

## Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 28.03.2022

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 28.03.2022.

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

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 28.03.2022		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:03 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:32 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	Josef Eschlwech		
<b><u>Schriftführerin:</u></b>	Anja Sawall		

#### **Anwesend:**

Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Häuser, Johannes	ab18:28 anwesend
Heumann, Maximilian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	
Steinberger, Johannes	
Holzer, Manfred	Vertretung für Herrn Josef Eschlwech
Langwieser, Frank	Vertretung für Herrn Ozan Iyibas, ab 18:09 anwesend

#### **Abwesend:**

Heilmeier, Franz	entschuldigt
Eschlwech, Josef	Vertretung für 1. Bgm. Heilmeier
Iyibas, Ozan	entschuldigt
Meidinger, Christian	unentschuldigt

#### **Tagesordnung:**

##### **Öffentlicher Teil**

- 1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 14.02.2022 - öffentlicher Teil Vorz/023/2022
- 2) Neubebauung des Grundstücks Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen Bau/048/2022

- 2.1) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nr. 1379 Gem. Massenhausen Bau/047/2022
- 2.2) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen Bau/026/2022
- 2.3) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen, Fl.-Nrn. 1379, 1378/3 Gem. Massenhausen Bau/046/2022
- 3) Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Sporthalle mit drei Geräteräumen und einer Toilettenanlage auf dem Grundstück Erdinger Straße 10, 85375 Neufahrn OT Mintraching Flur-Nr. 2827/7, /16, Gmkg. Neufahrn Bau/029/2022
- 4) Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau der Halle im Bereich Nord-West - 3. BA, Am Gfild 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 916 Gem. Neufahrn, Dritter Bauabschnitt Bau/013/2022
- 5) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Tierpflegerwohnung auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1354/11, Gmkg. Neufahrn Bau/038/2022
- 6) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Polizei Quarantäne auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1354/11, Gmkg. Neufahrn Bau/037/2022
- 7) Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Schallschutzeinhausung mitsamt Aufstellung zweier Kälte-Außengeräte auf dem Grundstück Am Gfild 6, 85375 Neufahrn Fl.Nr. 926, Gmkg Neufahrn Bau/043/2022
- 8) Freigabe der Planung zum Neubau der Containeranlage Grundschule I auf dem Grundstück der Alten Halle, Fl.-Nr. 719 Gem. Neufahrn Bau/049/2022
- 9) Beschlussfassung über die Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO) GL/012/2022
- 10) Bekanntgaben
- 10.1) Basketballplatz im Freizeitpark am Galgenbachweg
- 10.2) Brückensanierung Kurt-Kittel-Ring
- 11) Anfragen aus dem Gremium

2. Bürgermeister Josef Eschlwech eröffnete um 18:03 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 14.02.2022 - 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 14.02.2022 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 14.02.2022.

**Abstimmung:** Ja 8 Nein 0

#### **TOP 2 Neubebauung des Grundstücks Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen**

##### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Günzenhauser Str. 4 in Fürholzen soll neu bebaut werden. Die Grundstückseigentümer planen das bestehende Einfamilienhaus (E+D) abzureißen und durch ein Doppelhaus mit (E+1) zu ersetzen. Des Weiteren soll ein zusätzlicher Baukörper im Westen des Grundstücks errichtet werden. Für das Ersatzgebäude wurde ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Zur Abklärung der rechtlichen Möglichkeiten für das im Westen geplante Gebäude wurden zwei Anträge auf Vorbescheid eingereicht. Alle eingereichten Anträge sind im folgendem zur Beschlussfassung vorgesehen.

Anmerkung:

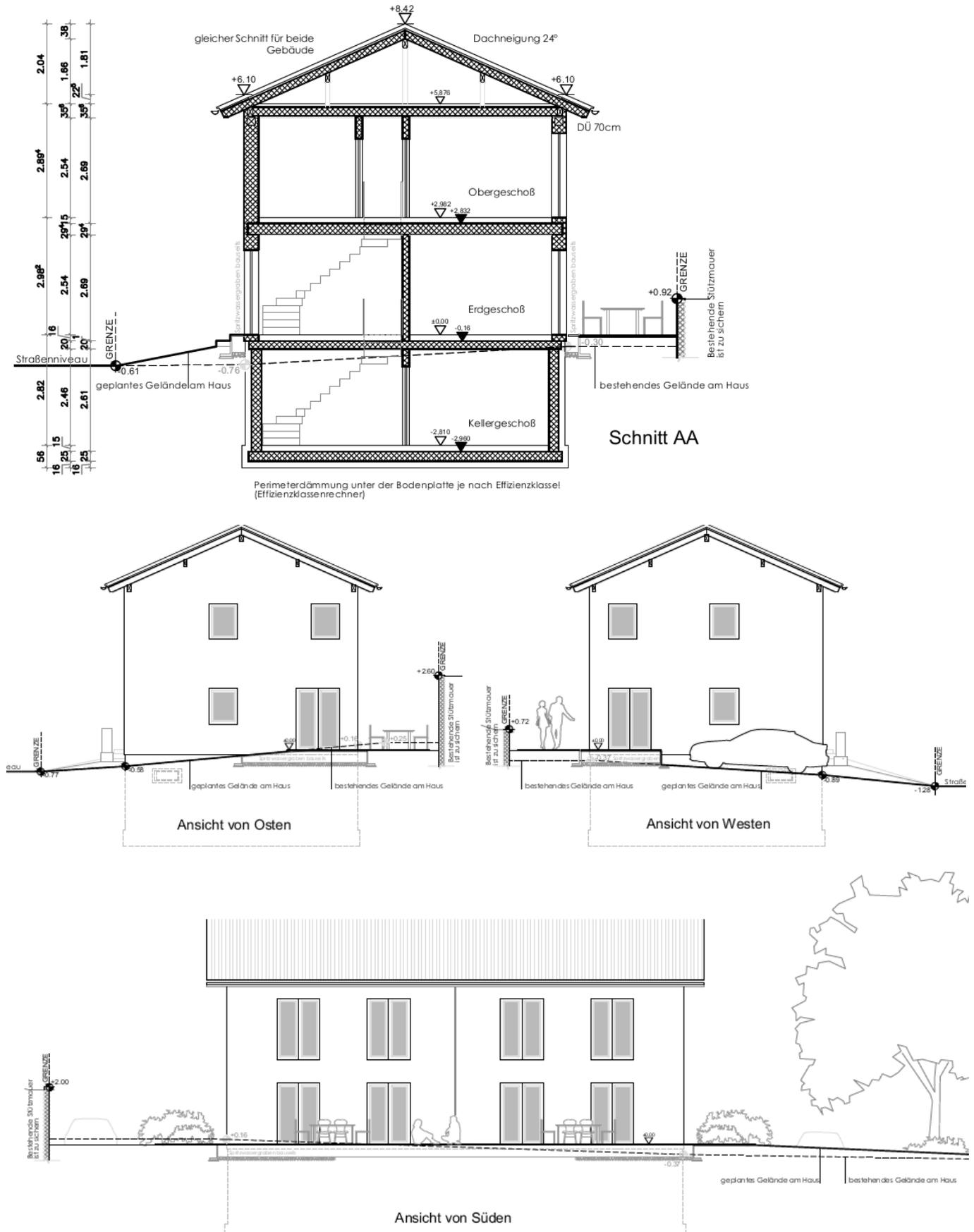
In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 06.12.2021 (Vorlage Bau/118/2021) wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück behandelt. Der Antrag beinhaltete ein Doppelhaus sowie einen weiteren Vierspänner und wurde seitens des Ausschusses abgelehnt. Anschließend nahmen die Antragsteller den Antrag zurück.

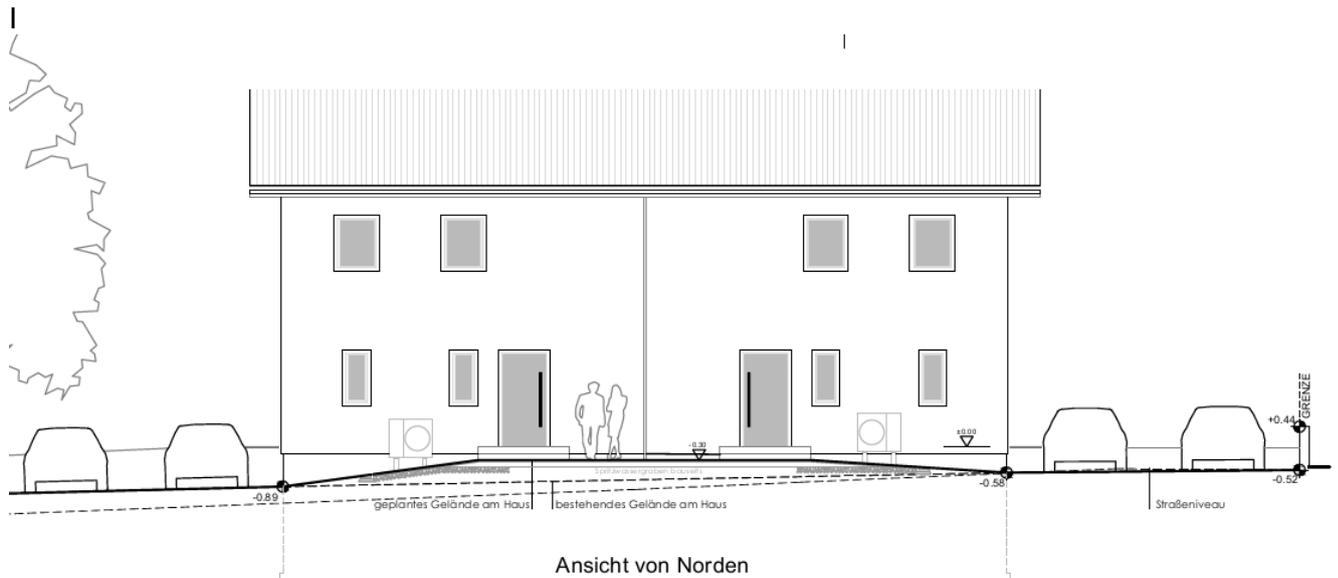
#### **TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nr. 1379 Gem. Massenhausen**

##### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller stellen einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses an der Ostseite des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1379 Gem. Massenhausen. Das bestehende Gebäude soll dafür abgebrochen werden.

Schnitt und Ansichten sind hier eingefügt:





Der hier zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil kann dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zugeordnet werden. Auch der Flächennutzungsplan sieht hier ein allgemeines Wohngebiet vor. Die beantragte Wandhöhe mit 6,10 m fügt sich in die Umgebung ein, sodass dem Vorhaben zugestimmt werden kann. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wäre der Baukörper weiter zurückversetzt und damit von der Staatsstraße abgerückt wünschenswerter gewesen, jedoch lässt dies der Grundstückszuschnitt an dieser Stelle nicht zu.

### **Diskussionsverlauf:**

- |                   |   |
|-------------------|---|
| GR Heumann        | - teilt Ansicht von Bauamt und Verwaltung<br>- Befürchtung, dass nach dem Beschluss keine Änderung mehr möglich ist<br>- sind Antragsteller bereit die Planung zum Bauantrag anzupassen, wenn beide Vorbescheide abgelehnt werden |
| BAL Schöfer       | - Antrag wurde unter diesem Gesichtspunkt nicht besprochen<br>- Änderungen der Pläne können jederzeit neu eingereicht werden  |
| GR Dr. Aichinger  | - kann man bedauern, aber Bestandsschutz liegt vor, Kubatur bestimmt Baurecht<br>- Sicherheit bezüglich Staatsstraßensituation<br>- da auch kein Eingriff in tertiäres Hügelland, Zustimmung                                      |
| GR Bandle         | - schließt sich GR Heumann an<br>- fraglich, ob Gemeinde derart massive Bauweise mit wenig Grünfläche will  |
| GR Rübenthal      | - kann Bedenken des Kollegen nicht folgen<br>- beschließen nach geltendem Baurecht, würde zustimmen   |
| 2. Bgm. Eschlwech | - Möglichkeit Bedenken anzumelden, auch hinsichtlich städtebaulicher Entwicklungen  |

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

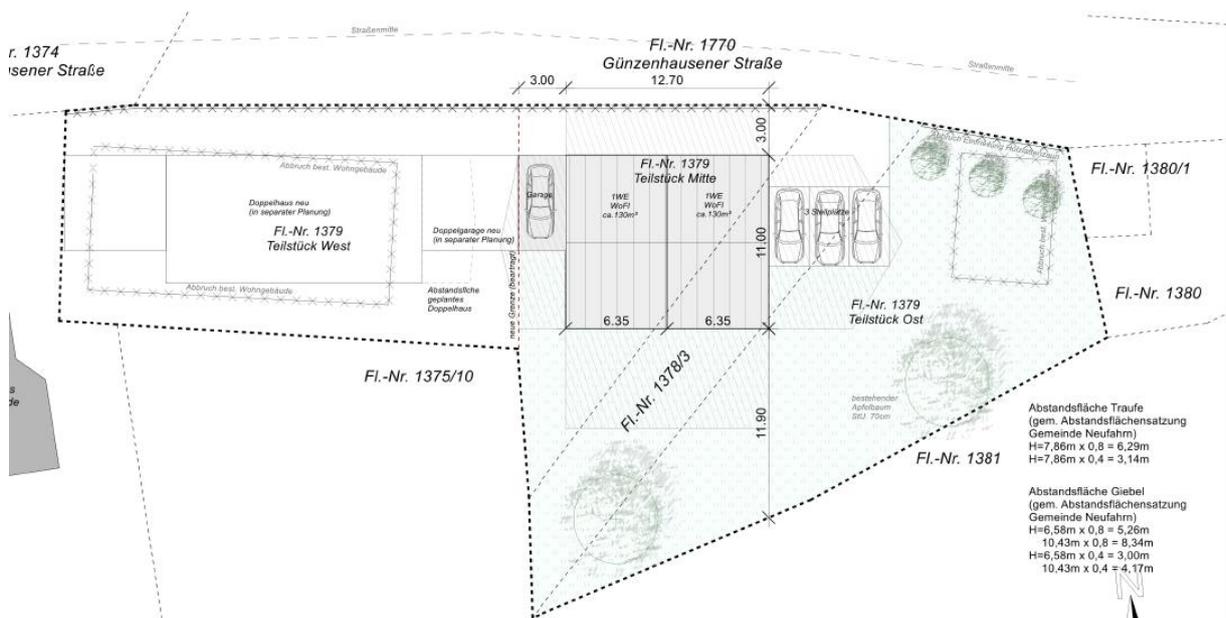
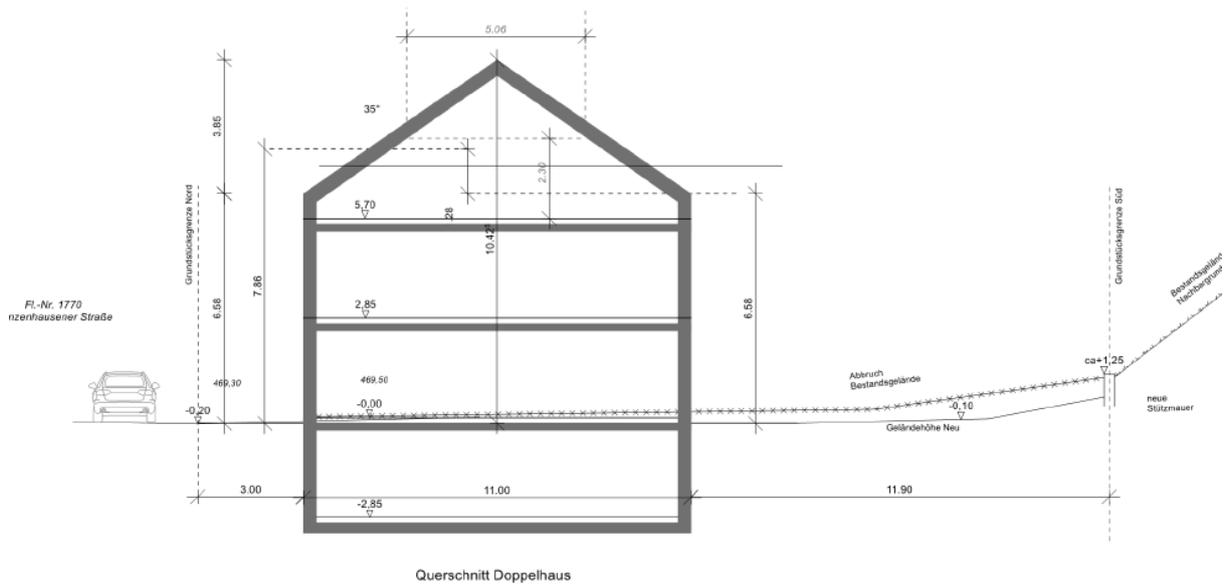
**Abstimmung:** Ja 9 Nein 0

**TOP 2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen**

**Sachverhalt:**

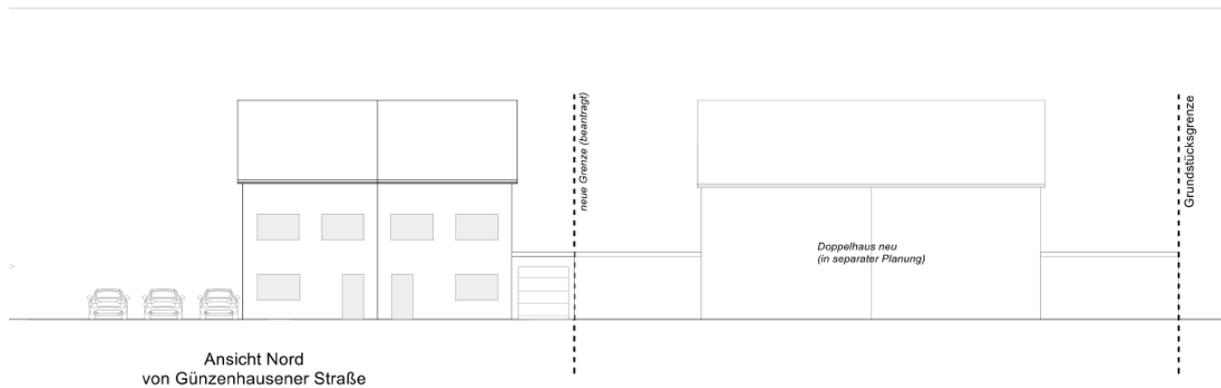
Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob im östlichen Grundstücksteil eine Bebauung mit einem weiteren Doppelhaus mit einer Grundfläche von 12,70m x 11,00 m möglich ist.

Der Schnitt, Grundriss und die Ansicht Nord sind hier dargestellt:

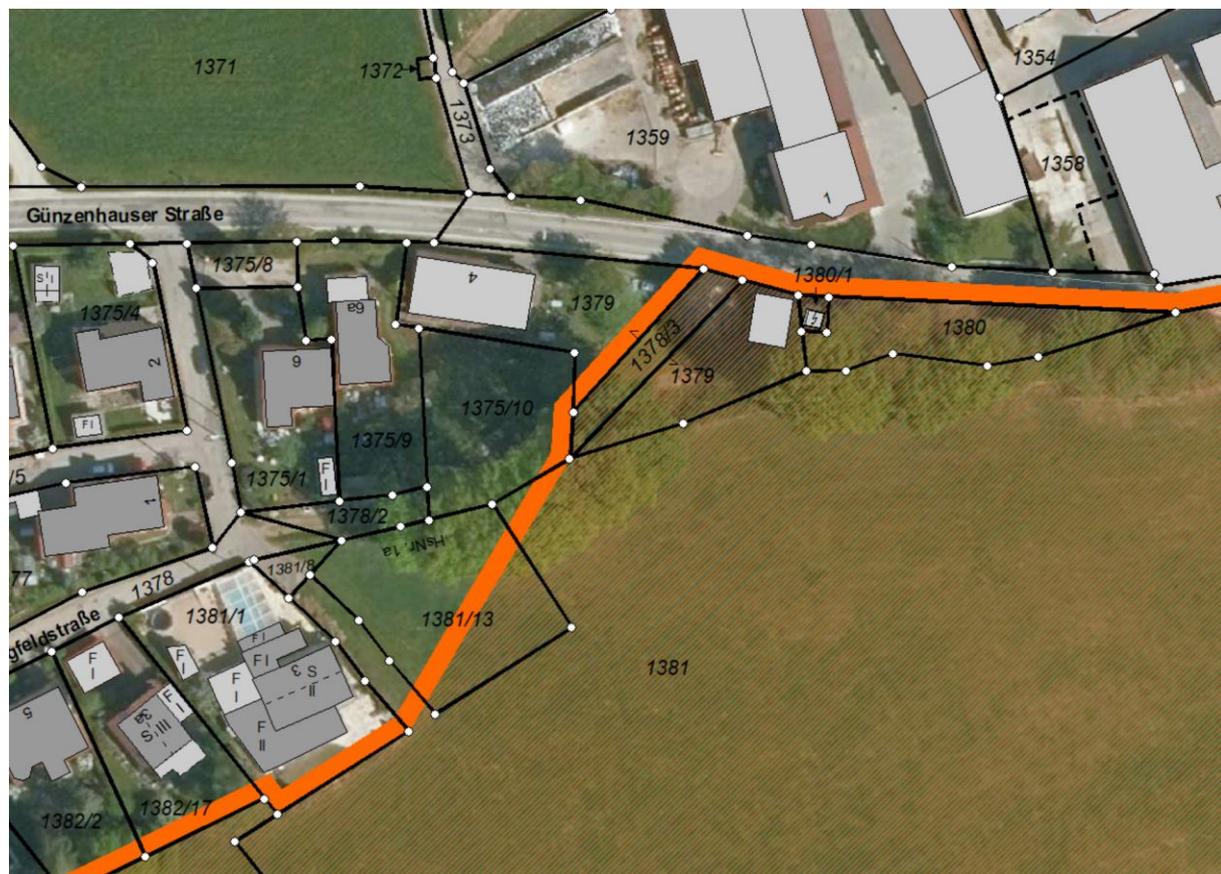


Abstandsfläche Traufe  
 (gem. Abstandsflächensatzung  
 Gemeinde Neufahrn)  
 H=7,86m x 0,8 = 6,29m  
 H=7,86m x 0,4 = 3,14m

Abstandsfläche Giebel  
 (gem. Abstandsflächensatzung  
 Gemeinde Neufahrn)  
 H=6,58m x 0,8 = 5,26m  
 10,43m x 0,8 = 8,34m  
 H=6,58m x 0,4 = 3,00m  
 10,43m x 0,4 = 4,17m



Eine planungsrechtliche Zuordnung dieses Grundstücksteil zum Innen- oder Außenbereich lässt sich nicht zweifelfrei bestimmen. Der Flächennutzungsplan steht einer Bebauung aber nicht grundsätzlich entgegen. Der nicht rechtsverbindliche Landschaftsplan der Gemeinde Neufahrn sieht für die Fl.-Nr. 1378/3 eine Wegefläche mit anschließendem Grünbereich vor. Die vermutlich früher einmal vorhandene Wegefläche scheint mittlerweile aufgelassen worden zu sein. Die Grünfläche/Böschung ist dagegen vorhanden.



Berührt sind durch das Vorhaben jedoch öffentliche Belange. Beginnend mit der Fl.-Nr. 1378/3 in Richtung Osten liegt ein Teil des Baugrundstücks und damit auch das Bauvorhaben mit einer nicht unbeträchtlichen Teilfläche innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Tertiärer Hügelrand“. Eine Bebauung ist entsprechend des Schutzzweckes der Verordnung grundsätzlich nicht möglich. Gründe für ein öffentliches Interesse an dieser Bebauung, dass die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes überwiegen würde, sind nicht erkennbar. Der östliche Baukörper reicht etwa bis zur Hälfte in das LSG. Für die erforderlichen Stellplätze werden weitere Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

benötigt. Insgesamt scheint der Baukörper auch mit Blick auf den Geländeverlauf (Böschung) zu groß. Die hier vorgesehene Bebauung ist aus den vorgenannten Gründen nach Ansicht der Verwaltung kritisch zu sehen.

### **Diskussionsverlauf:**

- |              |   |
|--------------|---|
| GR Rübenthal | - Bezug auf anderen TOP mit Überschreitung der LSG-Grenze<br>- welche Maßnahmen oder Alternativen wären möglich, um Planung trotz Überschreitung genehmigen zu können, und wie weit dürfte Gebäude in LSG hineinragen   |
| BAL Schöfer  | - gibt Präzedenzfälle, bei denen eine unbedeutende Fläche in ein LSG hineinragt; nicht vergleichbar mit Hälfte eines Gebäudes, zzgl. Stellplätze<br>- bei anderem TOP besteht öffentliches Interesse; zudem liegt die Fläche zwischen Staatsstraße und bereits bestehender Bebauung |
| GR Heumann   | - kann Antragsteller bei Genehmigung zu Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet werden?  |
| BAL Schöfer  | - da Bebauung im Außenbereich, auf jeden Fall Kompensation erforderlich<br>- Reduzierung der Fläche eines LSG durch z.B. Pflanzung von Bäumen als Ausgleich ist nicht möglich; nur durch Aufnahme der gleichen Fläche an anderer an das LSG angrenzenden Stelle                     |

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

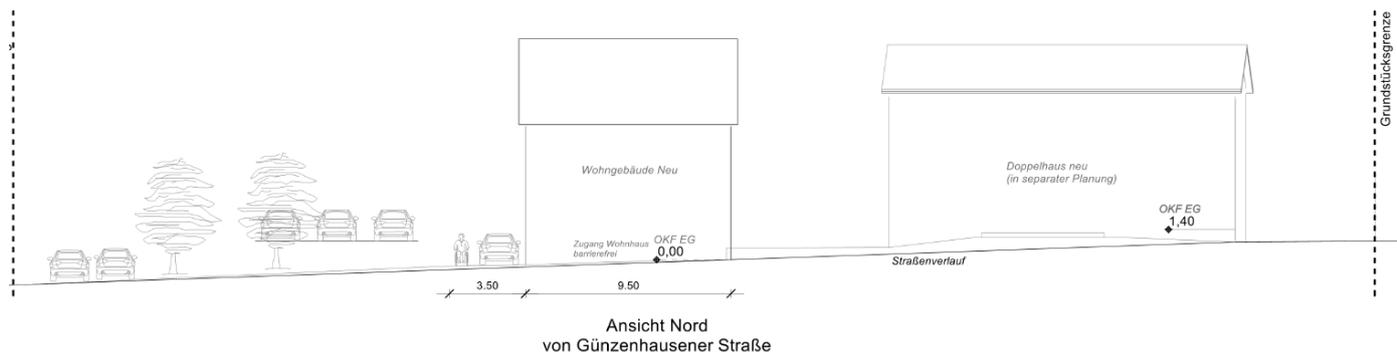
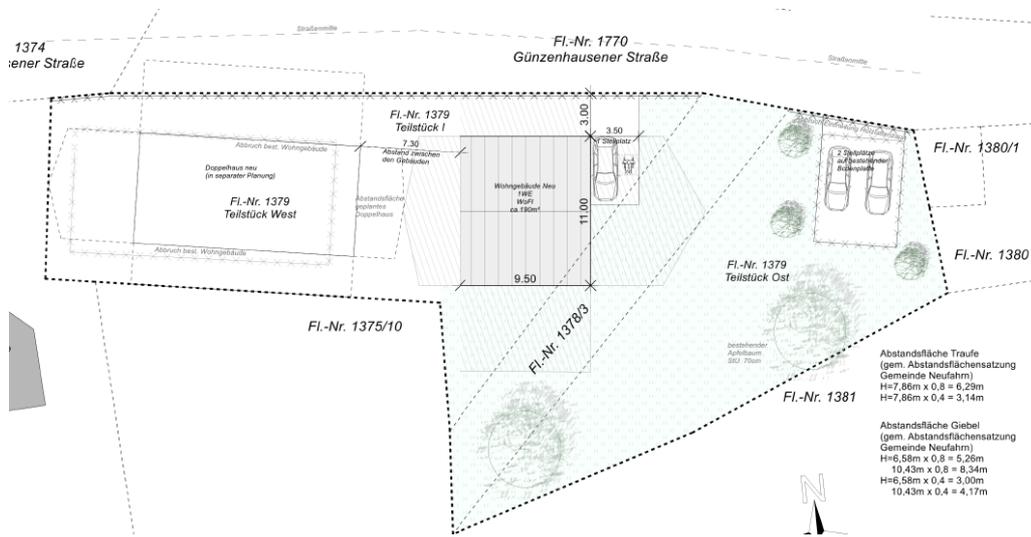
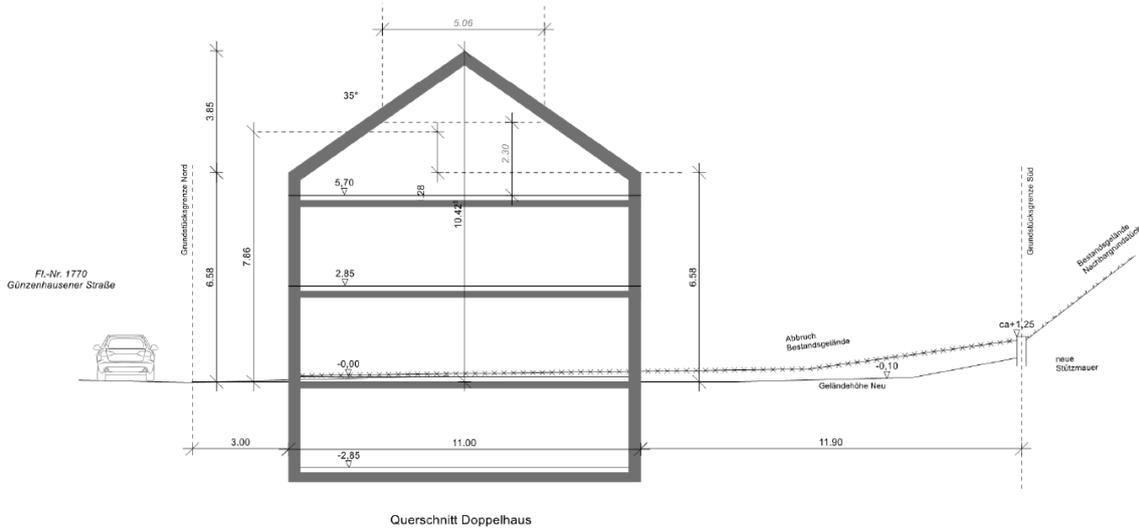
**Abstimmung:** Ja 1 Nein 9 - abgelehnt

### **TOP 2.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen, Fl.-Nrn. 1379, 1378/3 Gem. Massenhausen**

#### **Sachverhalt:**

Mit diesem weiteren Antrag auf Vorbescheid soll die Frage geklärt werden, ob alternativ zum Doppelhaus im östlichen Grundstücksteil eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 9,50 m x 11,00 m und einer Wandhöhe von 6,58 m möglich ist.

Der Schnitt, Grundriss und Ansicht Nord sind hier dargestellt:



Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde im vorangegangenen Top erläutert. Im Unterschied zum beantragten Doppelhaus ragt die Bebauung nur noch an der Südostecke des geplanten Gebäudes in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Auch hier ist mit einem weiteren Flächenbedarf aufgrund der voraussichtlichen Wohnfläche von 190 m<sup>2</sup> von drei Stellplätzen zu rechnen. Zwei davon sollen in dem bestehenden Nebengebäude untergebracht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Bebauungsvariante zumindest etwas verträglicher. Trotz-

dem muss das Vorhaben mit einem Abstand von nur 3 m zur Staatsstraße und aufgrund der Geländegegebenheiten als unglücklich bezeichnet werden.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Dr. Aichinger - Dachgeschossausbau jetzt genehmigungsfrei; dann relativ hohe Bebauung an dieser Stelle

- Eingriff in LSG hier geringfügig; daher noch akzeptabel
- unglückliche Situation mit Staatsstraße; Halte-/Parkverbot in Betracht ziehen

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück Günzenhauser Str. 4, 85376 Fürholzen, Fl.-Nrn. 1379, 1378/3 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 9 Nein 1

### **TOP 3 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Sporthalle mit drei Geräteräumen und einer Toilettenanlage auf dem Grundstück Erdinger Straße 10, 85375 Neufahrn OT Mintraching Flur-Nr. 2827/7, /16, Gmkg. Neufahrn**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ausschusses vom 10.02.2021 wurde darüber informiert, dass die bestehende Sporthalle des FC Mintraching für den allgemeinen Sportbetrieb zu klein geworden ist und zur Erweiterung der Freizeitsportmöglichkeiten in Mintraching daher eine weitere Sporthalle benötigt wird. Da der in der vorgenannten Sitzung behandelte Antrag auf Vorbescheid aufgrund der geplanten Situierung im Süden des bestehenden Vereinsgebäudes nach den bisherigen Auskünften der Genehmigungsbehörde keine Aussicht auf Genehmigung hat wurde zwischenzeitlich über Standortalternativen beraten.

Mit dem nun eingereichten Antrag auf Vorbescheid soll die Zulässigkeit einer weiteren Halle im nördlichen Bereich der bestehenden baulichen Anlagen abgeklärt werden.

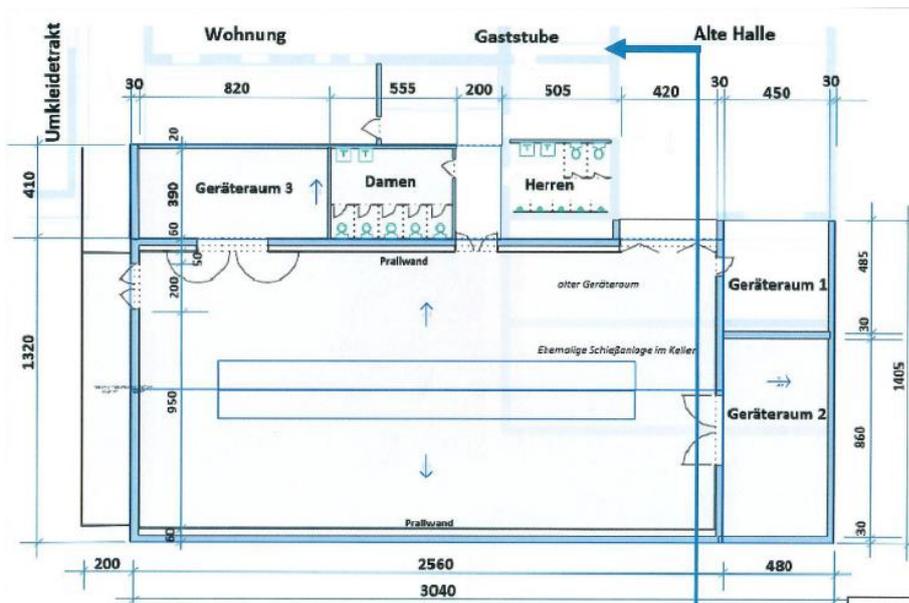
Geplant sind folgende Maße:

Sporthalle: Grundfläche 25,6 x 13,20 m und Firsthöhe 6,33 m

Geräteräume: Grundfläche 4,8 m x 8,6 m, 4,8 m x 4,85 und 8,2 m x 4,10 und max. Höhe 3,40 m

Toilettenanlage: Grundfläche 5,55 m x 4,1 m und max. Höhe 2,50 m

Der Grundriss und die Ansichten sind hier eingefügt:



Nordansicht



Nord-Ostansicht



Die beiden antragsgegenständlichen Grundstücke befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Isartal“. Der neue Standort stellt jedoch im Vergleich zum bisherigen Standort hinsichtlich des Schutzzweckes des LSG´s eine eher unbedeutende Rolle dar, da der überplante Bereich bereits versiegelt und derzeit als Parkplatzfläche genutzt wird. Der Flächennutzungsplan spricht nicht gegen das Vorhaben. Hiernach sind Flächen für einen Sportplatz ausgewiesen.

### Diskussionsverlauf:

- |                  |  |
|------------------|--|
| GR Häuser        | - was passiert mit derzeitigem Keller?                         |
| BAL Schöfer      | - wird vollständig entfernt                                    |
| GR Dr. Aichinger | - gute Umsetzung, keine weitere Versiegelung, werden zustimmen |
| GR Bandle        | - schließt sich GR Dr. Aichinger an, Aufwertung des Geländes   |

### Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Sporthalle mit drei Geräteräumen und einer Toilettenanlage auf dem Grundstück Erdinger Straße 10, 85375 Neufahrn OT Mintraching Flur-Nr. 2827/7, /16, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 9 Nein 0

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau der Halle im Bereich Nord-West - 3. BA, Am Gfild 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 916 Gem. Neufahrn, Dritter Bauabschnitt**

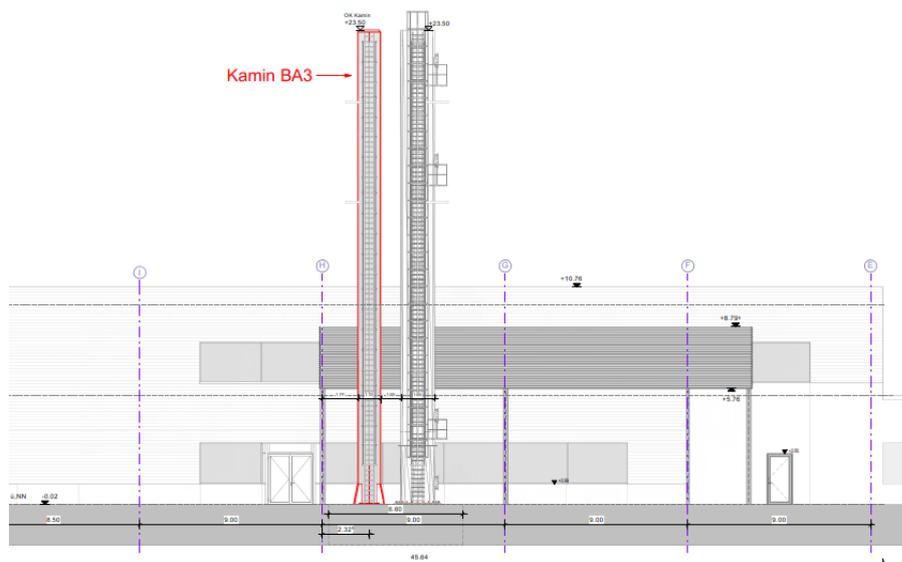
**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Neufahrn wurde von der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising informiert, dass dort von der Firma ITM ein Genehmigungsantrag gemäß § 4 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) zum Ausbau, Inbetriebnahme und Betrieb einer neuen Produktionsfläche für die Arzneimittelherstellung gestellt wurde. Eingegliedert in dieses Verfahren ist auch ein Antrag auf Baugenehmigung zum 3. Bauabschnitt im Gebäudeteil Nord-West des NOVA-Neufahrn Geländes.

Der Antragsteller mit Firmensitz Am Gfild 11 in Neufahrn hat bereits zwei Anträge auf Baugenehmigung (BA 1 und BA 2) gestellt. Diese wurden behandelt in den Sitzungen vom 15.07.2019 sowie 27.04.2020. Das Einvernehmen wurde erteilt. Es war bekannt, dass die Firma für den 3. Bauabschnitt neben der Baugenehmigung auch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die „Herstellung von Stoffen oder Stoffgruppen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang, Arzneimittel einschließlich Zwischenerzeugnisse“ benötigt. Für diese immissionsschutzrechtliche Genehmigung läuft derzeit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der Beginn der öffentlichen Auslegung der Verfahrensunterlagen ist seitens des LRA Freising ab dem 25.03.2022 vorgesehen.

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung zum 3. Bauabschnitt beinhaltet neben Innenausbauten im Erdgeschoss auch die Errichtung eines zweiten Fortluftturmes an der Nordseite des Hallengebäudes. Mit Bauantrag zum zweiten BA (Sitzung vom 27.04.2020) wurden seinerzeit zwei Fortlufttürme beantragt. Im weiteren Verfahren beim LRA wurde noch einmal ein Planaustausch vorgenommen, sodass nur noch ein Fortluftturm antragsgegenständlich war. Der zweite Fortluftturm sollte aus formalen Gründen dem 3. BA zugordnet werden, sodass der zweite Turm nun wieder Bestandteil der vorliegenden Antragsunterlagen geworden ist.

Die Ansicht Nord ist hier eingefügt:



Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist der Bebauungsplan Nr. 122 „NO-VA-Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ einschlägig. Die Betriebsbeschreibung entspricht den festgesetzten Nutzungsarten. Hinsichtlich des zweiten Fortluftturms wird hinsichtlich der Höhe von 23 m, wie auch schon im Verfahren zum 2. BA, eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt. Die zulässige Wandhöhe beträgt in diesem Bereich 18 m, welche durch Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 3 m noch einmal überschritten werden kann. Der Kamin übersteigt diese Gesamthöhe noch einmal um weitere 2 m. Erforderlich wird die Höhe (beider) Kamine lt. Antragsteller aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen, sodass eine Höhenreduzierung nicht in Betracht kommt. Gründe, die gegen eine erneute Zustimmung zur Befreiung sprechen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die Stellplatzberechnung bleibt unverändert und wird weiterhin mit 79 Stellplätzen geführt.

### **Diskussionsverlauf:**

- GR Rübenthal - Bitte um Details zur Ausführung der Schornsteine
- BAL Schöfer - handelt sich um Edelstahlkamine mit relativ großem Durchmesser und einer Außenleiter bis zur Mündung für die Probeentnahme
  - Einhausung der Türme aufgrund erheblicher Kosten unwahrscheinlich

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau der Halle im Bereich Nord-West - 3. BA, Am Gfild 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 wird zugestimmt.

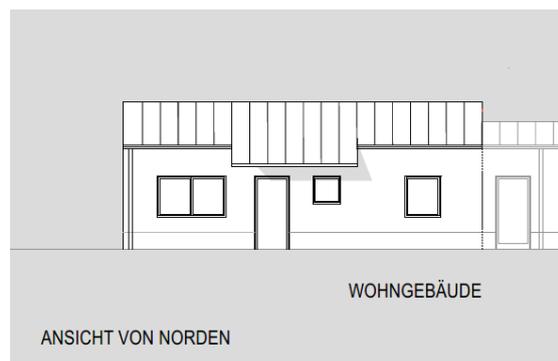
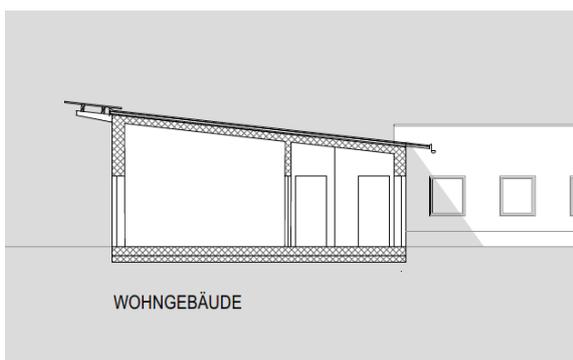
**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

## **TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Tierpflegerwohnung auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1354/11, Gmkg. Neufahrn**

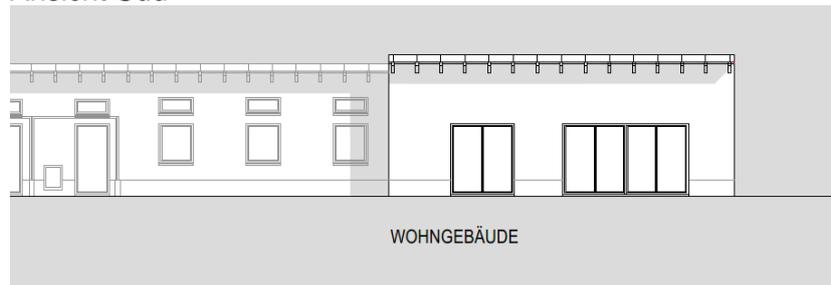
### **Sachverhalt:**

Der Tierschutzverein beantragt die Errichtung einer Personalwohnung (ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche) auf dem Grundstück des Tierheimgeländes. Der eingeschossige Anbau soll unmittelbar an den tierärztlichen Bereich im Südosten angebaut werden. Bereits bei den ersten Planungsüberlegungen zum Tierheimbau war eine Tierpflegerwohnung vorgesehen. Jedoch konnte diese aus finanziellen Gründen nicht gleich mit errichtet werden.

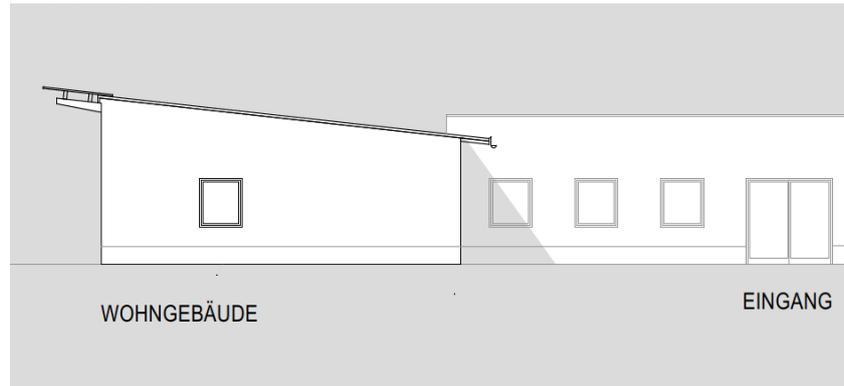
Der Schnitt und die Ansichten Nord, Ost und Süd sind hier eingefügt.



### Ansicht Süd



### Ansicht Ost



Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Anwesenheit eines Verantwortlichen auch nachts ist laut dem Vereinsvorsitzenden aus betriebsorganisatorischen Gründen unbedingt erforderlich. Die Versorgung kranker und junger Tiere sei als Beispiel hierfür genannt. Ein Freiflächengestaltungsplan sowie eine Gegenüberstellung des Eingriffs und der Kompensation hierfür wurden erstellt. Die Prüfung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising.

Für die Wohnung werden zwei zusätzliche Stellplätze vorgesehen.

Das Vorhaben gliedert sich unauffällig an die bestehende Anlage an. Bedenken bestehen seitens des Bauamts nicht.

### **Diskussionsverlauf:**

- |                  |   |
|------------------|---|
| GR Rübenthal     | - war die Wohnung in der ursprünglichen Planung bereits integriert und wurde noch nicht umgesetzt oder ist das Konzept neu  |
| BAL Schöfer      | - Wohnung war nicht Bestandteil der Genehmigung   |
| GR Dr. Aichinger | - volle Zustimmung, aber sehr bedauerlich, dass die Wohnung nicht als Obergeschoss situiert (gebaut) wird und dann mehr Auslauffläche für die Tiere verbleiben würde (auf der Gesamtfläche) |

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Tierpflegerwohnung auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1354/11, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

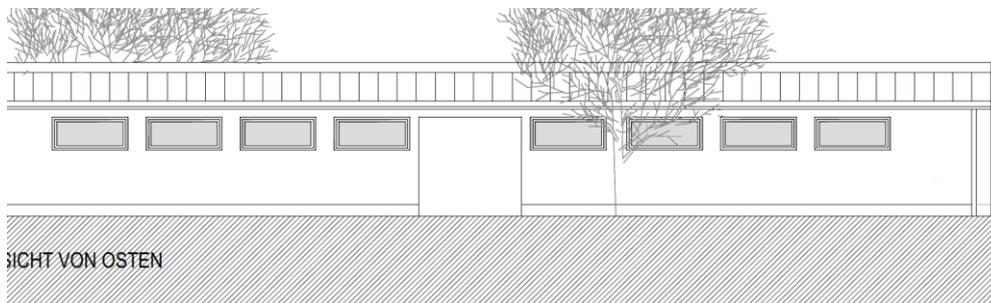
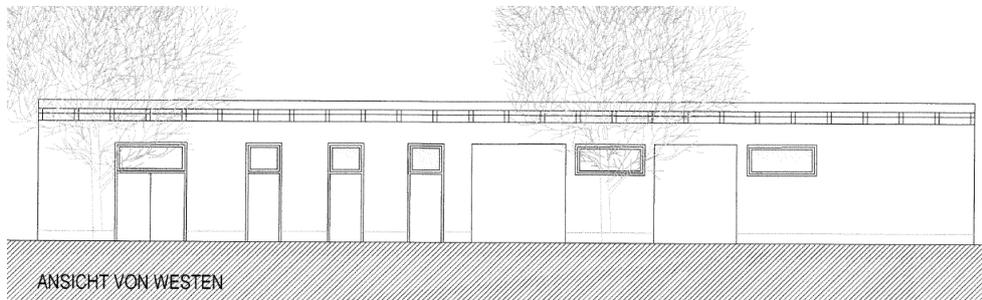
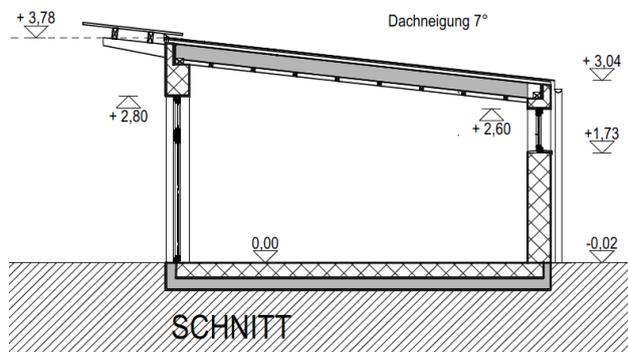
**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Polizei Quarantäne auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1354/11, Gmkg. Neufahrn**

**Sachverhalt:**

Mit einem weiteren Antrag auf Baugenehmigung für das Grundstück des Tierheims wird der Neubau eines Gebäudes für eine Polizei Quarantänestation beantragt.

Bereits jetzt befinden sich mehrere Container auf dem Grundstück, welche von verschiedenen Polizeiinspektionen in der Umgebung zur Unterbringung gefundener oder beschlagnahmter Tiere genutzt werden. Da auf der dafür genutzten Fläche aber eigentlich ein Garagenbau genehmigt wurde und dieser nun auch in absehbarer Zeit errichtet werden soll, wird die Genehmigung des Neubaus der Quarantänestation an neuer Stelle beantragt.

Folgend der Schnitt und die Ansichten Ost und West:



Wie bereits im vorangegangenen Top beschrieben befindet sich das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Auch für diesen Baukörper wurde daher eine Berechnung des Eingriffs vorgenommen und die Kompensation im Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Gegen die Errichtung des eingeschossigen Gebäudes bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Neubaus für die Polizeiquarantäne auf dem Grundstück Am Tierheim 1, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1354/11, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

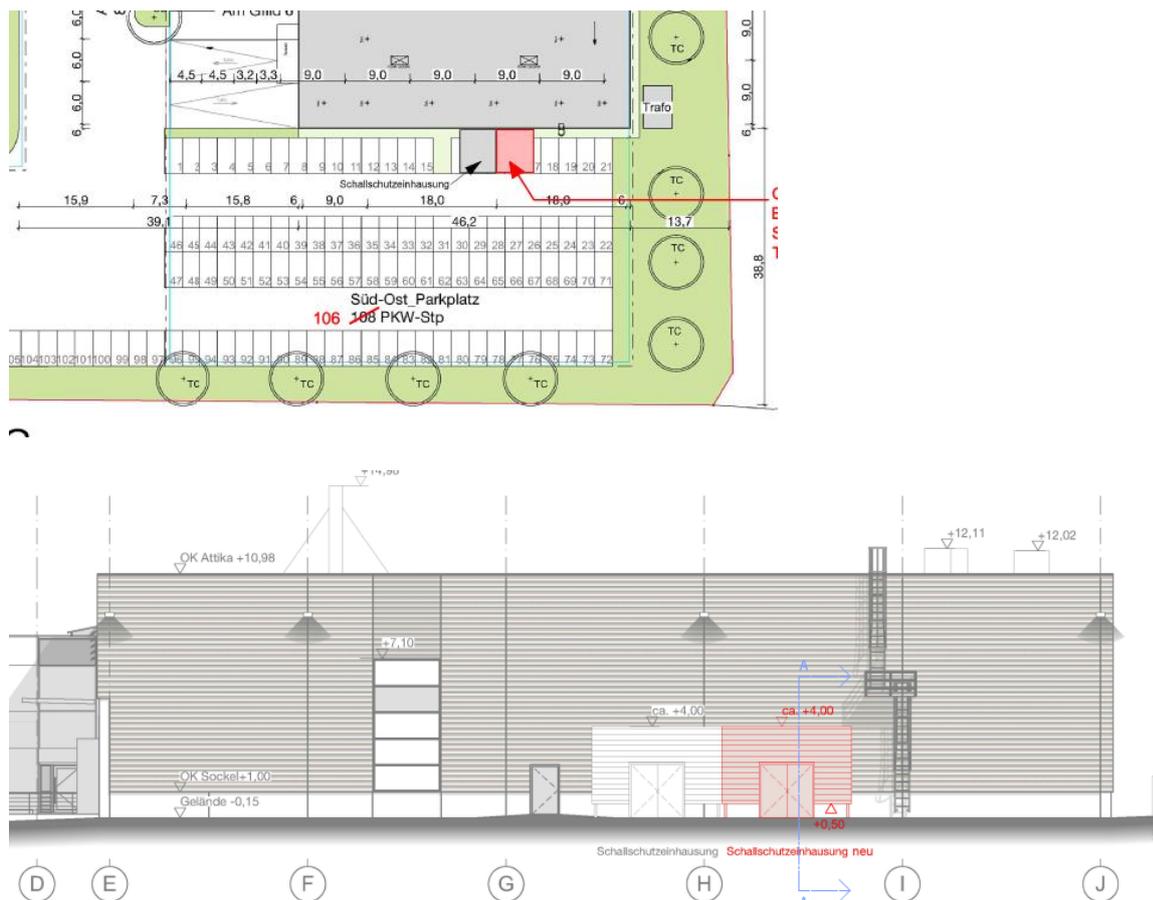
**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Schallschutzeinhausung mitsamt Aufstellung zweier Kälte-Außengeräte auf dem Grundstück Am Gfild 6, 85375 Neufahrn Fl.Nr. 926, Gmkg Neufahrn**

**Sachverhalt:**

Mit dem eingereichten Antrag wird die Genehmigung für eine Erweiterung der bereits bestehenden Schallschutzeinhausung mit Aufstellung zweier Kälte-Außenanlagen an der Südfassade des Bauteils Ost auf dem Nova Neufahrn Gelände begehrt. Die Maße des Baukörpers sind 6,07 m x 5,71 m x 4,00 m.

Die Lage und die Südansicht sind hier eingefügt:



Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung von der Festsetzung Punkt D 1.5 des hier rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ notwendig. Entsprechend der genannten Festsetzung sind im Bereich des Vorhabens nur offene Stellplätze oder Parkhäuser zulässig.

Die geplanten Außengeräte samt Schallschutzeinhausung sollen unmittelbar neben die bereits vorhandene Schallschutzeinhausung eines ähnlichen Außengerätes gebaut werden. Die Anlage kann lt. Antragsteller nur in diesem Bereich angesetzt werden, da baulich keine andere Möglichkeit gegeben ist:

Erläuterung hierzu:

- im NO liegt der große Regen-Rückhaltegraben. Die einzige freie Fläche hier ist durch einen Trafo belegt
- im SW liegen Anbau, Eingänge und Anlieferungsrampen/-tore
- Dachaufbauten dieser Größe sind laut Bebauungsplan ebenfalls untersagt (vgl. § D.5.2).
- aufgrund der Leitungsanbindung ins Gebäudeinnere muss die fragliche Anlage nah an der Außenfassade positioniert werden.

Für das schon bestehende Kühlgerät nebst Einhausung wurde eine Befreiung in der Sitzung des Ausschusses vom 12.03.2018 erteilt. Gegen eine weitere Befreiung bestehen keine Bedenken. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt.

Durch die Errichtung fallen zwei Stellplätze weg. Diese werden vom Antragsteller zusätzlich vom Grundstückseigentümer angemietet. Der für das gesamte Areal geführte Gesamtstellplatznachweis ist trotz des Wegfalls zweier Stellplätze weiterhin ausreichend.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Schallschutzeinhausung mitsamt Aufstellung zweier Kälte-Außengeräte auf dem Grundstück Am Gfild 6, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 926, Gmkg Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ wird zugestimmt.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

#### **TOP 8 Freigabe der Planung zum Neubau der Containeranlage Grundschule I auf dem Grundstück der Alten Halle, Fl.-Nr. 719 Gem. Neufahrn**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.01.2022 einen Projektbeschluss zur Erweiterung der Grundschule I als Containeranlage gefasst. In der Sitzung des Ausschusses vom 14.02.2022 wurde bereits der Vergabebeschluss gefasst.

Für den Antrag auf Baugenehmigung soll in der Sitzung die Freigabe erteilt werden. Hierfür wird die Eingabeplanung noch einmal vorgestellt.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt die Freigabe zur Planung des Neubaus der Containeranlage Grundschule I auf dem Grundstück der Alten Halle, Fl.-Nr. 719 Gem. Neufahrn.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

**TOP 9 Beschlussfassung über die Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO)**

**Sachverhalt:**

Dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität werden Beschlüsse aus den vergangenen nicht-öffentlichen Sitzungen des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität im Zeitraum Dezember 2020 bis einschließlich Dezember 2021 vorgelegt. Die Gründe für die Nicht-öffentlichkeit sind entfallen. Die Beschlüsse sollen öffentlich bekannt gemacht werden.

Das Abstimmungsergebnis wird nicht aufgezeigt. Ebenso ist bei Vergaben die Auftrags-summe nicht bekanntzugeben.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt die in der Anlage zur Beschlussfassung aufgeführten nicht-öffentlichen Beschlüsse in geeigneter Form öffentlich bekannt zu machen.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

**TOP 10 Bekanntgaben**

**TOP 10.1 Basketballplatz im Freizeitpark am Galgenbachweg**

GR J. Steinberger - Basketballplatz im Freizeitpark am Galgenbachweg in sehr schlechtem Zustand

- Jugendliche haben 80 Unterschriften f. Verbesserung der Anlage gesammelt
- Konzept einer Multisportarena mit abgeschlossenem Basketball- und Fußballfeld wurde entwickelt
- evaluierte Kosten bereits im laufenden Haushaltsjahr eingestellt und Umsetzung auf dem Verwaltungsweg; kein Beschluss nötig, aber öffentliche Bekanntmachung sinnvoll

GR Bandle

- Dank an alle Beteiligten für erfolgreiche Entwicklung und Umsetzung
- gelungenes Projekt
- hofft, dass somit künftig auch die illegalen Einstiege in das Stadion und auf das Grundstück des TSV unterbleiben

**TOP 10.2 Brückensanierung Kurt-Kittel-Ring**

BAL Schöfer

- Abbruch der Brücke am Kurt-Kittel-Ring war für Herbst dieses Jahr geplant und auch in den Haushalt eingestellt
- Abläufe bei der Bahn sind jedoch so komplex, dass so schnelle Realisierung nicht möglich ist; es müssen 3 Jahre Vorlauf eingeplant werden; insofern stehen die für dieses Projekt eingeplanten Mittel wieder zur Verfügung
- getrennte Abwicklung der beiden Maßnahmen nicht zielführend, Unterbrechung des Verkehrs in dem Bereich sollte so kurz wie möglich gehalten werden
- Resümee der bisherigen Historie des Projekts

GR Dr. Aichinger

- irritiert, dass Bahn nur die auskragenden Platten, aber nicht das

- BAL Schöfer  
GR Rübenthal  
BAL Schöfer  
GR Bandle  
BAL Schöfer  
GR Dr. Aichinger
- Brückenbauwerk geprüft hat, trotzdem 3 Jahre Verschiebung als unbedenklich sieht
- Bahn hat Schadensanalyse an ihren auskragenden Berührschutzplatten durchgeführt
  - Gemeinde hat 1 Brückenhauptprüfung sowie 1 Schadensanalyse an allen Brückenbauteilen selbst durchgeführt. Außen erkennbarer Zustand schlimmer als innerer konstruktiver Zustand, daher Verschiebung / „normaler“ Sanierungsablauf tragbar
  - äußert Unverständnis über 3 Jahre Planungsdauer; Gemeinde zahlt viel Geld, dafür sollte der Zeitfaktor auch berücksichtigt werden können
  - müssen davon ausgehen, dass Kosten für das Projekt dann weiter steigen
  - bat um Überprüfung, ob die Fördermittel auch in 2024 in gleichem Umfang erhalten bleiben
  - Förderung ist eine Kostenbeteiligung aus dem Eisenbahnkreuzungsgesetz heraus, auf die ein Anspruch der Kommune permanent besteht
  - Kosten der Radwege werden über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz gefördert, wenn sie eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse darstellen
  - Zeitpunkt zur Vervollständigung des Förderantrags überlegen, da eine jetzige Bewilligung auf Grundlage der aktuellen Kostenschätzung nicht angepasst werden würde, wenn in 3 Jahren eine Baukostensteigerung von 12,5% vorliegt.
  - Verzögerung ist jetzt dem Zeitbedarf der Bahn geschuldet; könnte daher die Bahn an den Mehrkosten beteiligt werden?
  - wer würde nun bei Unfällen haften?
  - Bahn sieht dies nicht als Verzögerung, sondern als normale Projektzeit
  - Unfälle dürfen auf keinen Fall passieren; sowohl Bahn als auch Gemeinde haben Sorgfaltspflicht der Bauwerksüberwachung zu erfüllen.
  - Brückenprüfung für dieses Jahr bereits angestoßen; nächstes Jahr wird wieder Brückenhauptprüfung fällig
  - auskragende Berührschutzelemente werden von der Bahn selbst vierteljährlich geprüft, zuzüglich einer jährlichen handnahen Inspektion; Verwaltung hat von der Bahn aber noch keine entsprechende Auskunft erhalten
  - Zwischenmaßnahmen in Betracht ziehen, da Bordsteine bereits kippen

## TOP 11 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 05.05.2022

Vorsitzender

Josef Eschlwech

2. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung