Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 19.09.2022

Anmerkung:
Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 19.09.2022.
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

Sitzungsort:	Sitzungssaal, Rathaus		
am:	Montag, den 19.09.2022		
Beginn:	18:00 Uhr	**Ende:**	18:30 Uhr
Vorsitzender:	2. Bürgermeister Josef Eschlwech		
Schriftführer:	Alexandra Machl		

Anwesend:

Eschlwech, Josef	Vertretung für 1. Bürgermeister
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Häuser, Johannes	
Heumann, Maximilian	
Iyibas, Ozan	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	
Steinberger, Johannes	
Holzer, Manfred	Vertretung für Herrn Josef Eschlwech
Prieller, Judith	

Abwesend:

Heilmeier, Franz	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1)	Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 01.08.2022 - öffentlicher Teil	Vorz/052/2022
2)	Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung eines Zweifamilienhauses und Ausbau des Dachgeschosses zu einer separaten Wohnung, Neufahrner Str. 1, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 437 Gem. Massenhausen	Bau/127/2022

3)	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Garagen auf Grundstück Moosmühle 17a, 85376 Moosmühle Fl.Nr. 1315 Gem. Neufahrn	Bau/129/2022
4)	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Beethovenstraße 3, 85375 Neufahrn Fl. Nr. 729, Gem. Neufahrn	Bau/130/2022
5)	Bekanntgaben	
6)	Anfragen aus dem Gremium	

2. Bürgermeister Eschlwech 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 01.08.2022 - 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 01.08.2022 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 01.08.2022.

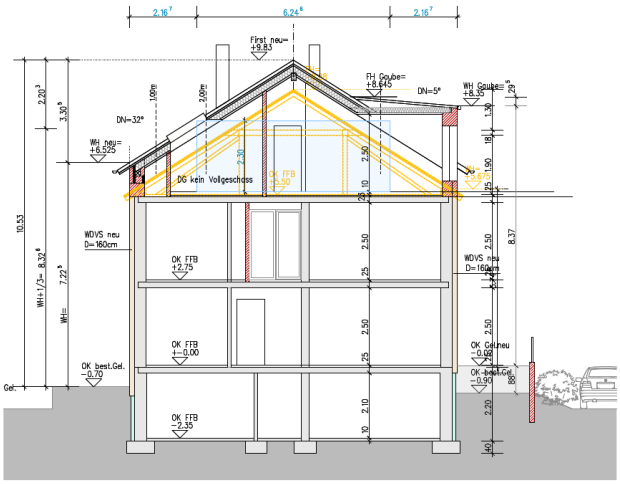
Abstimmung: Ja 11 Nein 0

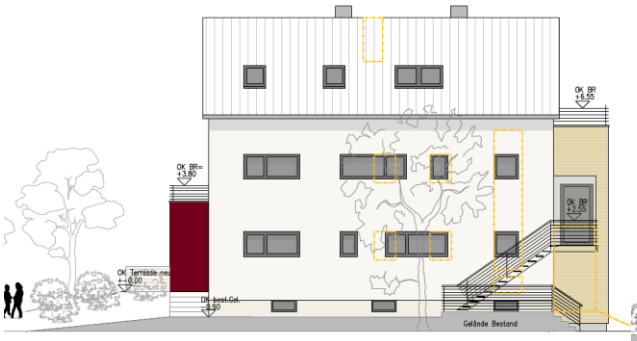
TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung eines Zweifamilienhauses und Ausbau des Dachgeschosses zu einer separaten Wohnung, Neufahrner Str. 1, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 437 Gem. Massenhausen

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen das bestehende Gebäude mit der Anschrift Neufahrner Straße 1, 85376 Massenhausen umzubauen und zu erweitern. Dabei soll das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des bisherigen Zweifamilienhauses zu einer Wohneinheit zusammengefasst werden und das Dachgeschoss durch Erhöhung des Kniestocks und Einbau von Dachgauben zu einer weiteren Wohneinheit umgebaut werden.

Der Schnitt sowie die Ansichten sind hier eingefügt:

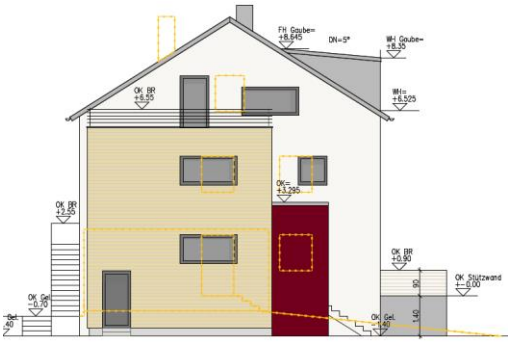




Norden

Osten

Süden



Westen

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch und im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tertiärer Hügelrand von Maisteig bis Freising“. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist eine landwirtschaftliche Fläche aus. Da keine Privilegierung des Vorhabens vorliegt, handelt sich um ein sogenanntes „sonstiges Vorhaben“ welches nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB genehmigungsfähig sein könnte. Hiernach ist die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen grundsätzlich möglich auch wenn keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange (hier: LSG und FNP) vorliegt. Da bereits zwei Wohnungen im Bestand vorhanden waren und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude auch nicht unverhältnismäßig erscheint kann dem Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die weiter südlich bestehende Zufahrt auf dem Flurstück 437/1 Gem. Massenhausen. Der Stellplatznachweis wurde erbracht.

<u>Beschluss:</u>

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung eines Zweifamilienhauses und Ausbau des Dachgeschosses zu einer separaten Wohnung auf dem Grundstück Neufahrner Str. 1, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 437 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Garagen auf Grundstück Moosmühle 17a, 85376 Moosmühle Fl.Nr. 1315 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen, einen Teil des vorhandenen ehemaligen Kleintierstallgebäudes sowie einen offenen Geräteunterstand abzubrechen und anstelle des Unterstands ein eigenständiges Garagengebäude mit einer Grundfläche von 7,50 m mal 15,00 m und 4,00 m Wandhöhe zu errichten. Das neue Gebäude soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 40 Grad erhalten und dem Einstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen dienen. Mit dem Antrag soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

Das Baugrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und zusätzlich im Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos und Echinger Gfild.

Eine Privilegierung des Vorhabens nach §35 BauGB für Bauen im Außenbereich ist nicht ersichtlich.

Diskussionsverlauf:

Frau Prieller / Bauverwaltung:
- Eine Privilegierung des Vorhabens liegt nicht vor, da ein Landwirtschaftlicher Betrieb, wenn nur im Nebenerwerb betrieben wird. Als sonstiges Vorhaben ist eine Zulässigkeit schwierig, da z.B. das Landschaftsschutzgebiet dagegen spricht.

GR Dr. Aichinger:
- positiv, da keine zusätzliche Fläche versiegelt wird

GR Rübenthal:
- es wäre evtl. besser gewesen, wenn im Antrag Gerätehalle anstatt 3 Garagen angegeben

Frau Prieller:
- endgültige Entscheidung durch das Landratsamt Freising unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Garagengebäudes mit drei Garagen auf dem Grundstück Moosmühle 17 a, 85376 Moosmühle Fl. Nr. 1315 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

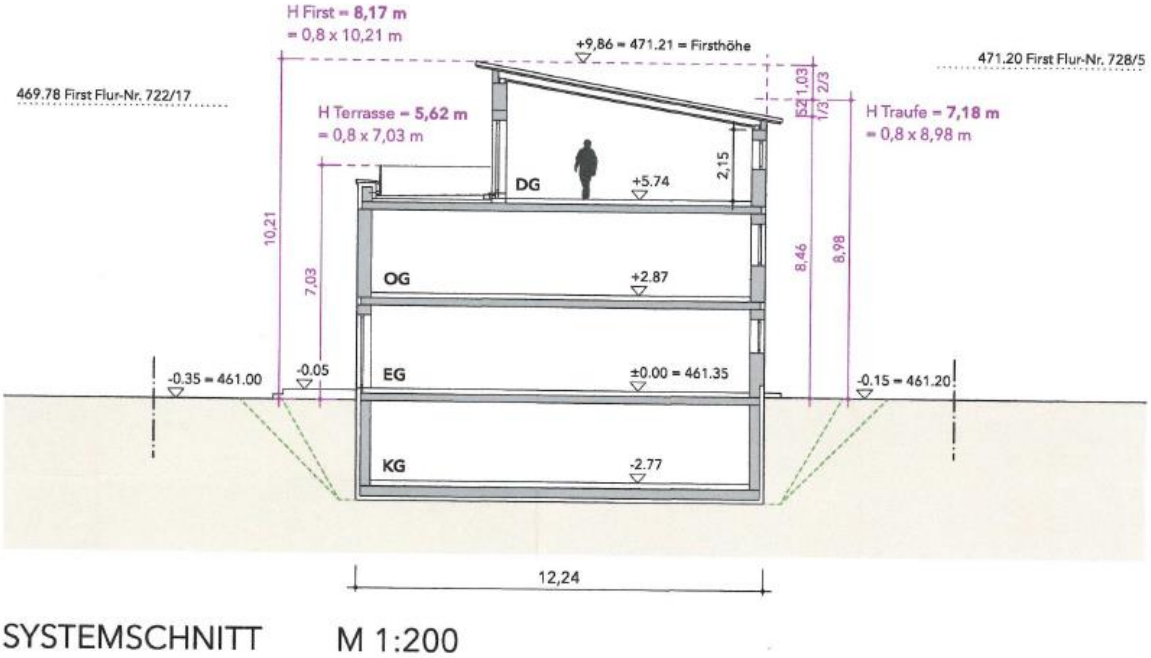
Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Beethovenstraße 3, 85375 Neufahrn Fl. Nr. 729, Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Das aktuell 1505 Quadratmeter große Grundstück ist auf der Osthälfte der Fläche mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut. Auf der freien Westhälfte des Grundstücks ist nun die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen und einem südseitig zurückver-

setzten Dachgeschoss mit Pultdach geplant. Straßenseitig ergibt sich eine Wandhöhe von 8,46 m.

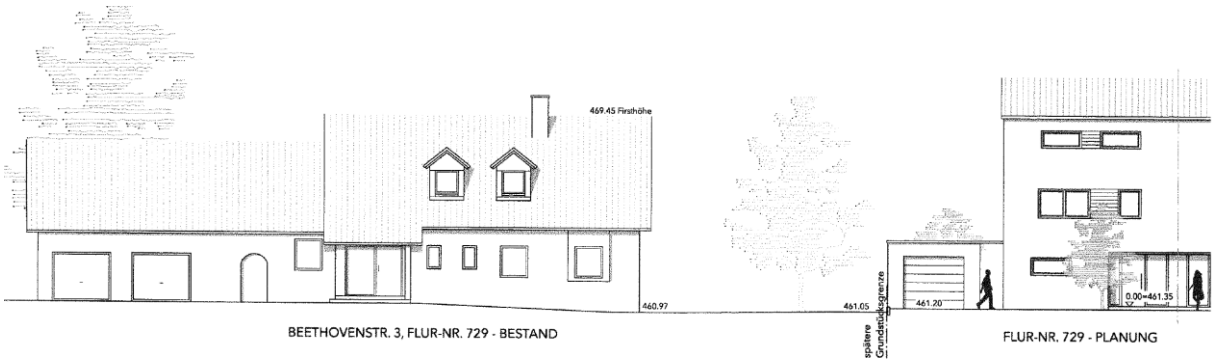


SYSTEMSCHNITT M 1:200

Je Haushälfte ist eine Garage und ein Stellplatz vorgesehen sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit hinter der Garage. Der Durchgang zwischen Wohngebäude und Garage ist mit 1,00 m jedoch zu schmal, um Fahrräder hindurch zu befördern. Dies kann jedoch durch verschmälern der mit 4,00 m relativ breiten Garagen verbessert werden.

Die Wohnfläche wurde im Antrag mit 192 Quadratmeter je Haushälfte angegeben. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären dann drei Stellplätze je Haushälfte nachzuweisen.

Die Einfügung kann aufgrund der Wandhöhe kritisch gesehen werden. Das auf dem Grundstück befindliche Bestandsgebäude hat eine lediglich eingeschossige Wandhöhe und in der Nachbarschaft befindet sich noch ein weiteres eingeschossiges Gebäude. Vorherrschend sind zweigeschossige Gebäude mit ca. 6 m Wandhöhe.



Allerdings kann eine flächensparende Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage in Neufahrn auch positiv gesehen werden.

Frage 1 zielt auf die Vereinbarkeit der Planung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung und muss wie oben dargestellt verneint werden.

Frage 2 betrifft das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Einfügung. Hier werden eher weniger Probleme gesehen, auch wenn der ermittelte Versiegelungsgrad (71,3%) und Geschossflächenzahl (0,825) hoch erscheinen.

Frage 3 betrifft die Dachform (Pultdach) und die Firsthöhe im Hinblick auf die Einfügung und wird vom Bauamt als unkritisch beurteilt.

Frage 4 zielt auf die Inaussichtstellung einer Fällgenehmigung für 5 nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde geschützte Bäume. Nach Prüfung durch das Umweltamt kann dies nach Stellung eines Fällantrags und unter der Voraussetzung einer abgestimmten Ersatzpflanzung von 6 Bäumen erfolgen.

Aufgrund des Konflikts mit den Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal:
- wäre auf der Fläche noch ein weiterer Stellplatz möglich?
- kann der Beschlussvorschlag mit dem Zusatz „das gemeindliche Einvernehmen kann nur erteilt werden, wenn die Stellplatzsatzung angepasst wird“ ergänzt werden?

Frau Prieller / Bauverwaltung:
- ein weiterer Stellplatz wäre noch möglich

GL Meßner:
- rechtlich nicht möglich, einen Zusatz zum Beschlussvorschlag zu ergänzen
- Sinn des Antrages auf Vorbescheid ist die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.
- Das gemeindliche Einvernehmen ist nur ohne Auflage und Bedingungen möglich.
- Somit weiß der Antragsteller, dass der Antrag angepasst werden muss.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Beethovenstraße 3, 85375 Neufahrn, Fl. Nr. 729 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 11 - abgelehnt -

TOP 5 Bekanntgaben

- K E I N E -

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

- K E I N E -

Neufahrn, 20.09.2022

Vorsitzender

Josef Eschlwech	Alexandra Machl
2. Bürgermeister	Protokollführung