

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 01.08.2022.

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>	Sitzungssaal, Rathaus		
<u>am:</u>	Montag, den 01.08.2022		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:45 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Alexandra Machl		

Anwesend:

Heilmeier, Franz	
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Eschlwech, Josef	
Häuser, Johannes	- ab 18:03 Uhr -
Heumann, Maximilian	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Steinberger, Johannes	
Langwieser, Frank	- Vertretung für GR Iyibas -
Nadler, Christian	- Vertretung für GR Rübenenthal -

Abwesend:

Iyibas, Ozan	- abwesend -
Rübenenthal, Burghard	- abwesend -

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 20.06.2022 Vorz/048/2022
- öffentlicher Teil
- 2) Errichtung einer Fahrradstraße in der Massenhausener Straße - Abschnitt zwischen S-Bahnhof und Kurt-Kittel-Ring GL/024/2022

- | | | |
|------|--|--------------|
| 3) | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Havarie-
maßnahme für die bestehende Biogasanlage auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 1640 Gmkg. Massenhausen | Bau/099/2022 |
| 4) | Antrag auf Baugenehmigung zur Energetischen Sanierung,
Erstellung von Dachgauben, Anbau von Balkonen und eines
Heizraums auf dem Grundstück Elsternweg 9, 85375 Min-
traching, Fl.-Nr. 1577/24 Gem. Neufahrn | Bau/100/2022 |
| 5) | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Häusern
mit 32 Wohneinheiten und 36 Tiefgaragenstellplätzen auf
dem Grundstück Vogelweide 3,5,7, 85375 Neufahrn Fl.-Nrn.
391/2,391/3,391/5,391/6 Gem. Neufahrn | Bau/107/2022 |
| 6) | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses
mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2856/1
Gem. Neufahrn (nähe Waldweg 4, 85375 Mintraching) | Bau/112/2022 |
| 7) | Antrag auf Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zur Er-
richtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Str. 1, 85375 Neu-
fahrn Fl.-Nr. 773/6 Gem. Neufahrn | Bau/106/2022 |
| 8) | Bekanntgaben | |
| 8.1) | Aktion Stadtradeln | |
| 8.2) | Ladesäulen im Gemeindegebiet | |
| 8.3) | Wettbewerb Bündnis Ausbau von Photovoltaikanlagen | |
| 9) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 9.1) | SC Massenhausen | |
| 9.2) | Baumaßnahme Doktorwegerl | |
| 9.3) | Photovoltaikanlagen | |

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 20.06.2022 - 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 20.06.2022 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 20.06.2022.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 - Enthaltung GR Nadler -

TOP 2 Errichtung einer Fahrradstraße in der Massenhausener Straße - Abschnitt zwischen S-Bahnhof und Kurt-Kittel-Ring

Sachverhalt:

Das Radverkehrskonzept für die Gemeinde Neufahrn wurde in der Gemeinderatsitzung am 15.11.2021 beschlossen. Das umfangreiche Konzept, welches die Förderung des Radverkehrs vorsieht, zählt vielfältige Maßnahmen zur Steigerung der Fahrradfreundlichkeit im Gemeindegebiet auf. Das Planungsbüro hat einen Netzplan ausgearbeitet, welcher wichtige (über-)örtliche Radwegebeziehungen und Verbindungen abbildet und somit die Grundlage für den Maßnahmenkatalog darstellt.

Um die Fahrradfreundlichkeit grundlegend zu steigern, wird empfohlen, neben dem Neubau von Radverkehrsanlagen auch abseits der Hauptverkehrsstraßen mittels Fahrradstraßen die Sicherheit der Radfahrenden zu erhöhen.

Der beigegefügte Netzplan verdeutlicht den Verlauf der sieben Hauptrouten durch das Gemeindegebiet. Die als Hauptroute 1 klassifizierte Radwegeverbindung erstreckt sich vom Ortsteil Massenhausen im Norden bis in den Süden des Gemeindegebiets. Dabei werden die Teilabschnitte separat im Maßnahmenkatalog aufgeführt.

So wird der Bereich für die Massenhausener Straße zwischen dem Kurt-Kittel-Ring und dem S-Bahnhof Nordzugang als potenzielle Fahrradstraße identifiziert. Die Massenhausener Straße verbindet dabei in Verlängerung zum einen das Ortszentrum mit dem Erholungsgebiet der Mühlseen und den nördlichen Ortsteilen und stellt somit eine wichtige Verbindung sowohl für den Alltags- als auch für den Freizeitradverkehr dar. Aufgrund dessen wird die Massenhausener Straße als direkteste Verbindung von vielen Radfahrenden genutzt. Darüber hinaus begünstigt die Struktur der Massenhausener Straße die Errichtung einer Fahrradstraße, denn an den jeweiligen Endpunkten existieren bereits sichere Querungshilfen für den Radfahrer. Am Kurt-Kittel-Ring steht eine Lichtsignalanlage zur Verfügung, der S-Bahnhof kann über die Rampenhalle und Unterführung gequert werden. Somit sind auch die weiterführenden Anschlussstellen sicher zu erreichen. Durchgangsverkehr besteht in der

Massenhausener Straße ebenfalls nicht, was die Errichtung einer Fahrradstraße nochmals erleichtert.

Straßenverkehrsrechtliche Situation:

Verkehrsrechtlich liegt für die Massenhausener Straße wie auch im gesamten Wohngebiet nördlich der Bahngleise bereits eine Tempo-30-Zone vor, welche sich mit den rechtlichen Voraussetzungen einer Fahrradstraße gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) kombinieren lässt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in einer Fahrradstraße ist ebenfalls auf 30 km/h festgesetzt.

Die Fahrradstraße wird für alle Verkehrsteilnehmer (über Zusatzschild „Anlieger frei“ VZ 1020-30) weiterhin befahrbar sein, jedoch wird dem Radverkehr ein gewisser Stellenwert zugeschrieben.

Das Nebeneinanderfahren von Radfahrenden ist gestattet. Auch in diesem Fall dürfen Radfahrende von anderen Verkehrsteilnehmern nicht gefährdet bzw. bedrängt werden. Ein Überholen der Radfahrenden durch den Kfz-Verkehr ist auch in einer Fahrradstraße gestattet, sofern der rechtlich vorgeschriebene Mindestabstand von 1,5 Meter eingehalten werden kann und keine weitere Gefährdung der Radfahrenden einhergeht.

In einer Vor-Ort-Besprechung mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und der Polizeiinspektion Neufahrn wurde auch die Option einer Bevorrechtigung der Massenhausener Straße gegenüber den anderen Wohnstraßen diskutiert. Dadurch würde die Vorschrift rechts-vor-links entfallen. Eine Aufhebung der Rechts-vor-Links-Regelung wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht empfohlen, denn durch die Anzahl der Einmündungsbereiche wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit herbeigeführt.

Auch die bestehende Anordnung der Parkplätze im Versatz bedingt eine generelle Geschwindigkeitsreduzierung.

Die rechtsverbindliche Beschilderung (VZ 244.1 bzw. 244.2) stellt den Beginn bzw. das Ende einer Fahrradstraße dar. Zudem wurde sich darauf verständigt, dass entsprechende Bodenpiktogramme auf der Fahrbahn markiert werden, um die Verkehrsteilnehmenden zusätzlich auf die Fahrradstraße hinzuweisen. Im weiteren Straßenverlauf sollen an den Kreuzungsbereichen kleinere Bodenpiktogramme aufgebracht werden.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und der Polizei Neufahrn:

Die Massenhausener Straße mit den angrenzenden Wohngebieten sind derzeit als Tempo-30-Zone und Bewohnerparkzone ausgeschildert. Durch eine Ausweisung als Fahrradstraße würde sich an der Geschwindigkeit keine Änderung ergeben. Auch können die derzeitigen Parkplätze der Bewohnerparkzone bestehen bleiben, sie stellen keinen Widerspruch zu einer Fahrradstraße dar.

Die Änderung der Beschilderung stellt auch keine Änderung der Vorfahrtsregelung dar. Es bleibt hier bei einer Rechts-vor-Links-Regelung, da an den Kreuzungen und Einmündungen keine Vorfahrtszeichen aufgestellt sind und auch nicht werden. Eine Bevorrechtigung für die Massenhausener Straße wird abgelehnt, da diese Vorfahrt für alle Verkehrsteilnehmer gilt und es zu befürchten ist, dass Kraftfahrzeuge schneller als 30 km/h fahren könnten.

Mit Ausweisung als Fahrradstraße dürften nur noch Fahrräder in die Massenhausener Straße einfahren. Um Anwohner, Lieferdiensten, Abfallentsorgung das Einfahren zu ermöglichen, wird das Zusatzzeichen „Anlieger frei“ mit angeordnet. Auf die Beschränkung auf bestimmte Fahrzeugklassen kann verzichtet werden, da das Parken ohnehin nur für PKW erlaubt ist oder eine gesonderte Ausnahmegenehmigung notwendig ist.

Sämtliche Zufahrtsbereiche werden entsprechend mit Zeichen 244.1 bzw. 244.2 mit Zusatzzeichen „Anlieger frei“ beschildert. Die Beschilderung der 30-Zonen wird dementsprechend angepasst und versetzt. Im beiliegenden Lageplan sind die Beschilderungen dargestellt.

Als zusätzliche Klarstellung für alle Verkehrsteilnehmer werden die Zufahrtsbereiche mit dem Piktogramm einer Fahrradstraße markiert.

Alle vorgenannten Maßnahmen wurden mit der Polizei Neufahrn vor Ort besprochen. Unter Beibehaltung der Rechts-vor-Links-Regelung besteht sowohl von der örtlichen Straßenverkehrsbehörde als auch von der Polizei Neufahrn Einverständnis zur Ausweisung der Massenhausener Straße als Fahrradstraße.

Kosten:

Für die Ausweisung der Fahrradstraße belaufen sich die Kosten für Verkehrszeichen, Befestigungen, Markierungen und die Bauhofleistung wie folgt:

Verkehrszeichen, Pfosten, Befestigungen:	ca. 5.000 €
Fahrbahnmarkierungen:	ca. 3.100 €
Bauhofleistung:	ca. 1.200 €

Im laufenden Haushaltsjahr sind für erste Maßnahmen bei der Umsetzung des Radverkehrskonzepts 10.000 € eingeplant. Die Mittel stehen für die vorgenannte Maßnahme in voller Höhe zur Verfügung.

Da es in Neufahrn bisher noch keine Fahrradstraßen gibt, ist eine informative Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung erforderlich. Nach einem gewissen Zeitpunkt soll zudem geprüft werden, inwiefern die Verkehrsregelung, Markierungen und Straßenführungen anzupassen sind, sodass daraus weitere Erkenntnisse und Erfahrungen gesammelt werden können.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler:

- Auf den letzten 50 m kein guter Belag dadurch sehr viele Erschütterungen.
- Kann man den Belag verbessern?

2.Bgm. Eschlwech:

- Sind Kinder die zur S-Bahn gebracht werden auch „Anlieger“?
- Auswirkungen auf das Baugebiet Neufahrn Nord-West
- evtl. dann wieder Änderungen notwendig?

GR Dr. Aichinger:

- bei verschiedenen Punkten eine andere Priorisierung gewünscht.
- Priorisierung 1: Kinder Sicherheit / Schulwege
- Priorisierung 2: Straßenquerungen etc.
- Massenhausener Straße nicht Prio 1, auch solange Baugebiet Nord West nicht realisiert ist

Bgm. Heilmeier:

- Massenhausener Straße wäre ein erster Schritt / ein erster Test zur Umsetzung des Radverkehrskonzepts

Herr Weichwald:

- jeder der ein Anliegen hat darf auf dieser Straße fahren
- z.B. Kinder zur S-Bahn bringen oder Arztpraxis aufsuchen
- Anlieger frei muss benutzt werden, weil anders nicht umsetzbar
- 3000 € sind nur für die Piktogramme auf der Straße

GR Langwieser:

- Vorschlag vom Planungsbüro, dass eine Fahrradstraße farblich kenntlich gemacht werden muss. Fehlt hier in der Beschlussvorlage.
- kein großer Vorteil, keine Notwendigkeit da eh rechts vor links und 30kmh Zone

GR Dr. Aichinger:

- spricht nichts dagegen, dass es eine Hauptroute bleibt
- Bedenken, dass die rechtl. Situation nicht ganz klar ist und evtl. dann ein Bußgeld in Höhe von 55 € erhoben wird.

Herr Weichwald:

- Anlieger frei bedeutet, wenn man aufgehalten wird, dass dies sehr großzügig gehalten wird.
- Parken und dann Einkaufen in der Bahnhofstraße würde gehen.
- Alle Fahrradstraße in der näheren Umgebung sind auch nicht farblich rot markiert.

GR Pflügler:

- stellt Antrag für Prüfauftrag da momentan nicht fahrradfreundlicher Belag
- mögliche Fahrbelagsalternativen zum jetzigen Belag
- stellt den Antrag für Prüfauftrag die Fahrradstraße nördlich des Kurt-Kittel-Rings fortzuführen

GR Häuser:

- stellt den Antrag für Prüfauftrag Weiterführung im nördlichen Teil der Bahnhofstraße bis zum Galgenbachweg

Bgm. Heilmeier:

- dies müsste dann auch zuerst noch von der Polizei überprüft werden

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, in der Massenhausener Straße eine Fahrradstraße zu errichten.

Abstimmung: 8 Ja 2 Nein -GR Steinberger J. abwesend -

1. Prüfauftrag

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, die Möglichkeit der Errichtung einer Fahrradstraße in der Fortführung Massenhausener Straße nördlich des Kurt-Kittel-Rings zu prüfen.

Abstimmung: 7 Ja 3 Nein - GR Steinberger J. abwesend –

2. Prüfauftrag

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, Fahrbelagsalternativen zum jetzigen Fahrbelag am südlichen Ende der Massenhausener Straße zu prüfen.

Abstimmung: 1 Ja 9 Nein - abgelehnt - GR Steinberger J. abwesend -

3. Prüfauftrag

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, die Möglichkeit der Errichtung einer Fahrradstraße im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße bis nördlich des Galgenbachwegs zu errichten.

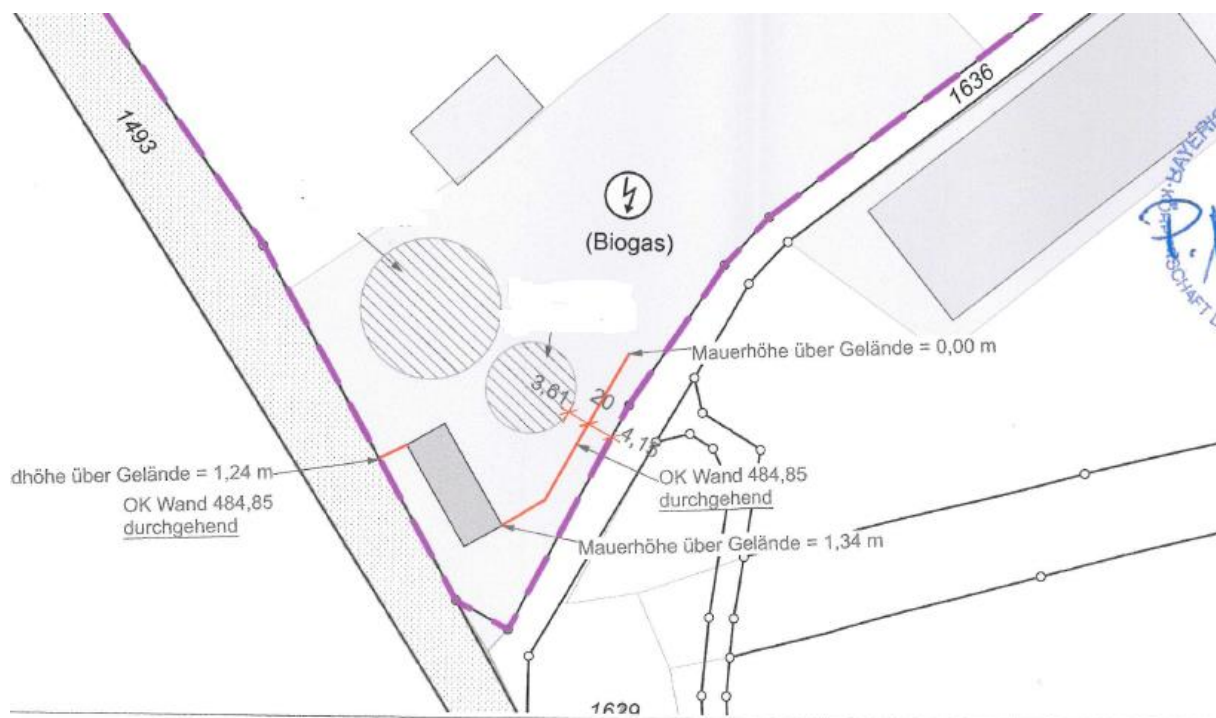
Abstimmung: Ja 4 Nein 6 - abgelehnt - - GR Steinberger J. abwesend -

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Havariemaßnahme für die bestehende Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1640 Gmkg. Massenhausen

Sachverhalt:

Der eingereichte Antrag auf Baugenehmigung hat die Errichtung einer Havariemaßnahme zur bestehenden Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1640 Gmkg. Massenhausen zum Inhalt. Es sollen zwei Wände mit einer Höhe kleiner 1,50 m errichtet werden. Ziel der Maßnahme ist es, dass die im Havariefall aus der Anlage austretenden wassergefährdenden Stoffe mindestens 72 Std. zurückgehalten werden.

Ein Übersichtsplan ist hier eingefügt.



Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht Flächen für die Landwirtschaft vor. Gründe die gegen das Vorhaben sprechen sind nicht zu erkennen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt- und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Havariemaßnahme für die bestehende Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1640 Gmkg. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

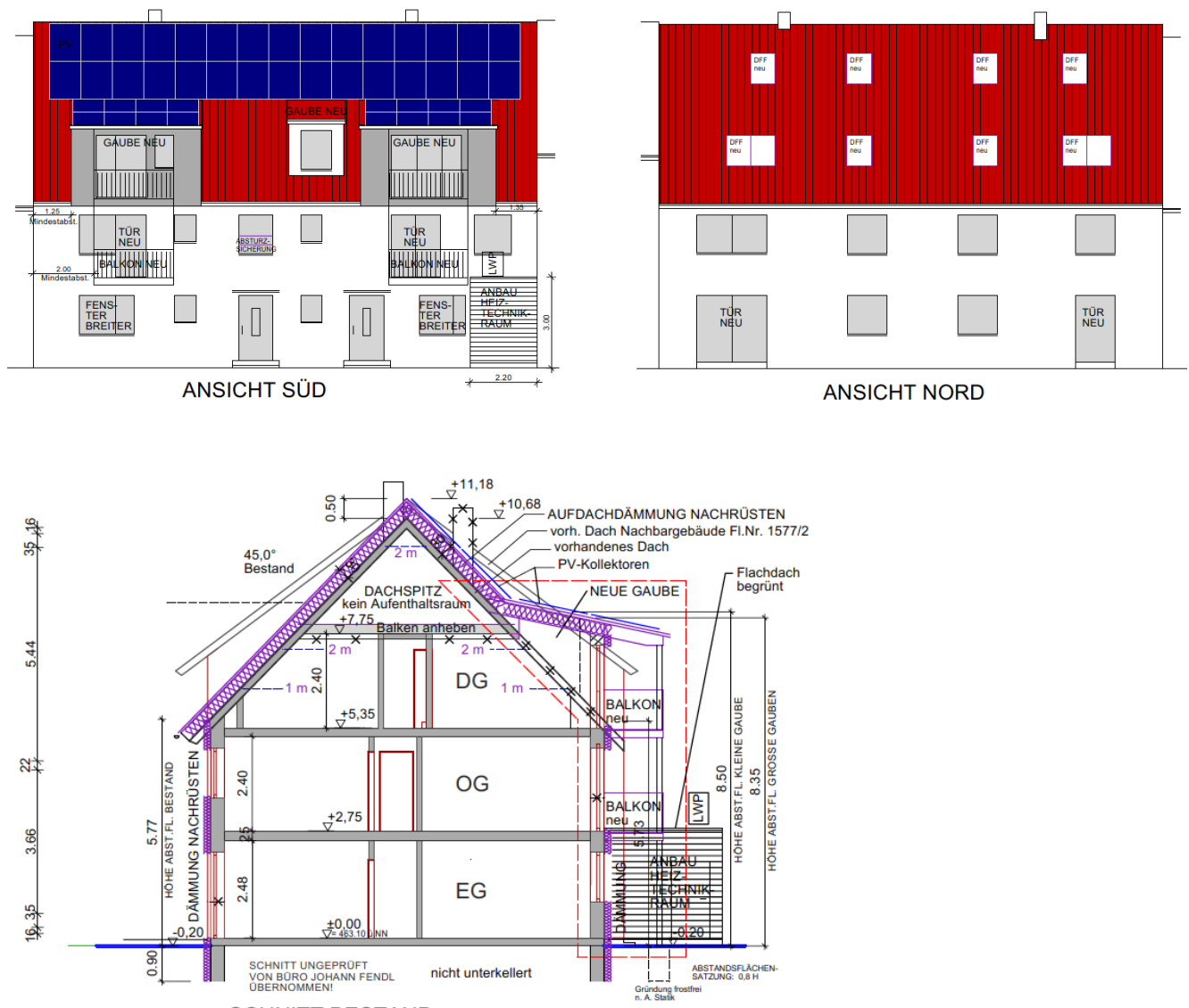
Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Energetischen Sanierung, Erstellung von Dachgauben, Anbau von Balkonen und eines Heizraums auf dem Grundstück Elsternweg 9, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1577/24 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Es wird ein Antrag auf Baugenehmigung zur Energetischen Sanierung, Erstellung von Dachgauben, Anbau von Balkonen und eines Heizraums auf dem Grundstück Elsternweg 9, 85375 Mintraching gestellt. Geplant sind eine Aufdachdämmung sowie die Anbringung von PV-Kollektoren. An der Südseite ist die Errichtung von dreier Gauben sowie vier Balkonen vorgesehen. Für die Heizung soll eine kleine Nebenanlage an der Südostecke des Gebäudes entstehen.

Die Ansichten und der Schnitt sind hier eingefügt:



Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach 34 BauGB. Hinsichtlich der Einfügung des Vorhabens bestehen keine Bedenken.

Bei der Prüfung der Antragsunterlagen kamen allerdings Zweifel auf, ob für die lt. Antragsteller im Haus vorhandenen 6 Wohneinheiten auch die erforderlichen Stellplätze vorhanden sind. Eine Prüfung der bestehenden Genehmigungsunterlagen konnte keine Klärung bringen, da diese weder in der Gemeinde noch im Staatsarchiv München (noch) vorhanden sind.

Lt. Antragsteller bestehen die Wohnungen zwar schon seit vielen Jahren, Stellplätze sind derzeit jedoch gerade einmal drei im südlichen Bereich vorhanden. Um die Stellplatzsituation zu verbessern, wurde deshalb vom Bauherrn der Nachweis von mind. einem Stellplatz pro Wohnung gefordert. Die Eingabeplanung wurde daraufhin angepasst, sodass nun 6 Stellplätze senkrecht zur Straße entstehen sollen. Da die aktuelle Satzung nur vier Stellplätze direkt von der Straße zulässt und des Weiteren eine Druchgrünung fordert, wurde noch ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatz-, Garagen und Fahrradabstell-satzung gestellt. Dieser kann nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der besonderen Fallgestaltung zugestimmt werden. Durch diese Anordnung kann mehr unversiegelte Fläche geschaffen werden und für die Wohnungsgrößen zwischen 46 m² und 73 m² scheint der Nachweis von je einem Stellplatz auch vertretbar.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer:

- Hinweis der Verwaltung, dass der Bauantrag eigentlich nicht korrekt gestellt wurde.
- Antrag wurde für die energetische Sanierung von 6 Wohneinheiten gestellt, tatsächlich sind es im Moment aber nur 5 Wohneinheiten.
- Es wäre somit auch ein Antrag auf Nutzungsänderung notwendig.
- Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wäre notwendig.
- Wegen der Fiktionsfrist ist heute ein Beschluss notwendig.
- Empfehlung der Bauverwaltung das gemeindliche Einvernehmen zuerst einmal verweigern.

GR Bandle:

- Stellt den Antrag, dass ein möglicher Neuantrag max. 5 Wohneinheiten haben sollte.

Bgm. Heilmeier:

- Beschluss wird ergänzt

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Energetischen Sanierung, Erstellung von Dachgauben, Anbau von Balkonen und eines Heizraums auf dem Grundstück Elsternweg 9, 85375 Mintraching, Fl.-Nr. 1577/24 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragen Abweichung von der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung wird zugestimmt.

Abstimmung: 0 Ja 11 Nein - abgelehnt –

Antrag:

Ein möglicher neuer Bauantrag sollte max. 5 Wohneinheiten umfassen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 1

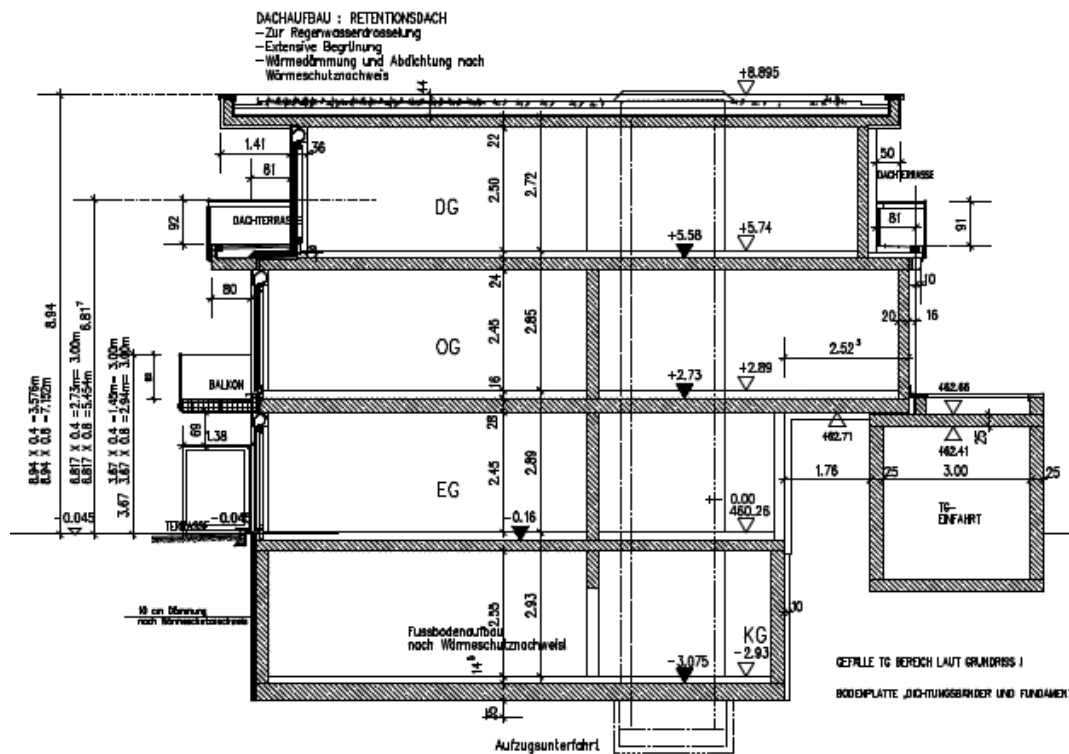
TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Häusern mit 32 Wohneinheiten und 36 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück Vogelweide 3,5,7, 85375 Neufahrn Fl.-Nrn. 391/2,391/3,391/5,391/6 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Baugenehmigung (beantragt als Tektur zu einem genehmigten Verfahren) zur Errichtung von 3 Häusern mit 32 Wohneinheiten sowie 36 TG-Stellplätzen sowie oberirdischen Besucherstellplätzen auf dem Grundstück Vogelweide 3,5,7, 85375 Neufahrn. Die Planung sieht 25 WE unter 50 m² und 7 WE über 50 m² vor. Der Ausschuss hat die Be-

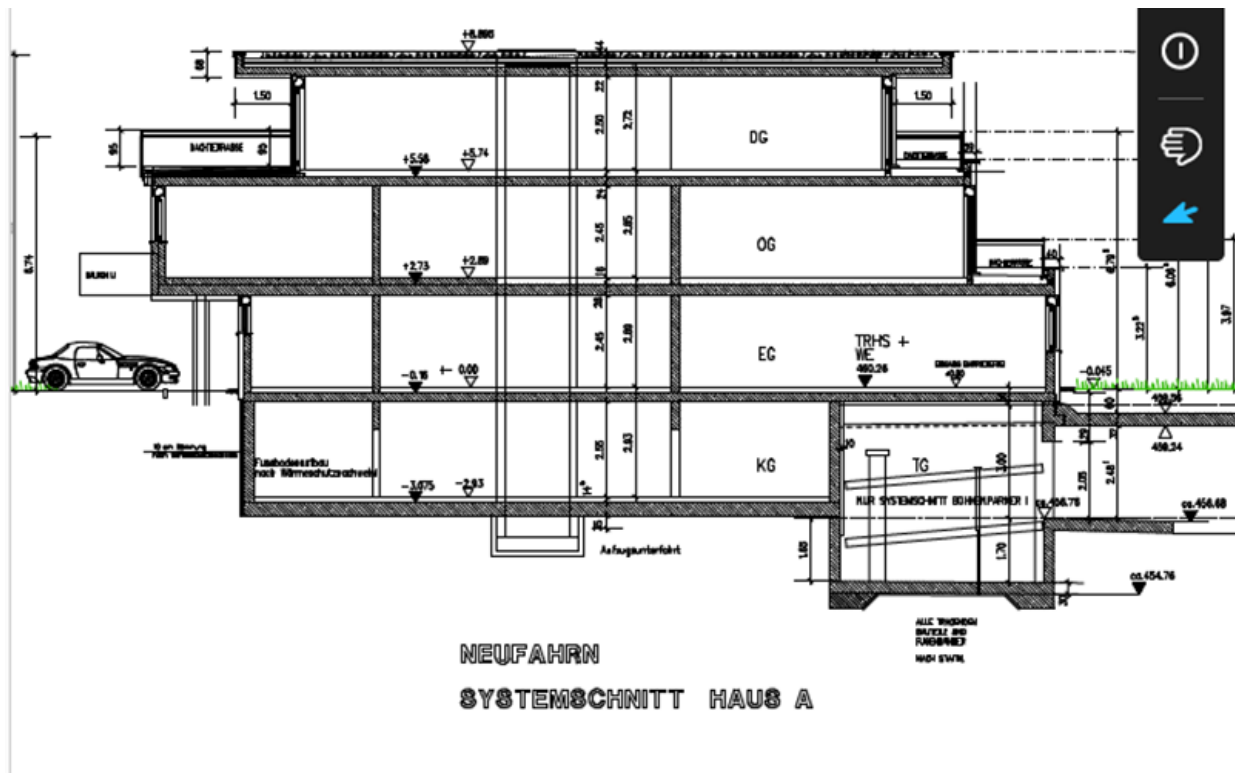
bauung der Grundstücke zuletzt in seinen Sitzungen vom 17.07.2017 und am 26.07.2021 behandelt. Für die Baugrundstücke besteht bereits eine Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern und 1 Boardinghaus. Die eingereichte Planung sieht im Vergleich zur bestehenden Genehmigung u.a. Veränderungen im Bereich der Situierung und Kubatur der Gebäude, der Dachform, der Art Nutzung (ein Boardinghaus ist nicht mehr geplant) und im Bereich der Freiflächengestaltung vor.

Die Änderungen aus Sicht des Bauherrn wurden dem Gemeinderat mit Schreiben vom 15.07.2022 bereits übermittelt. In der Sitzung wird die Planung vorgestellt. Die Schnitte sind folgend eingefügt:



NEUF AHRN

SYSTEMSCHNITT HAUS A - C



Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Aufgrund der eingangs erwähnten vorliegenden Genehmigung bestehen hinsichtlich der Art der Nutzung keine Bedenken. In Bezug auf das Maß der Nutzung wird die bisher genehmigte GR von 0,78 noch einmal erhöht auf 0,82, was hauptsächlich auf die nahezu vollständige Unterbauung der Grundstücke zurückzuführen ist. Zum Ausgleich sind Retentionsdächer geplant. Das überschüssige Regenwasser soll in den verbleibenden Freiflächen versickert werden.

Von den nachzuweisenden 39 Stellplätzen für die 32 Wohneinheiten sind 36 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze vorgesehen. Besucherstellplätze sind lt. Stellplatzsatzung grundsätzlich oberirdisch anzuordnen, können jedoch mit Zustimmung der Gemeinde auch in der Tiefgarage nachgewiesen werden, wenn eine ungehinderte Zufahrt und Zugänglichkeit sowie eine leichte Auffindbarkeit gewährleistet ist. Der Antragsteller möchte von dieser Möglichkeit Gebrauch machen und beantragt 7 der nötigen 10 Besucherstellplätze in der Tiefgarage anzuordnen zu können. Die ungehinderte Zufahrt soll durch eine Sprechanlage an der Tiefgarageneinfahrt sichergestellt werden. Die Stellplätze für Besucher sind unmittelbar nach der Zufahrt in die Tiefgarage geplant und werden entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der Ausführungen kann nach Ansicht der Verwaltung die erforderliche Zustimmung erteilt werden.

Um die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können ist geplant, einen Teil der Tiefgarage im Norden über die Grundstücksgrenze hinaus, auf das Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 704/18 Gem. Neufahrn zu errichten. Eine grundbuchrechtliche Sicherung wurde bereits vorgemerkt. Für das Nachbargrundstück besteht eine Baugenehmigung für ein Studentenwohnheim. Eine Tiefgarage ist für dieses Vorhaben nicht vorgesehen. Die Freiflächengestaltung auch für das Nachbargrundstück wurde seitens der Verwaltung geprüft und mit dem Bauherrn abgestimmt. Alle erforderlichen Ersatzbäume sind dargestellt. Die Anforderungen bzgl. Fahrradabstellmöglichkeiten und der Kinderspielplatzsatzung sind ebenfalls erfüllt. Da die öffentliche Erschließungsstraße Vogelweide über keine Wendemöglichkeit verfügt, wurde bereits im vorherigen Baugenehmigungsverfahren die zum Wenden

benötigte Rückstoßfläche auf dem Grundstück des Antragstellers über eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer:

- durch einen Eigentümerwechsel jetzt reines Wohnobjekt
- Über eine Dienstbarkeit geregelt, dass die noch erforderlichen Stellplätze zum Teil in einer Tiefgarage über die Grundstücksgrenze hinaus nachgewiesen werden können.

GR Dr. Aichinger:

- Es fehlen Vergleichsübersichten
- Fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein?
- Ist es von den Abstandsflächen aus machbar?
- TG Einfahrt ist schwer ersichtlich, daher auch eine Gefahrenstelle

BAL Schöfer:

- Abstandsflächen fallen nicht über die Grundstücksgrenzen weg.

2. Bgm. Eschlwech:

- Besucherparkplätze in Tiefgaragen zur Verfügung zu stellen ist nicht sehr gut

BAL Schöfer:

- Oberirdische Flächen sind einfach zu schade um dort Autos zu parken.
- Durch das unterirdische Parken mehr Freiflächen für den Aufenthalt im Grünen.

Bgm. Heilmeier:

- letztendlich prüft das Landratsamt den Antrag

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Häusern mit 32 Wohneinheiten und 36 TG-Stellplätzen auf dem Grundstück Vogelweide 3,5,7, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 391/2,391/3,391/5,391/6 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung zum Nachweis von Besucherstellplätzen in der Tiefgarage wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 4

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2856/1 Gem. Neufahrn (nähe Waldweg 4, 85375 Mintraching)

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen (wie in der Anlage dargestellt) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2856/1 Gem. Neufahrn bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die folgenden Fragen werden gestellt:

- Frage 1:** Ist das Vorhaben im Sinne des §35 (2) BauGB planungsrechtlich zulässig?
- Frage 2:** Ist das Vorhaben hinsichtlich seiner geplanten Art und Nutzung (Doppelhaus, reine Wohnnutzung durch Antragssteller) planungsrechtlich zulässig?
- Frage 3:** Ist das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich
- der Größe der Grundfläche (15,82m x 14,32m)
 - der Höhe der baulichen Anlagen, Wand- und Firsthöhen (Wandhöhe 6,29m, Firsthöhe 10,77m, Dachneigung 30°)
 - der Grundflächenzahl GRZ 0,12 (inkl Garagen und Abstellräume, ohne Zufahrten/Wege)
 - der Anzahl der Vollgeschosse EG und OG
 - der Geschossflächenzahl GFZ 0,16
- bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, sodass eine Zulässigkeit nur als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) in Frage kommt. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Bei dem geplanten Vorhaben sind gleich mehrere Belange beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan weist hier eine Fläche für die Landwirtschaft aus, das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ und es zumindest nicht ausgeschlossen, dass eine Splittersiedlung entstehen könnte. Zudem ist die Erschließung nicht gesichert. Das Vorhaben ist daher planungsrechtlich unzulässig.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier:

- Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wäre dazu notwendig.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2856/1 Gem. Neufahrn (nähe Waldweg 4, 85375 Mintraching) das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 1 Nein 10 - abgelehnt -

TOP 7 Antrag auf Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Str. 1, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 773/6 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Der neue Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 773/6 Gem. Neufahrn stellt einen Antrag auf Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 773/6 Gem. Neufahrn. Der der Tektur zugrundeliegende Antrag auf Baugenehmigung wurde vom Ausschuss in den Sitzungen vom 12.04.2021 und 08.11.2021 behandelt und im Nov. 2021 vom Landratsamt genehmigt.

Der Antrag auf Tektur umfasst Änderungen im Bereich der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnungsgrößen (ohne Veränderung der Grundfläche des Gebäudes) und der Fassadengestaltung. Des Weiteren wurde der Freiflächenplan überarbeitet.

Für die nun 35 Wohneinheiten (zuvor 33 WE) sind nun 50 Stellplätze erforderlich. Davon werden 36 in der Tiefgarage (teilweise als Duplex) und der Rest oberirdisch nachgewiesen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze und auch der herzustellende Kinderspielfeld sind entsprechend der gemeindlichen Satzungen geplant.

Für das Bauvorhaben ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 129 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße" einschlägig. Die beantragten Tektoren widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die bereits zur Bestandsgenehmigung erteilten Befreiungen werden nicht berührt und bleiben daher weiterhin bestehen.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger:

- Welcher Prozentsatz Gewerbeanteil liegt hier vor?

BAL Schöfer:

- Durch die allgemeine Festlegung Mischgebiet können die ersten die Wohneinheiten voll abschöpfen und die letzten müssen dann mehr Gewerbe aufweisen.
- Das wurde damals vom Gemeinderat so entschieden

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 773/6 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 8 Bekanntgaben

TOP 8.1 Aktion Stadtradeln

Diskussionsverlauf:

Herr Weichwald:

- Aktion Stadtradeln ist zu Ende
- 170 Teilnehmer mit 56.000 km (deutlicher Zuwachs zum letzten Jahr)
- Durchschnitt 92 km pro aktives Gemeinderatsmitglied
- Platz 1 im Landkreis Freising

TOP 8.2 Ladesäulen im Gemeindegebiet

Diskussionsverlauf:

Herr Weichwald:

- Ladesäule vor dem Rathaus seit 05.07.2022
- in den ersten 3 Wochen bereits knapp 70 Ladevorgänge
- meist genutzteste Ladesäule im Bürgerladenetz der BEG

Herr Weichwald:

- Ladesäulen auf dem NOVA Gelände stehen auf Privatgrund
- lieber die eigenen benutzen

GR Bandle:

- evtl. aus dem Verzeichnis rausnehmen, dass es nicht zu Missverständnissen kommt

GR Langwieser:

- hat bereits PKW mit fremden Kennzeichen gesehen, die aber die „heimische Wirtschaft ankurbeln“, da diese am Marktplatz ein Restaurant besuchen während des Ladevorgangs

TOP 8.3 Wettbewerb Bündnis Ausbau von Photovoltaikanlagen

Diskussionsverlauf:

Herr Weichwald:

- Wettbewerb Bündnis Ausbau von Photovoltaikanlagen
- Welche Kommunen haben am meisten Zubau.
- Teilnahme ist kostenlos
- Der Zubau von neuen Anlagen wird automatisch erhoben.
- man kann von den Erfahrungen aus anderen Gemeinden profitieren.

GR Bandle:

- wieviel Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind wird über das Marktstammdatenregister hinzugefügt.
- unbedingt mitmachen, da auch nur eine Anmeldung notwendig ist

TOP 9 Anfragen aus dem Gremium

TOP 9.1 SC Massenhausen

Diskussionsverlauf:

GR Langwieser:

- Das Abwasserrohr beim SC Massenhausen ist anscheinend abgesackt.
- Wasser fließt auf die Straße

Bgm. Heilmeier:

- bitte Email an die Verwaltung schicken, wird dann überprüft

TOP 9.2 Baumaßnahme Doktorwegerl

Diskussionsverlauf:

GR Langwieser:

- nach der Teerung der Straße haben sich die Probleme nicht relativiert
- immer noch Wasser im Grundstück
- ist noch eine zusätzliche Baumaßnahme geplant?

Bauhofleiter Herr Huber:

- Anwohnerin weiß darüber Bescheid
- komplette Baumaßnahme ist in 2 Wochen abgeschlossen

TOP 9.3 Photovoltaikanlagen

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler:

- Anfrage ob es möglich ist eine Photovoltaikanlage entlang der Mühlseen auf der Seite im Landschaftsschutzgebiet zu errichten?

BAL Schöfer:

- für Freiflächenanlagen im Landschaftsschutzgebiet ist das Landratsamt Freising zuständig

Bgm. Heilmeier:

- zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich
- Studie dazu läuft bestimmt noch ca. 1 Jahr

Neufahrn, 23.08.2022

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung