

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 07.11.2022. 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 07.11.2022		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:12 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführerin:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz	
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Buschendorf, Christian	
Eschlwech, Josef	
Heumann, Maximilian	anwesend ab 18:07
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	
Steinberger, Johannes	
Langwieser, Frank	Vertretung für Herrn Ozan Iyibas - anwesend ab 18:03

Abwesend:

Iyibas, Ozan	entschuldigt
--------------	--------------

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 19.09.2022 - öffentlicher Teil | Vorz/055/2022 |
| 2) | Verlängerung des Antrags auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftl. Maschinen- und Getreidebergehalde auf der Flur-Nr. 2672 Gem. Neufahrn b. Freising | Bau/135/2022 |

- 3) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Beethovenstraße 3, 85375 Neufahrn Fl. Nr. 729, Gem. Neufahrn Bau/137/2022
- 4) Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn Bau/142/2022
- 5) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Lecherbergstraße 11, 11a, 13, 85376 Fürholzen Fl.Nrn. 1838/1,-2,-3 Gem. Massenhausen Bau/143/2022
- 6) Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau zweier Dreispänner und dreier Garagen auf dem Grundstück Zum Gaßl 4, 85375 Mintraching Fl.-Nr. 1561/3 Gem. Neufahrn Bau/144/2022
- 7) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit je zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1741/2 Gem. Massenhausen, Nähe Kapellenstraße in Fürholzen Bau/148/2022
- 8) Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn Bau/147/2022
- 9) Bekanntgabe Eilentscheidung nach § 37 Abs. 3 GO zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen auf dem Grundstück Grünecker Str. 2, 85375 Neufahrn (alte Feuerwehr) Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn Bau/150/2022
- 10) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen, einer Ladenfläche und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Grünecker Str. 2, 85375 Neufahrn (alte Feuerwehr) Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn Bau/132/2022
- 11) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Turn- und Gymnastikhalle auf dem Grundstück Käthe-Winkelmann-Platz 5, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 2194 und 2194/2 Gem. Neufahrn Bau/149/2022
- 12) Antrag auf Nutzungsänderung von Discounter in einen Getränkemarkt auf dem Grundstück des Fachmarktzentrums Ludwig-Erhard-Straße 4-6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 911/13 Gem. Neufahrn Bau/134/2022
- 13) Anfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte für einen Schnellimbiss auf dem Grundstück Kurt-Kittel-Ring 1,3 und 5, 85375 Neufahrn (Nahversorgungsgebiet) Bau/146/2022
- 14) Bekanntgaben
- 15) Anfragen aus dem Gremium
- 15.1) Beleuchtung Spielplatz Dietersheimer Straße

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.

Bgm. Heilmeier kündigt den Antrag auf Vertagung von TOP Ö4 an, da morgens noch Gespräche stattgefunden haben und Frau Kummer wegen noch fehlender Unterlagen den Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen hat.

Weitere Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 19.09.2022 - 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 19.09.2022 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 19.09.2022.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 2 Verlängerung des Antrags auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftl. Maschinen- und Getreidebergehalde auf der Flur-Nr. 2672 Gem. Neufahrn b. Freising

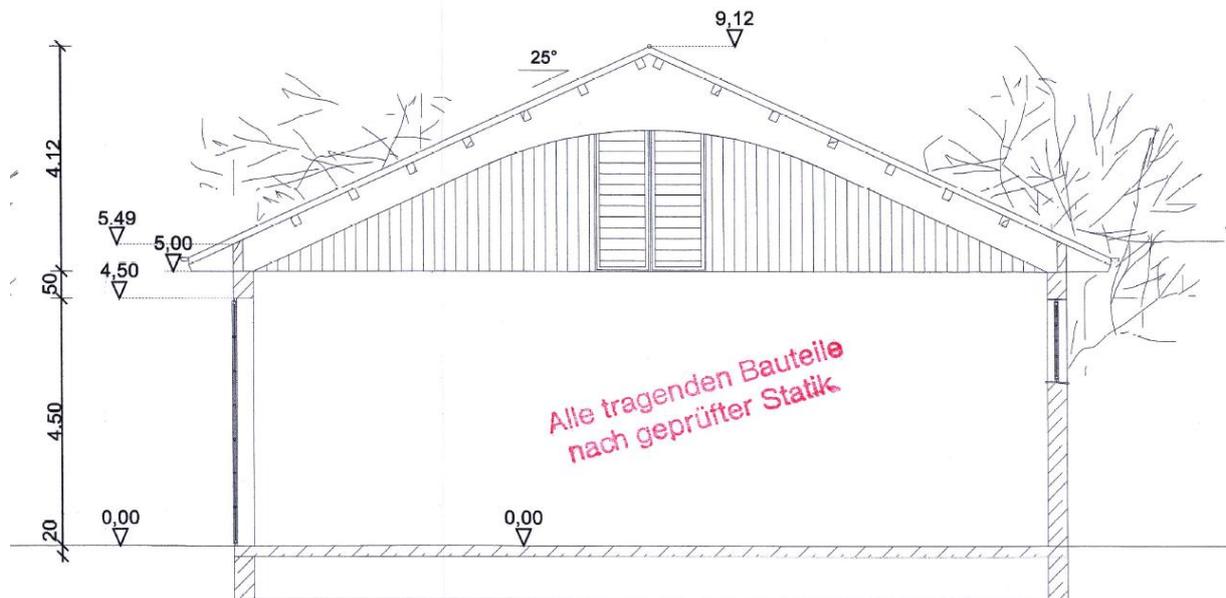
Sachverhalt:

Der Antragsteller bittet um Verlängerung seines bereits genehmigten Antrags auf Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und einer Getreidebergehalde auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2672 der Gmkg. Neufahrn b. Freising.

Die im angefügten Lageplan westlich dargestellte Maschinenhalle wurde vor einigen Jahren bereits errichtet. Somit betrifft die Verlängerung noch die Errichtung der südlich geplanten Getreidebergehalde.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits im Jahre 2007 erstmalig genehmigt und wird seither regelmäßig verlängert (zuletzt behandelt in der Sitzung des Ausschusses am 18.01.2021). Gründe die gegen eine Verlängerung sprechen sind nicht erkennbar.

Der Schnitt der Halle ist folgend eingefügt.



Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal:

- wie lange gilt die Verlängerung

BAL Schöfer:

- 2 Jahre

2. Bgm. Eschlwech:

- Baugenehmigungsantrag wird bereits seit 2007 verlängert
- Ziele des Antragstellers nicht ersichtlich
- Kann die Gemeinde nach einer gewissen Anzahl von Verlängerungen auch ablehnen?

BAL Schöfer:

- die Gemeinde hat keine Ermessensentscheidung
- wenn baurechtlich nichts dagegenspricht, kann der Antrag, und somit auch die Verlängerung desselben, nicht abgelehnt werden

GR Dr. Aichinger:

- eine Privilegierung muss nachgewiesen werden; welche bisherige Privilegierung liegt in der bereits erstellten Halle vor?

BAL Schöfer:

- es war ein kombiniertes Vorhaben mit einer gewerblich genutzten Halle für eine Betriebserweiterung eines dort bereits ansässigen Betriebes, gepaart mit einer Getreidebergehalde für seinen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb
- mehr wissen wir nicht
- in die Überprüfung der Privilegierung durch das Landratsamt haben wir keinen Einblick

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt der Verlängerung zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und einer Getreideberghalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2672 Gem. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

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

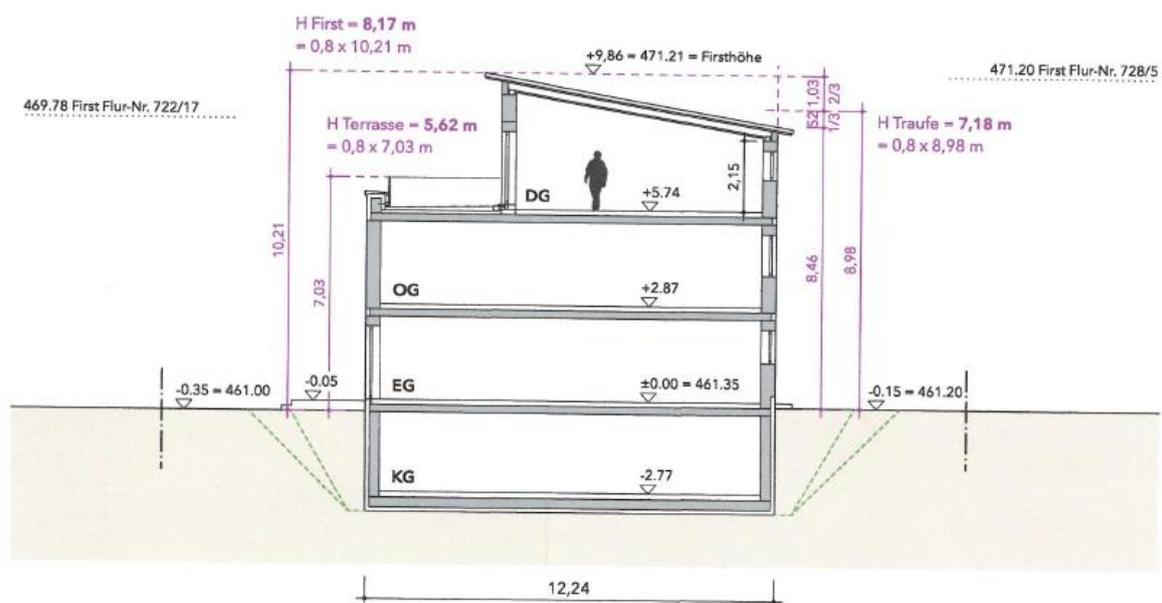
Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der letzten Sitzung des Ausschusses am 19.09.2022 behandelt (Bau/130/2022). Der Antrag wurde abgelehnt, da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen waren.

Zwischenzeitlich wurde die Planung überarbeitet. Die Garagen wurden etwas verkleinert und die nach gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlichen 3 Stellplätze je Doppelhaushälfte sind nun nachgewiesen.

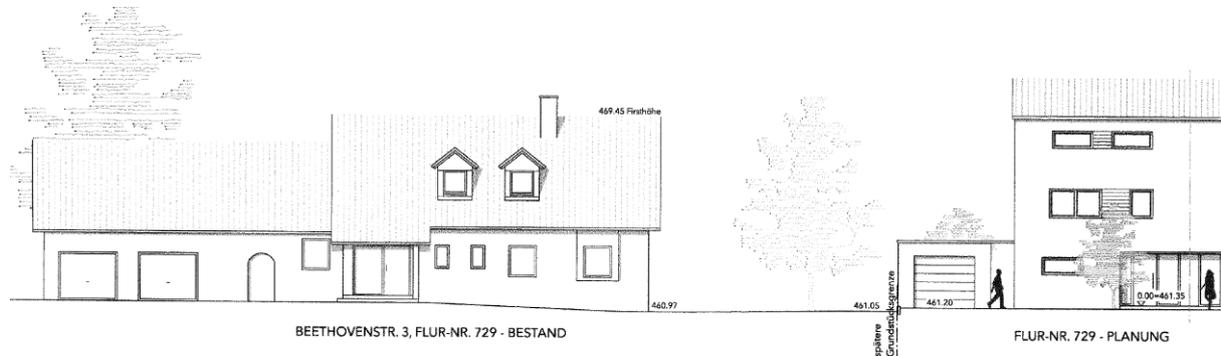
Der Sachverhalt wird hier noch einmal dargestellt:

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



SYSTEMSCHNITT M 1:200

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 ab. Aufgrund der neuen Planung kann die Vereinbarkeit nunmehr bejaht werden.

Frage 2 betrifft das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Einfügung. Hier werden eher weniger Probleme gesehen, auch wenn der ermittelte Versiegelungsgrad (70,4 %) und die Geschossflächenzahl (0,825) hoch erscheinen.

Frage 3 betrifft die Dachform (Pulldach) 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. Die Abstimmung hierzu wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Eschlwech:

- was bedeutet es, wenn die Garagen verkleinert wurden und dafür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen wurden

BAL Schöfer:

- die Garage war ursprünglich mit 3x6m sehr großzügig geplant. Durch deren Verkleinerung steht nun mehr Fläche für die Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

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 11 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn

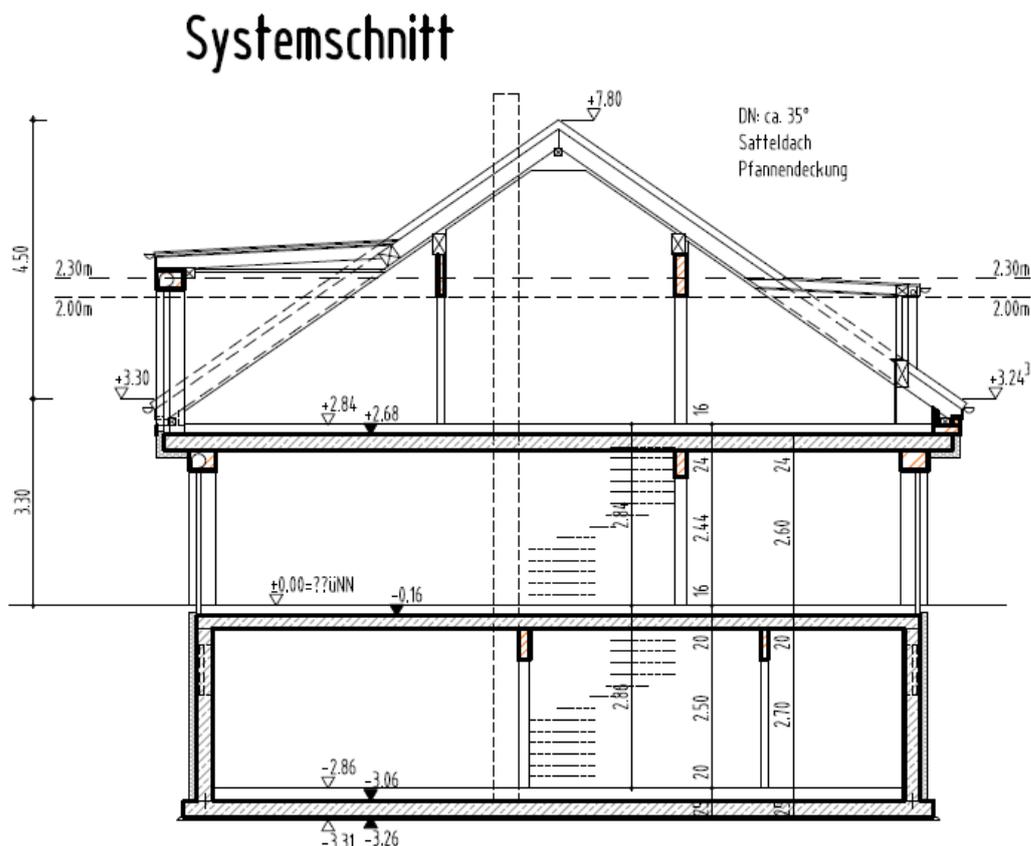
vertagt

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Lecherbergstraße 11, 11a, 13, 85376 Fürholzen Fl.Nrn. 1838/1,-2,-3 Gem. Massenhausen

Sachverhalt:

Am südlichen Ortsrand von Fürholzen, an der Lecherbergstraße, sollen drei Doppelhäuser entstehen. Dafür ist geplant die bestehenden Gebäude auf den Fl.Nrn. 1838/1,-2,-3 Gem. Massenhausen abzureißen.

Geplant werden die Gebäude mit E + D, der Schnitt ist hier eingefügt:



Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die folgenden Fragen klären:

- 1) Können die Grundstücke im Rahmen des § 34 BauGB Ersatz bebaut werden?
- 2) Kann dabei eine Firsthöhe von bis zu 8,00 m realisiert werden?
- 3) Kann dabei eine Wandhöhe von bis zu 3,50 m realisiert werden?

- 4) Kann die Bebauung im vorherrschenden Landschaftsschutzgebiet realisiert werden?
Da auch für die Lecherbergstr. 17, 17a, 17b Baugenehmigungen erteilt wurden.
- 5) Kann dabei eine GFZ von 0,3 realisiert werden?
- 6) Kann dabei eine GRZ von 0,65 realisiert werden?

Zu 1) Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich nördlich der Lecherbergstraße „Wohnen“ dar. Entlang der Südseite ist „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist als Entscheidungsgrundlage allerdings nachrangig zu betrachten, da aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und insbesondere aufgrund der weiter westlich vor einigen Jahren entstandenen drei Einfamilienhäuser mittlerweile von Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch auszugehen ist.

Zu 2), 3), 5) und 6)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken.

Zu 4)

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Tertiärer Hügelrand“. Die Untere Naturschutzbehörde, welche für die Beantwortung der Frage zuständig ist, wird im weiteren Verfahren durch die Bauaufsichtsbehörde beteiligt.

Die Grundstücke grenzen an der Westseite an ein Gewässer 3. Ordnung an. Mit dem Bauherrn wurde deshalb abgestimmt, dass alle baulichen Anlagen, also auch Stellplätze und Garagen mit einem Abstand von mind. 5 m zum Gewässer geplant werden. Damit wird die Zugänglichkeit für Unterhaltsmaßnahmen (die Gemeinde ist für die Pflege Gewässer 3. Ordnung zuständig) gewährleistet.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger:

- 1. Von wo bis wo wird der einzuhaltende Abstand von 5m zum Graben gemessen?
- 2. Hat die Gemeinde seinerzeit für das vorherige Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt oder ist es vom Landratsamt ersetzt worden?

BAL Schöfer:

- zu 1. Von der Gewässerkante
- zu 2. Die Gemeinde hat das Einvernehmen erteilt

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Lecherbergstraße 13, 85376 Fürholzen, Fl.Nrn. 1838/1,-2,-3 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau zweier Dreispänner und dreier Garagen auf dem Grundstück Zum Gaßl 4, 85375 Mintraching Fl.-Nr. 1561/3 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Errichtung zweier Dreispänner auf dem Grundstück „Zum Gaßl 4“ in Mintraching.

1. Ist das geplante Maß der Nutzung wie in der Zeichnung dargestellt hinsichtlich der Punkte

- Zahl der Geschosse
Haus 1: EG + 1.OG + DG, Haus 2: EG + 1.OG + DG
- Grundfläche
Haus 1: $10,99\text{m} \times 20,25\text{m} + 1,50\text{m} \times 19,05\text{m} = 251,12\text{m}^2$
Haus 2: $10,99\text{m} \times 20,25\text{m} + 1,50\text{m} \times 19,05\text{m} = 251,12\text{m}^2$ - Gesamt $502,25\text{m}^2$
- Geschossfläche
Haus 1: $473,67\text{m}^2$, Haus 2: $473,67\text{m}^2$ - Gesamt $947,34\text{m}^2$
- Höhe der baulichen Anlage
Wandhöhe: First – 11,125 m, Traufe – 6,00m
- äußere Form, Satteldach (DN 43°) mit Schleppgauben

bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Ist die Situierung der geplanten Gebäude wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?

3. Sind die geplanten PKW-Stellplätze und die geplante Zufahrt und Zuwegung wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Gründe die gegen die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sprechen sind nicht zu erkennen.

Zum Antrag wurde ein Baumbestandsplan vorgelegt. Insgesamt wurden 36 Bäume dargestellt, die unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde fallen. Für 8 Bäume liegt aufgrund fehlender Vitalität bereits eine Fällgenehmigung vor. Die Fällung weiterer 16 Bäume wird lt. Antragsteller für das Vorhaben erforderlich, da diese in den Bereich der Baugrube fallen oder eine Verschattung der Neubauten bedeuten.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger:

- können die Bäume, die gefällt werden müssen, auf dem Grundstück kompensiert werden oder über eine Dachbegrünung ausgeglichen werden?

BAL Schöfer:

- es wird im Rahmen der Möglichkeiten eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück geben
- derzeitiger Baumbestand wirkt sehr dicht, hat jedoch eine unterschiedliche Wertigkeit
- nicht jeder Strauch muss ersetzt werden
- ist lediglich ein Antrag auf Vorbescheid, bei welchem bauliche Details wie Dachbegrünung noch kein Thema sind

GRHeumann:

- Projekt bedeutet eine erhebliche verkehrliche Nachverdichtung
- muss die Gemeinde diesbezüglich etwas unternehmen?

BAL Schöfer:

- aktuell ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen überschaubar und kann in zwei Richtungen abfließen
- derzeitiger Verkehr so gering, dass auf der Straße geparkt werden kann
- möglicherweise geht dies in Zukunft dann nicht mehr

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau zweier Dreispänner und dreier Garagen auf dem Grundstück Zum Gaßl 4, 85375 Mintraching Fl.-Nr. 1561/3 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit je zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1741/2 Gem. Massenhausen, Nähe Kapellenstraße in Fürholzen

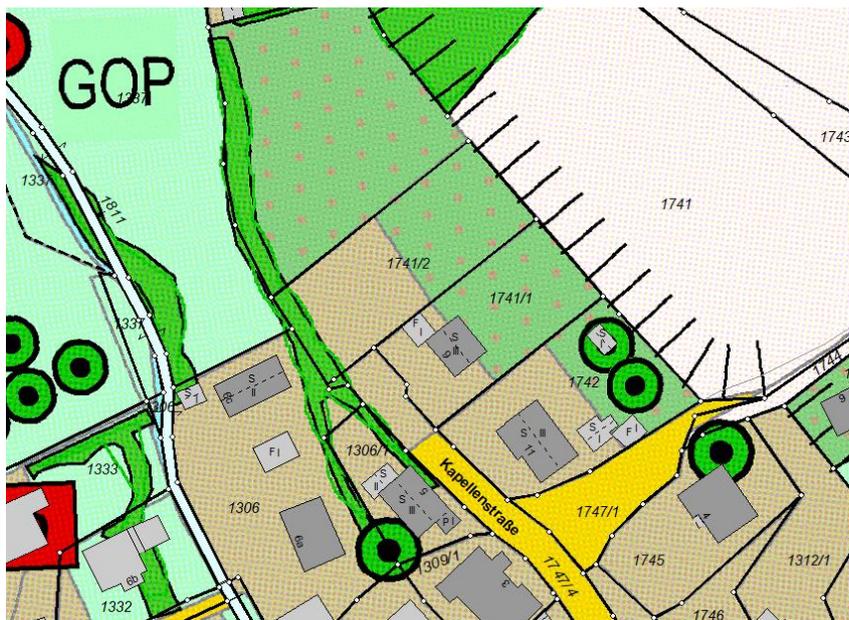
Sachverhalt:

Die Antragstellerin möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid abklären lassen, ob die Errichtung eines Doppelhauses mit der Größe von 14 m x 12 m mit Stellplätzen und je zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (eine Wohneinheit als Souterrainwohnung und eine Wohneinheit bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1741/2 Gem. Massenhausen, Nähe Kapellenstraße in Fürholzen, zulässig wäre.

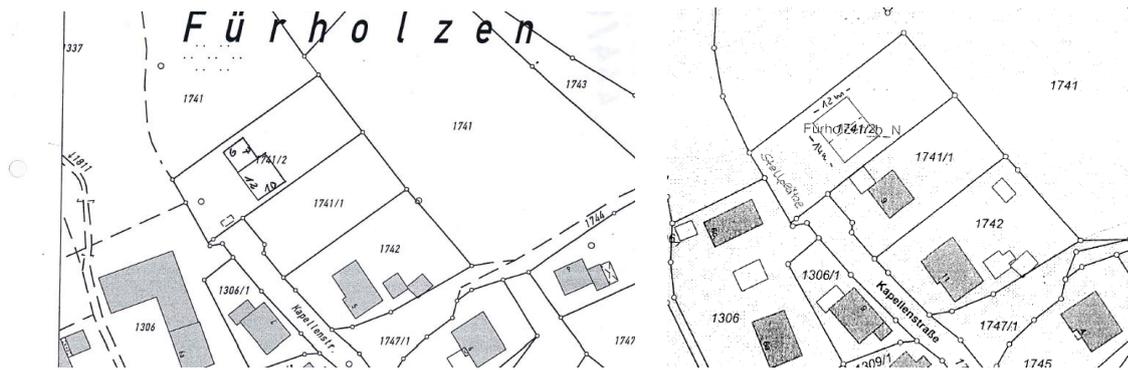
Für das Grundstück wurde bereits 2003 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage gestellt (12 m x 10 m). Dieser Vorbescheid wurde genehmigt und wird seither alle zwei Jahre verlängert.

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Fürholzen und grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Tertiärer Hügelland“ an. Der Flächennutzungsplan stellt etwa für die Hälfte des Grundstücks „Dorfgebiet“ dar. Anschließend ist eine Ortsrandbegrünung vorgesehen. Der geplante Baukörper schiebt sich zum Teil (ähnlich wie das Bestandsgebäude auf der Fl.-Nr. M 1741/1) in die vorgesehene Grünfläche.

Ein Auszug des FNP ist hier eingefügt:



Der Vergleich der beiden Vorbescheide ist hier eingefügt.



Die Errichtung eines Doppelhauses ist nach Ansicht der Verwaltung vertretbar. Auch die damit einhergehende Grundflächenvergrößerung. Durch die beiden zusätzlichen Wohneinheiten in den beiden geplanten Häusern ist allerdings von deutlich höherem Bedarf an Stellplätzen auszugehen, was zu einer größeren Versiegelung im westlichen Grundstücksteil als bisher geplant führen wird, da eine Zufahrt zu dem nördlichen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls weiter vorhanden sein muss.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger:

- ist das Fahrtrecht zu den dahinterliegenden Wiesen trotz der Stellplätze gewährleistet?

BAL Schöfer:

- Ja, das Fahrtrecht bezieht sich lediglich auf 3m. Dies deckt sich mit der Fahrgasse für die senkrecht aufgestellten Stellplätze an der Südseite des Grundstücks

GR Pflügler:

- gilt das auch für die Grundstücke weiter nord-westlich?

BAL Schöfer:

- diese Grundstücke sind noch nicht erschlossen und damit nach § 34 BauGB nicht bebau-
bar

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit je zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1741/2 Gem. Massenhausen, Nähe Kapellenstraße in Fürholzen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn wurde im Jahr 2008 erteilt. Die Genehmigung soll nun ein weiteres Mal verlängert werden. Die letzte Verlängerung wurde in der Sitzung des Ausschusses am 15.06.2020 (Bau/072/2020) behandelt.

Der 2008 genehmigte Baukörper (mit welcher eine komplette Neubebauung des Grundstücks geplant wurde) geht mit drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss auf die Größenordnung des Hotel Gumberger ein, sowohl von der Firsthöhe als auch der Traufhöhe bleibt er jedoch etwas unterhalb der Ausmaße des Hotels Gumberger. Durch eine geschickte Verdrehung über eine als Gelenk fungierende Baufuge ergeben sich sowohl ein Kopfteil, der die Gebäudestellung entlang der Dietersheimer Straße aufnimmt als auch ein Hauptbaukörper, der parallel zur Grünecker Straße steht. Nach Süden gibt es sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Stockwerk vorgelagerte Nebenbaukörper, die vom jeweils darüber liegenden Geschoss als Dachterrasse mitgenutzt werden können.

Hier eingefügt ist die Nordansicht:



Die Verlängerung der Baugenehmigung wird regelmäßig erteilt, wenn die Sach- und Rechtslage unverändert geblieben ist und somit keine Gründe gegen die Verlängerung sprechen.

Wie bereits in der letzten Vorlage (Bau/072/2020) erläutert ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Rechtslage unverändert, jedoch wurde für das Gebiet südlich der Grünecker Straße im Jahr 2019 eine Rahmenplanung erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen. Das gegenständliche Grundstück liegt innerhalb dieses Gebietes. Aufgrund dessen wurde bereits bei der letzten Verlängerung das Bauvorhaben dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.05.2020 mit der Frage vorgelegt, ob ein Bebauungsplan zur Sicherung der Rahmenplanung aufgestellt werden soll. Der Gemeinderat hat einer Aufstellung eines Bebauungsplanes seinerzeit nicht zugestimmt. Eine erneute Vorlage im Gemeinderat, aufgrund des nun gestellten Verlängerungsantrag, ist nicht erfolgt. Das Vorhaben ist also weiterhin bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Geschäftshauses mit Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 9 Bekanntgabe Eilentscheidung nach § 37 Abs. 3 GO zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen auf dem Grundstück Grünecker Str. 2, 85375 Neufahrn (alte Feuerwehr) Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Es wird bekannt gegeben, dass eine Eilentscheidung durch den 1. Bürgermeister nach Art. 37 Abs. 3 GO zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen, einer Ladenfläche und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Grünecker Str. 2, 85375 Neufahrn (alte Feuerwehr) Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn erfolgt ist.

Die Prüfung des Antrags durch die Verwaltung hat ergeben, dass in Bezug auf die gemeindliche Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung rechtliche Vorgaben nicht eingehalten werden. Besucherstellplätze wurden nicht berechnet und sind auch nicht ausreichend nachgewiesen. Die nachgewiesenen Stellplätze für die Bestandsbebauung (alte Feuerwehr) sind in der Planung nicht in ausreichender Anzahl dargestellt. Die Berechnung und der Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze war ebenfalls nicht ausreichend. Der Baumbestand war nicht erfasst.

Der Antrag ist entsprechend der Geschäftsordnung der Gemeinde Neufahrn (Gebäudeklasse 4) vom Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität zu behandeln. Eine Behandlung in der letzten Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 19.09.2022 war nicht möglich, da der Antrag erst kurz vor Ladungsende eingereicht wurde und eine umfassende rechtliche Prüfung sowie Aufbereitung für die Gremiumssitzung aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich war. Da die Gemeinde bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens an die in § 36 Abs. 2 BauGB vorgegebene Fiktionsfrist (Einvernehmen gilt nach Ablauf von zwei Monaten als erteilt) gebunden ist und die nächste Sitzung des Ausschusses erst am 07.11.2022 stattfindet (Abstand zwischen den beiden Sitzungen 7 Wochen) wurde eine Eilentscheidung durch den 1. Bürgermeister getroffen.

Aus den oben genannten Gründen wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Es handelt sich um eine zeitlich dringende Angelegenheit (Fristwahrung), da ansonsten eine spätere Entscheidung durch den Ausschuss irrelevant geworden wäre.

Die erteilte Ablehnung kann jedoch durch eine erneute Stellungnahme der Gemeinde ersetzt werden. Deshalb wird der Antrag auf Baugenehmigung dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität zur Behandlung und zur Entscheidung nochmals vorgelegt.

Bekanntgabe:

Bekanntgabe der Dringlichen Anordnung nach § 37 Abs. 3 GO

Der erste Bürgermeister versagte zur Fristwahrung mit Entscheidung am 26.10.2022 dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen, einer Ladenfläche und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Grünecker Str. 2, 85375 Neufahrn (alte Feuerwehr) Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

zur Kenntnis genommen

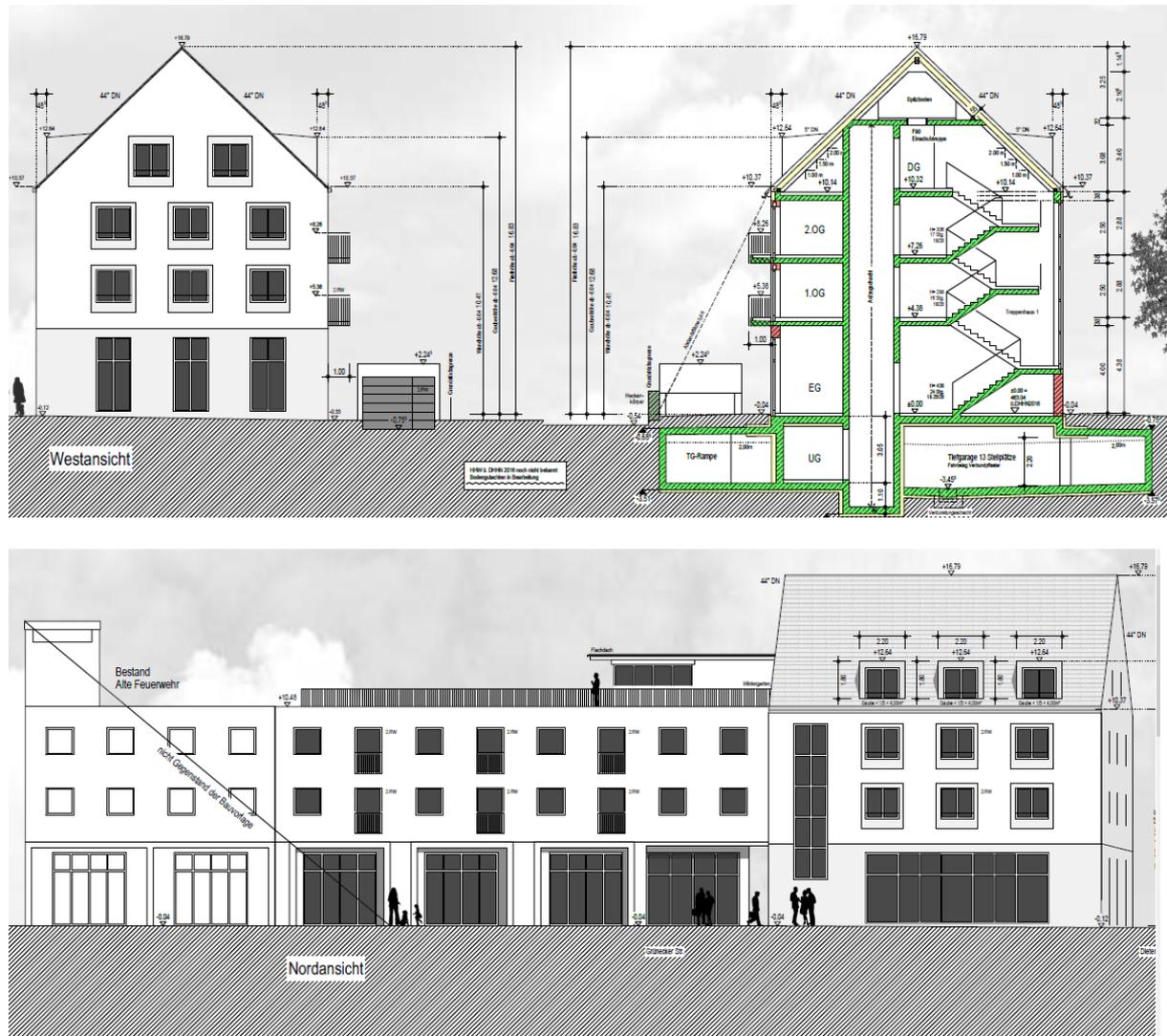
TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen, einer Ladenfläche und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Grünecker Str. 2, 85375 Neufahrn (alte Feuerwehr) Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Für das Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen, einer Ladenfläche und einer Tiefgarage gestellt. Die Planung sieht vor den bestehenden, eingeschossigen Gebäudeteil, dreigeschossig aufzustocken und mit einem weiteren neu zu errichtenden Baukörper in Richtung Dietersheimer Straße zu verbinden. Im Erdgeschoss soll neben einer Wohneinheit auch eine

Einheit für einen Dienstleistungsbetrieb mit rund 85 m² zur Grünecker Straße hin entstehen. In den Obergeschossen sind weitere Wohnungen für Senioren geplant. Insgesamt sind 17 Wohnungen vorgesehen.

Der Schnitt und die Nord- und Westansicht sind im folgendem dargestellt.



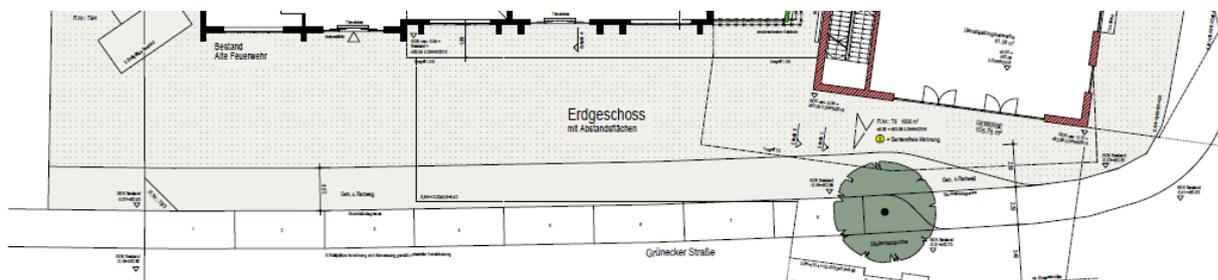
Die Prüfung des Antrags durch die Verwaltung hat ergeben, dass in Bezug auf die gemeindliche Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung rechtliche Vorgaben nicht eingehalten werden. Besucherstellplätze wurden nicht berechnet und sind auch nicht ausreichend nachgewiesen. Die nachgewiesenen Stellplätze für die Bestandsbebauung (alte Feuerwehr) sind in der Planung nicht in ausreichender Anzahl dargestellt. Die Berechnung und der Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze war ebenfalls nicht ausreichend. Der Baumbestand war nicht erfasst.

In Gesprächen mit dem Planer und dem Bauherrn konnten bereits Lösungsansätze erarbeitet werden, jedoch war eine Vorlage neuer Pläne bis zur Sitzung nicht mehr möglich. In Abstimmung ist auch noch die bisher geplante Lage der Parkplätze und die Gehwegführung entlang der Grünecker Straße. Nach Klärung der zuvor genannten Punkte ist das Vorhaben aber grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig.

Wie dem Gremium bereits bekannt ist, wurde für das Gebiet südlich der Grünecker Straße im Jahr 2019 eine Rahmenplanung erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen. Das gegenständliche Grundstück liegt innerhalb dieses Gebietes. (In diesem Zusammenhang wird auch auf das ebenfalls auf dem Grundstück genehmigte Projekt eines Geschäftshauses mit Boarding-Bereich - Verlängerung des Antrags wird ebenfalls in dieser Sitzung behandelt-verwiesen.) Da für die Rahmenplanung beschlossen wurde diese für künftige Bauleitplanungen zur Grundlage zu machen, muss auch für diesen Antrag entschieden werden, ob der Ausschuss für die Weiterverfolgung der Ziele der Rahmenplanung dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans empfehlen möchte.

In Abstimmung mit Planer und Bauherr ist derzeit auch noch die geplante Anlage der Stellplätze als Längsparker unmittelbar an der Grünecker Straße sowie die Gehwegführung. Hier wird auch bereits nach Lösungen gesucht, wie die Anordnung mit Blick auf die Rahmenplanung besser gelöst werden könnten. Diese sieht den Fahrradschutzstreifen genau dort vor, wo in diesem Vorhaben die Längsparkplätze eingezeichnet sind. Aktuell befindet sich dort der öffentliche Gehweg.

Die eingereichte Planung im Bereich von Gehweg und Parkplätze ist hier abgebildet:



Die Bauverwaltung empfiehlt, die Behandlung des eingereichten Antrags auf die nächste Sitzung am 12.12.2022 zu vertagen, falls vom Antragsteller nicht mehr rechtzeitig geänderte Pläne vorgelegt werden, die eine Lösung der baurechtlichen Probleme beinhalten.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier:

- Vorschlag, TOP zu vertagen, da noch wichtige Unterlagen fehlen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt die Vertagung des Antrags auf Baugenehmigung zur Errichtung von Seniorenwohnungen, einer Ladenfläche und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Grünecker Str. 2, 85375 Neufahrn (alte Feuerwehr) Fl.-Nr. 76 Gem. Neufahrn zur nächstmöglichen Sitzung.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0 - vertagt

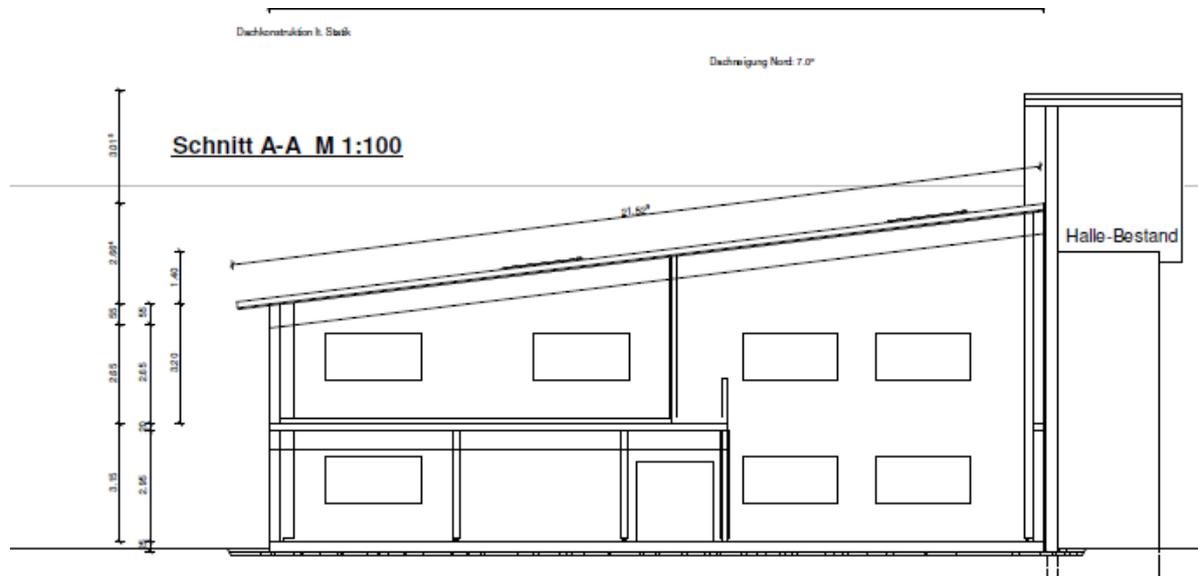
TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Turn- und Gymnastikhalle auf dem Grundstück Käthe-Winkelmann-Platz 5, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 2194 und 2194/2 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Um den Bedarf an Sportflächen zu decken und der steigenden Nachfrage Rechnung zu tragen, stellt der TSV Neufahrn einen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus

mit 32 m x 21 m an der der Nordseite der bestehenden TSV-Turnhalle am Käthe-Winkelmann-Platz.

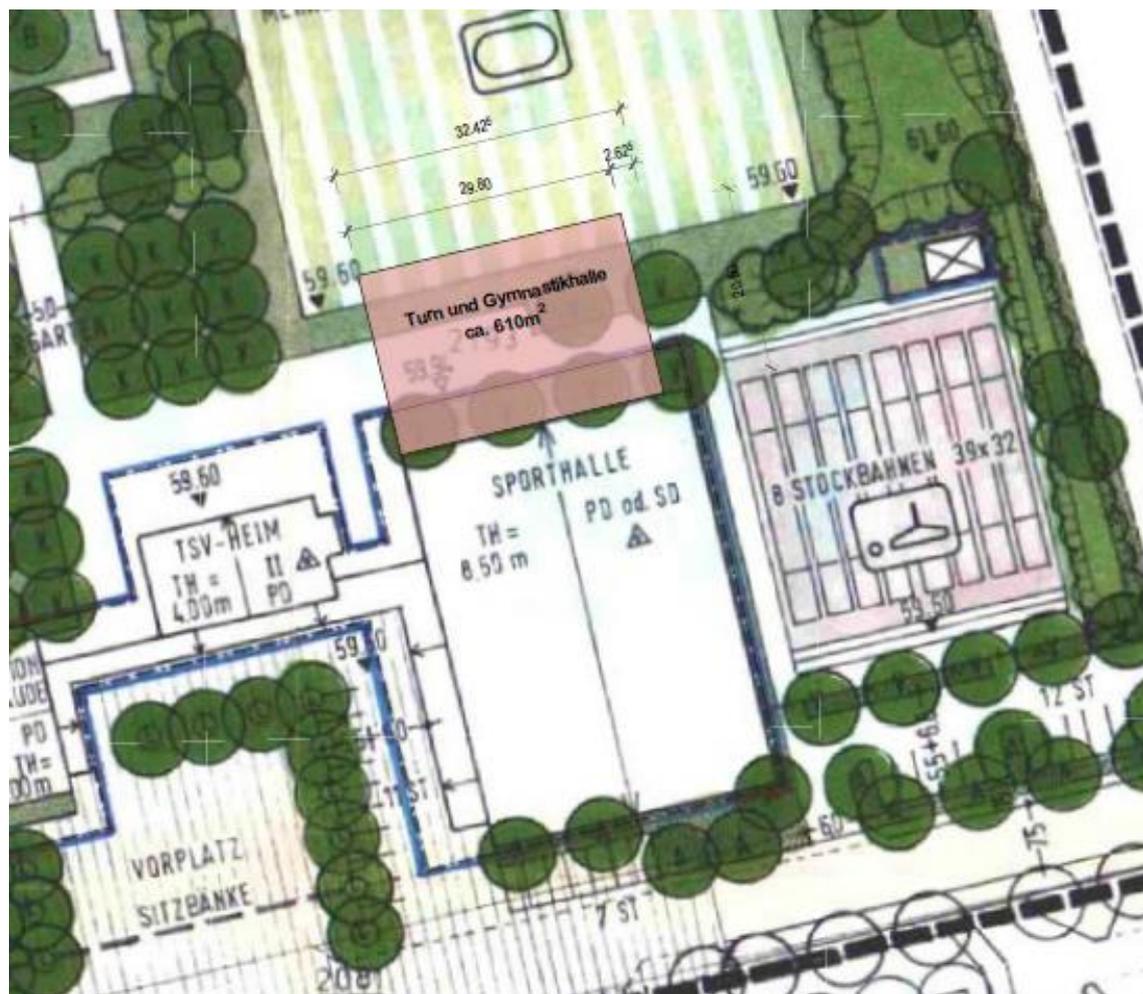
Der Schnitt der geplanten Turn- und Gymnastikhalle ist hier eingefügt.



Für das Gelände besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 „Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg“. Da die festgesetzte Baugrenze (ersichtlich aus dem angefügten Lageplan) durch das Bauvorhaben überschritten wird, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans erforderlich. Die beantragte Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch sind nachbarschaftliche Belange in diesem Fall nicht betroffen, sodass der beantragten Befreiung zugestimmt werden kann.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Neuplanung die Pflanzung von 6 Bäumen vorsieht wird auch für diese Festsetzung eine Befreiung beantragt. Die Bäume sind aktuell nicht vorhanden und wurden mit hoher Wahrscheinlichkeit schon bei der Anlegung des Geländes nicht in die Freiflächenplanung aufgenommen. Auch diese Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und kann daher erteilt werden.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan mit Einzeichnung des Bauvorhabens ist folgend abgebildet:



Für den Neubau ist rechnerisch der Nachweis von 16 zusätzlichen PKW-Stellplätzen erforderlich. Der TSV hat eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung zur Erfüllung der Neuanlage beantragt. Begründet wird dies mit den ausreichend zur Verfügung stehenden Stellplätzen rund um den Sport- und Freizeitpark. Es befinden sich Parkflächen direkt vor der TSV-Halle und in westlicher Richtung sind (große) öffentliche Parkplätze vorhanden, die hauptsächlich von den umliegenden Schulen und Kindertageseinrichtungen genutzt werden. Da die Vereinsnutzung der bestehenden und auch der neuen Halle regelmäßig erst am Nachmittag beginnt, kann eine Doppelnutzung dieser Flächen nach Ansicht der Verwaltung erfolgen. Eine Zustimmung zur Abweichung ist daher vertretbar.

Anders verhält es sich bei den Fahrradabstellplätzen. Statt der zusätzlich erforderlichen 16 Fahrrad-Abstellplätze lassen sich lt. TSV hier deutlich mehr Abstellplätze für Fahrräder realisieren. In Verbindung mit dem Fahrradkonzept der Gemeinde und der aktuellen Umsetzung entstehen in Kürze auf dem Vorplatz des TSV 40 neue Fahrradständer (Freizeitpark). Weitere 30 bis 40 lassen sich direkt unter den Kastanien vor der Minigolfanlage, im hinteren Bereich in TSV-Biergartennähe errichten. Somit ist dies ein deutliches und gewünschtes Zeichen die TSV Halle und den neu geplanten Multifunktionsanbau, die Gaststätte des TSV und alle Außenanlagen künftig verstärkt mit dem Fahrrad anstatt mit dem eigenen PKW zu erreichen.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal:

- sind in der Halle Sportveranstaltungen der anliegenden Schulen angedacht?

- gibt es Informationen zur Hallenbelegung und den Kapazitäten?
- Vereine, die Räumlichkeiten bauen und zur Verfügung stellen, sollten bestmöglich unterstützt werden

Bgm.:

- Großteil der Nutzung ist mit dem Gymnasium abgesprochen
- allgemein finden Gespräche statt

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Turn- und Gymnastikhalle auf dem Grundstück Käthe-Winkelmann-Platz 5, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 2194 und 2194/2 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg“ wird zugestimmt. Der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 GR Bandle wegen persönlicher Beteiligung abwesend

TOP 12 Antrag auf Nutzungsänderung von Discounter in einen Getränkemarkt auf dem Grundstück des Fachmarktzentrums Ludwig-Erhard-Straße 4-6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 911/13 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragstellerin stellt einen Antrag auf Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderung und benötigt für die Umsetzung des Vorhabens eine Befreiung von den im Bebauungsplan Nr. 97 „Fachmarktzentrum-Ludwig-Erhard-Straße“ vorgesehenen Nutzungen. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.02.2007 rechtskräftig und weist ein Sondergebiet für die Nutzung als Vollsortimenter, Fachmarkt und Discounter aus. Die Flächen und Verkaufsgrößen der jeweiligen Nutzungen sind ebenfalls festgeschrieben.

Die Marktbetreiberin EDEKA Markt wird den Standort an der Ludwig-Erhard-Straße ersatzlos aufgeben. Im Bereich des bisherigen Vollsortimenters (EDEKA Markt) soll nun der Discounter (Netto Markt) untergebracht werden. Anstelle des bisherigen Discounters (Netto Markt) soll ein großer Getränkemarkt untergebracht werden. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie beispielsweise die Vorgaben zu Flächen für Food und Non-Food Artikeln, werden eingehalten. Die Fachmärkte Bekleidung und Schuhe sowie das Bäckereicafé bleiben unverändert.

Die Befreiung von den Festsetzungen zum Betriebstyp (Discounter statt Vollsortimenter und Getränkemarkt statt Discounter) ist städtebaulich vertretbar, da es sich lediglich um die zulässigen Betriebstypen der jeweiligen Märkte handelt und kann demgemäß erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Bandle:

- haben mit Rewe dann nur noch einen Vollsortimenter in Neufahrn – dieser hat somit ein Monopol; gibt es Pläne, dass sich irgendwann auch wieder ein anderer Vollsortimenter hier ansiedelt?

BAL Schöfer:

- haben in mehreren Gesprächen versucht, andere Anbieter für Neufahrn zu gewinnen; ohne Erfolg

GR Heumann:

- handelt es sich bei der Genehmigung um eine isolierte Befreiung?
- wenn erneuter Wechsel, dann wieder Beurteilung nach Bebauungsplan 97?

BAL Schöfer:

- ja

GR Dr. Aichinger:

- wann und wie haben wir eine Handhabe, einen Vollsortimenter oder jemand der sich ansiedeln will, zu verpflichten, innerorts eine kleine Filiale zu betreiben, damit die Bürger, die fußläufig einkaufen müssen, ebenfalls versorgt sind?
- wir haben das Recht auf Teilhabe – in der Praxis erfolgt genau das Gegenteil

BAL Schöfer:

- wichtiges Thema; Gemeinde hat bereits über Einzelhandelsgutachten und Neufahrner Liste grundlegende Weichenstellung vorgenommen; bei Neuanfragen für Flächen des Gewerbegebiets kann das entsprechende Konzept als Bedingung vorgelegt werden

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung von Discounter in Getränkemarkt und von Vollsortimenter in Discounter auf dem Grundstück des Fachmarktentrums Ludwig-Erhard-Straße 4-6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 911/13 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 97 „Fachmarktzentrum Ludwig-Erhard-Straße“ hinsichtlich der Betriebstypen im Sondergebiet wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 13 Anfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte für einen Schnellimbiss auf dem Grundstück Kurt-Kittel-Ring 1,3 und 5, 85375 Neufahrn (Nahversorgungsgebiet)

Sachverhalt:

Der bestehende Speisenverkauf im Gebäude des Penny-Marktes am Kurt-Kittel-Ring in Neufahrn musste vor kurzem dort ausziehen, da sich der Penny-Markt auf diese Flächen vergrößern möchte. Um an dem Standort bleiben zu können wurde bei der Bauverwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Schnellimbissstandes (ca. 10,00 m x 5,00 m) im südlichen Grundstücksteil des Nahversorgungsgebietes gestellt. Mit der Voranfrage möchte der Grundstückseigentümer abfragen, ob eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 90 - "Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring" in Aussicht gestellt werden kann.

Die geplante Lage ist nachfolgend dargestellt:



Für das Gebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90 - "Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring" gültig. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen, da der Imbiss außerhalb der „Baugrenzen“, in einem als „private Grünfläche“ festgesetzten Bereich, errichtet werden soll. Des Weiteren ist die Fällung eines durch Planzeichnung festgesetzten und auch vorhandenen Baumes erforderlich. Für die Errichtung müssen außerdem noch zwei Stellplätze weichen.

Nach Ansicht der Bauverwaltung könnten die erforderlichen Befreiungen in Aussicht gestellt werden, da das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Vergleich der vorhandenen und nachzuweisenden Stellplätze für die Bestandsnutzungen lässt den Wegfall von zwei Stellplätzen zu. Für die zusätzlich erforderlichen Stellplätze besteht dann weiterhin ein Überhang.

Für eine geordnete Entstehung sollten jedoch folgende Punkte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Abstimmung hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung (z.B. Thema Abfallunterbringung) mit der Bauverwaltung
- Ausgleich der verlorenen Grünfläche im Plangebiet (auch eine Dachbegrünung könnte in Frage kommen)
- Ersatzpflanzung

Diskussionsverlauf:

GR Langwieser:

- handelt es sich um einen reinen Verkaufsstand oder ist auch Überdachung und Sitzmöglichkeit geplant?

BAL Schöfer:

- genaue Gebäudeplanung liegt noch nicht vor; anscheinend aber mit kleiner Terrasse

GR Dr. Aichinger:

- muss der Bebauungsplan dafür geändert werden?

BAL Schöfer:

- es wird eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig, weil hier Stellplätze und Grünfläche festgesetzt sind

2. Bgm. Eschlwech:

- was passiert mit dem Gebäude, wenn der jetzige Betreiber aufhören will?
- wer ist dann dafür zuständig?

Bgm. Heilmeier:

- können von einer langfristigen Planung ausgehen

GR Buschendorf:

- handelt sich nicht um einen Privatunternehmer, sondern um eine Kette

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität stellt für die Errichtung eines Schnellimbisstandes eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 - "Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring" in Aussicht. Die Planung soll im Vorfeld mit der Bauverwaltung abgestimmt werden.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 14 Bekanntgaben

Keine

TOP 15 Anfragen aus dem Gremium

TOP 15.1 Beleuchtung Spielplatz Dietersheimer Straße

GR Buschendorf:

- auf dem Spielplatz in der Dietersheimer Straße beim Rewe brennt laut Angabe eines Bürgers seit einer Woche kein Licht

BAL Schöfer:

- wir werden dies überprüfen

Neufahrn, 27.12.2022

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung