine Nachverdichtung. So ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Garagen bereits in dem Planungsgebiet bei vorhandenen Nachbarbebauungen vorzufinden. Die Planung fügt sich trotz Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Garage ein und ist somit vertretbar.

- Wandhöhe (Wohnhaus zulässig 6,00 m — gepl. 6,68 m)

Begründung:

Bei dem bestehenden Doppelhaus bzw. Doppelhaushälfte besteht bereits eine Überschreitung der Wandhöhe, zudem wurde eine energetische Verbesserung, 18 cm starke Auf-Dach-Dämmung sowie eine 16 cm Außenwanddämmung, ausgeführt. Bezugspunkt lt. Bebauungsplan für die Bemessung der Wandhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Die vorgegebene Wandhöhe wird somit durch den Bestand und der zusätzlichen Dämmung um 0,68 m überschritten. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten wäre es sinnvoll und aus optischen Gründen notwendig das geplante Reihenhaus in der gleichen Wandhöhe zu erstellen.

- Dachneigung (zulässig 25 — 28° - gepl. 35°)

Begründung:

Das bestehende Doppelhaus bzw. Doppelhaushälfte wurde bereits im Jahre 1967 / 1968 erstellt und mit einer Dachneigung von 35° ausgeführt. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten wäre es sinnvoll und aus optischen Gründen notwendig das geplante Reihenhaus ebenfalls mit einer Dachneigung von 35° auszuführen.

Seitens der Verwaltung bestehen gegen die beantragten Befreiungen keine Bedenken. Den Befreiungen wurde auch bereits mit dem Vorbescheidantrag weitestgehend zugestimmt. Hinzugekommen sind noch einmal im Bereich der Baugrenze eine Terrassenüberdachung, sowie ein Balkon im Dachgeschoss an der westlichen Gebäudeseite und eine Außentreppe in das Untergeschoss zur Erschließung der Töpferwerkstatt auf der nördlichen Gebäudeseite.

Es werden insgesamt vier Stellplätze nachgewiesen. Dabei entfallen ein Stellplatz auf das Bestandsgebäude, zwei Stellplätze auf den Neubau und ein Stellplatz auf die Töpferwerkstatt.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger: Ist die Töpferwerkstatt konform mit dem Bebauungsplan?

BAL Schöfer: Freie Berufe und nicht störendes Gewerbe wäre bei einem heutzutage aufgestellten Bebauungsplan zulässig. Kein großer verkehrserzeugender Betrieb zu erwarten, insofern kann auch hierfür eine Befreiung erteilt werden.

Bgm. Heilmeyer: Beschluss wird ergänzt:
„Einschließlich der Nutzung einer Töpferwerkstatt“

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses mit Töpferwertstatt auf dem Grundstück Hollerweg 29, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 439/14 Gem. Neufahrn, das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der Nutzung einer Töpferwerkstatt wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zur Tektur der Logistik-, Produktion-, Lager-, Kinderspielland & Parkhaus auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 2, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 910 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Mit dem eingereichten Antrag auf Baugenehmigung sollen mieterbedingte Umbaumaßnahmen im Gebäude und eine Gebäudeerweiterung und Aufstockung im nordöstlichen Gebäudeteil genehmigt werden. Die Änderungen sind für die Nutzer Generaldirektion der Staatlichen Archive Bayerns, Erzdiözese Freising/München, Bayerische Staatsbibliothek. Hier jeweils zur Flächenerweiterung bei gleichbleibender Nutzung (hauptsächlich Archiv) und für die hinzukommende Firma WKDA Automobile DE GmbH & Co. KG (Kauf Dein Auto De), welche bereits im Kopfbau entlang der Ludwig-Erhard-Straße ansässig ist und in der ehemaligen Produktionshalle weitere Büro- und Verwaltungsräume beziehen möchte. Der Antrag auf Baugenehmigung ist hinsichtlich der Gebäudeklasse 5 dem Gremium vorzulegen.

Gegen die beabsichtigten Umbauten bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken. Der Stellplatznachweis wird in den Antragsunterlagen geführt.

Die geplante Aufstockung im nordöstlichen Bereich ist in der folgenden Plandarstellung und im beiliegenden Lageplan rot dargestellt:



Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer:

Beantragung:

Nutzungsänderung im Innenbereich des Gebäudes

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Tektur der Logistik-, Produktion-, Lager-, Kinderspielland & Parkhaus auf dem Grundstück

Ludwig-Erhard-Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 910 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück An der Lohe 39, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 972/47 Gmkg. Neufahrn b.Freising

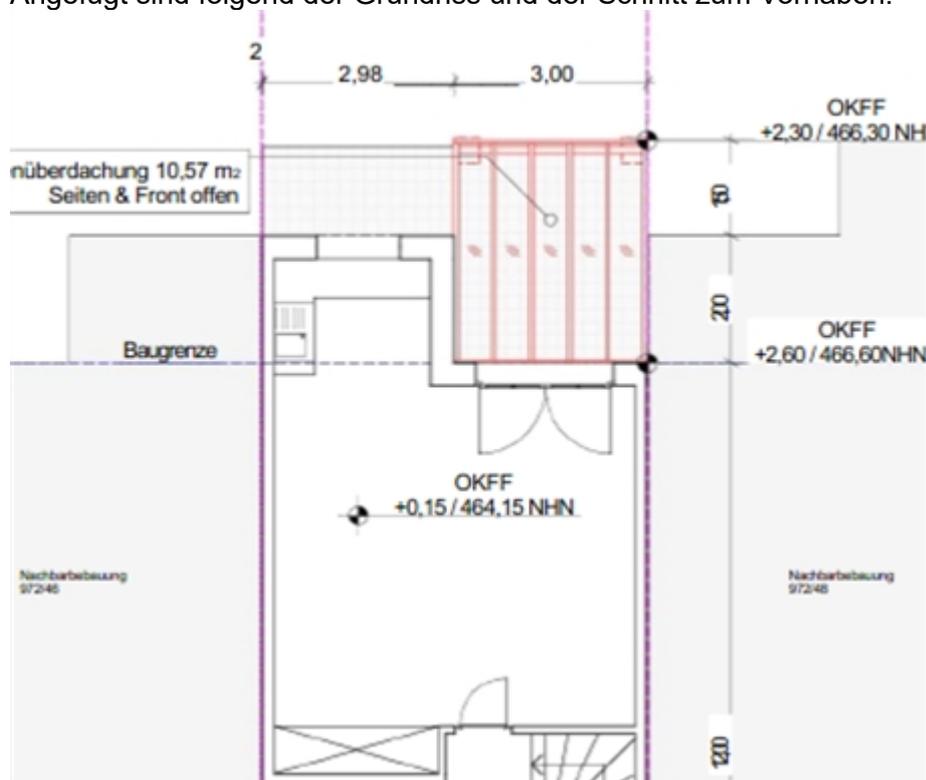
Sachverhalt:

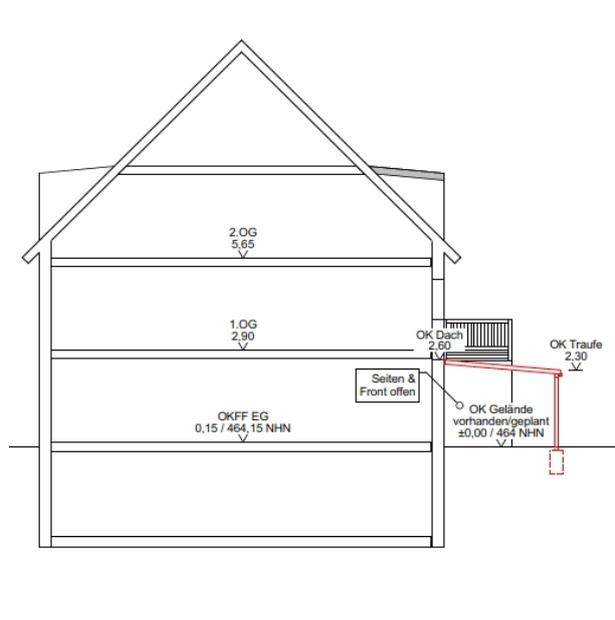
Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück Fl.-Nr. 972/47 Gmkg. Neufahrn b.Freising an das bestehende Reihenmittelhaus eine Terrassenüberdachung anbauen. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohfeld“. Da durch Überdachung die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze als auch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) überschritten werden soll, benötigt das Vorhaben neben der grundsätzlich erforderlichen Baugenehmigung auch Befreiungen von diesen beiden Festsetzungen.

Der festgesetzte Bauraum ist durch das Hauptgebäude bereits vollständig ausgenutzt. Geplant ist die Überdachung und damit auch die Überschreitung der Baugrenze mit einer Tiefe von 3,5 m und einer Breite von 3 m. Dadurch wird auch die versiegelte Grundfläche um rund 10 m² größer, was wiederum einer zusätzlichen GRZ von 0,06 entspricht.

Der Antragsteller argumentiert, dass sich das Terrassendach an die auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 972/48 Gmkg. Neufahrn b.Freising) bestehende Bauflucht anpasst bzw. nicht nennenswert hervorsteht.

Angefügt sind folgend der Grundriss und der Schnitt zum Vorhaben.





Aus städtebaulicher Sicht kann man der Argumentation des Antragsstellers durchaus folgen. Zudem ist anzunehmen, dass die nun zu überdachende Fläche bereits jetzt zumindest teilweise versiegelt sein dürfte, sodass die Überschreitung der GRZ nur eine geringfügige Rolle spielt. Die Grundzüge der gemeindlichen Bauleitplanung sind durch das Vorhaben nicht berührt. Die Überdachung hält zwar die Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze nicht ein, aber 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 auf dem Grundstück An der Lohe 39, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/47 Gmkg. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Bewerbung für das Förderprogramm "Radoffensive Klimaland Bayern" - Ausbau Radweg entlang der Bahnlinie zwischen Neufahrn und Pulling

Sachverhalt:

Das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen wurde von den beteiligten Gemeinden der NordAllianz und der Stadt Freising beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Idee „Interkommunaler Radweg entlang der S-Bahn Linie S1“ auszuarbeiten. Dabei sollte eine Trasse für einen asphaltierten Radweg von Oberschleißheim über Unterschleißheim, Eching, Neufahrn bis nach Freising gefunden werden. Die Raumanalyse sowie die Potenzialermittlung der Radverkehrsmengen identifizierten die Vorzugsvariante nördlich der Bahngleise.

Die Untersuchungen und der Trassenverlauf des Radwegs entlang der S1 wurde im Radverkehrskonzept berücksichtigt und als Haupttroute klassifiziert.

Mitte Dezember letzten Jahres hat das Staatsministerium das Förderprogramm „Radoffensive Klimaland Bayern“ veröffentlicht. Darunter soll auch der Radwegebau entlang von Bahnlinien zuwendungsfähig sein. Kommunen können bis zum 28.02.2022 ihre Projektskizze einreichen. Die Förderhöhe ist attraktiv und beläuft sich zwischen 80 % und 90 %.

Da es sich um ein interkommunales Projekt handelt, kam es bereits zu ersten Gesprächen zwischen Freising und Neufahrn. Die Förderantragsstellung würde sich aus Sicht beider Verwaltungen als sinnvoll herausstellen.

Eine zeitgleiche Umsetzung des Gesamtprojekts mit allen Kommunen ist nicht realistisch. Viel mehr gilt es Teilabschnitte anzugehen.

Ein Teilstück der aus dem Gutachten hervorgehenden Radwegeverbindung stellt die Strecke zwischen Neufahrn und Pulling dar. Der momentan bestehende Wirtschaftsweg entlang der S1 weist weder eine Asphaltierung noch wird dieser den Anforderungen einer Hauptroute gerecht.

Die Machbarkeitsstudie sieht vor, den bestehenden Wirtschaftsweg mit Breiten zwischen 2,70 m und 3,60 m auf 4,00 m zu verbreitern. Parallel dazu soll auch eine Beleuchtung angedacht werden. Die Nutzung des Radwegs für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist frei. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Freising wird zum jetzigen Zeitpunkt eine durchgehende Beleuchtung des Radwegs nicht angestrebt, auch bzgl. der Radwegebreiten sind Abweichungen von den Standardvorgaben der Machbarkeitsstudie aufgrund der anzunehmenden Verkehrsmenge (300 Radfahrende pro Tag) vertretbar.

Der für Neufahrn relevante Streckenabschnitt erstreckt sich über 2,9 km von der Ortslage (Leuschnerstraße) bis zur Gemeindegrenze.

Die Stadt Freising ist für den weiteren Streckenverlauf bis nach Pulling zuständig. Von dort wird ab Ende 2022 eine durchgehende Radwegführung bis nach Freising bestehen, sodass insgesamt auf diesem Teilabschnitt keine Netzlücken vorhanden sind.

Als Umsetzungszeitraum wäre nach jetzigem Sachstand frühestens das Jahr 2023 zu nennen, vorbehaltlich der noch durchzuführenden Planungen und des etwaigen Grunderwerbs sowie möglicher weiterer Abstimmungen, wie z. B. mit der Naturschutzbehörde oder der Bahn.

Diskussionsverlauf:

Herr Weichwald: Erläutert den TOP

Momentan keine Beleuchtung, da der Radweg im Landschaftsschutzgebiet liegt und die Deutsche Bahn Bedenken bezüglich Reflektions- und Blendwirkung hat. Nanotechnologieverfahren im Tiefbau vorgesehen.

GR Heumann: Radverkehr muss gefördert werden.
Ist eine Beleuchtung evtl. später noch möglich?

GR Rübenthal: Kann man das Leitungsnetz evtl. gleich verlegen?
Wem gehören die Flächen?
Wer trägt die Kosten bei einer evtl. Gleisverbreiterung?
Sind höhere Kosten aufgrund der Belastung durch den landwirtschaftlichen Verkehr zu erwarten?

Herr Weichwald: Für eine Beleuchtung ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Deutschen Bahn notwendig.
Vorerst nur leuchtende Randmarkierungen möglich?
Ein Großteil der Flächen ist im Besitz der Gemeinde.

- Kleinerer Teil gehört der Deutschen Bahn.
Langlebigkeit durch die Nanotechnologie gegeben.
Winterdienst und Ausbesserungsarbeiten jedoch notwendig.
- Bgm. Heilmeier: Beleuchtung auf ein notwendiges Maß beschränken,
„Lichtverschmutzung“.
Radfahrer sollten gute eigene Beleuchtung haben.
- GR Dr. Aichinger: Förderung unbedingt nutzen
Wenn eine Beleuchtung nicht smart ausgeführt ist,
dann wäre es nur eine Belastung für die Natur.
Wären die Landwirte, für die durch sie verursachten
Verschmutzungen verantwortlich diese zu säubern?
- BAL Schöfer: Landwirte müssen dafür sorgen, dass von ihnen verschmutzte
Verkehrswege wieder sauber sind.
Ansonsten Pflege und Winterdienst durch den Bauhof.
- GR Bandle: Maßnahme passt gut in das Radverkehrskonzept.
Beleuchtung am besten smart oder solar per Funk
2. Bgm. Eschlwech: keine Beleuchtung in freier Natur
Beleuchtete Randstreifen wären in Ordnung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beauftragt die Verwaltung sich gemeinsam mit der Stadt Freising für das Förderprogramm „Radoffensive Klimaland Bayern“ des Freistaats Bayern mit dem Projekt „Interkommunaler Radweg entlang der S1 – Teilstück Neufahrn - Pulling“ zu bewerben.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Bekanntgaben

KEINE

TOP 7 Anfragen aus dem Gremium

KEINE

Neufahrn, 09.03.2022

Vorsitzender

Franz Heilmeier

Alexandra Machl

1. Bürgermeister

Protokollführung