

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 20.03.2023

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 20.03.2023.

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 20.03.2023  
**Beginn:** 18:00 Uhr **Ende:** 18:53 Uhr  
**Vorsitzender:** 1. Bürgermeister Franz Heilmeier  
**Schriftführer:** Anja Sawall

#### **Anwesend:**

Heilmeier, Franz  
Bandle, Frank  
Buschendorf, Christian  
Eschlwech, Josef  
Heumann, Maximilian  
Iyibas, Ozan  
Meidinger, Christian  
Rübenthal, Burghard  
Steinberger, Johannes  
Bergauer, Felix  
Seidenberger, Thomas  
Sawall, Anja  
Meßner, Alexander  
Schöfer, Michael

Vertretung für GR Pflügler  
Vertretung für Herrn Norbert Manhart

#### **Abwesend:**

Aichinger, Christopher, Dr. entschuldigt  
Pflügler, Florian entschuldigt  
Manhart, Norbert entschuldigt  
Vertretung für Herrn Dr. Christopher Aichinger

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 12.12.2022 - öffentlicher Teil      Vorz/017/2023
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 16.01.2023 - öffentlicher Teil      Vorz/019/2023
- 1.3) Niederschrift zur Sitzung vom 13.02.2023 - öffentlicher Teil      Vorz/020/2023
- 2) Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 748/76 Gem. Neufahrn nahe der Fritz-Walter-Str. 5a in Neufahrn      Bau/029/2023
- 3) Vorstellung der Planung zum 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/142/2022/1
- 4) Bekanntgaben
- 5) Anfragen aus dem Gremium

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

## **Öffentlicher Teil**

### **TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil**

#### **TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 12.12.2022 - 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 12.12.2022 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 12.12.2022.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

#### **TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 16.01.2023 - 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 16.01.2023 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 16.01.2023.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

#### **TOP 1.3 Niederschrift zur Sitzung vom 13.02.2023 - 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 13.02.2023 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 13.02.2023.

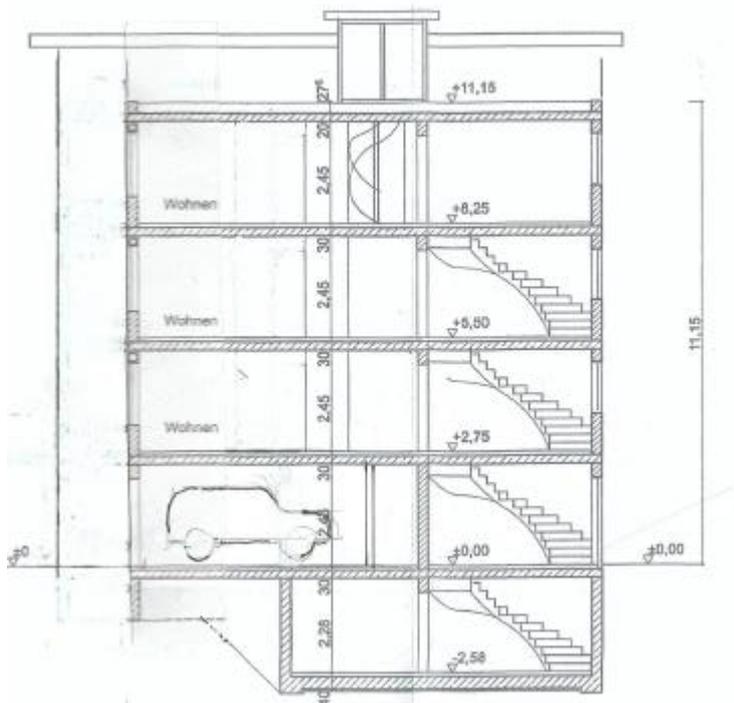
**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 748/76 Gem. Neufahrn nahe der Fritz-Walter-Str. 5a in Neufahrn**

**Sachverhalt:**

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird der Anbau eines Gebäudes auf Fl.-Nr. 748/76 Gem. Neufahrn an das Bestandsgebäude Fritz-Walter-Str. 5a in Neufahrn begehrt. Mit dem Vorhaben sollen drei 2 Zimmerwohnungen/Appartements, mit einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> entstehen.

Bilder des Bestands sind der Vorlage angefügt. Ein Schnitt der Planung hier dargestellt:



Der Baukörper soll mit einer Größe von 6,43 m x 11,23 m und einer Höhe von 11,15 m an den Bestand angebaut werden. Im Erdgeschoss sollen zur Deckung des Stellplatzbedarfes Parkflächen entstehen. Darüber auf drei weiteren Etagen je eine Wohnung. Wie auf der Schnittdarstellung zu erkennen, weicht das Gebäude sowohl in der Breite als auch in Höhe vom Bestand ab, was eine störende Wirkung zu Folge hat. Die Baukante, welche durch die beiden identisch großen Gebäudekomplexe Fritz-Walter-Str. 3 a – 3 d und Fritz-Walter-Str. 5a – 5 e definiert wird, wird durch die geplante Bebauung überschritten. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhanges, das Vorhaben fügt sich aber wie erläutert nicht ein. Hinsichtlich des Stellplatznachweises bestehen ebenfalls Zweifel. Auf dem Bestandsgrundstück sind bisher 10 Bestandsparkplätze vorhanden. Für die neuen Wohneinheiten kommen aufgrund der Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> weitere 3 Stellplätze hinzu.

Zwei der nachgewiesenen Stellplätze sind zumindest nach der Planzeichnung nicht anfahrbar, sodass der Nachweis der erforderlichen Stellplätze derzeit nicht gegeben sein dürfte.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.01.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ gefasst (Vorlage Bau/015/2023). Wie bekannt, hielt die eigentlich bereits 2017 beschlossene Bauleitplanung Nr. 77 eines u.a. vom Antragsteller eingereichten Normenkontrollverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht nicht Stand. Der Gemeinderat hat sich aber in seiner Sitzung vom Januar dafür ausgesprochen, die Bauleitplanung mit den folgenden, angepassten Zielen weiterzuführen:

- Beschränkung der Bauräume auf das ursprüngliche Baukonzept aus den siebziger Jahren. Die Baugrenzen können jedoch um die zwischenzeitlich erforderlichen Wärmedämmungen überschritten werden.
- Sicherung der im Gebiet vorhandenen Stellplatzflächen durch Festsetzung
- Sicherung des im Gebiet vorhandenen Baumbestandes durch Festsetzung

Hier ein Auszug des gegenständlichen Baugrundstücks aus der bisherigen Bebauungsplanung:



Der Antrag auf Baugenehmigung widerspricht den genannten Zielen deutlich. Die Baugrenze wird überschritten, in den Grünbestand soll erheblich eingegriffen werden. Die Sicherung der vorhandenen Stellplätze ist nicht gewährleistet.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 748/76 Gem. Neufahrn Nähe der Fritz-Walter-Str. 5a in Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 0 Nein 11 - abgelehnt

**TOP 3 Vorstellung der Planung zum 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**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben an der Grünecker Straße war bereits Beratungsgegenstand der Sitzung des Ausschusses vom 12.12.2022 (Vorlage Bau/142/2022). Der Ausschuss lehnte mit Blick auf die Rahmenplanung „Grünecker Straße Nord“ einen Antrag auf Vorbescheid ab und beauftragte die Verwaltung, mit der Zielsetzung einer einvernehmlichen Planentwicklung, weitere Gespräche mit der Bauherrin zu führen. Die Bauherrin zog daraufhin den Antrag auf Vorbescheid zurück.

In der Zwischenzeit wurde der Verwaltung ein neuer Planentwurf vorgelegt, in welchem insbesondere die Gestaltung der Zone zwischen dem geplanten Straßenraum und dem Bauvorhaben noch einmal angepasst und genauer dargestellt wurde. Hierzu gehören u.a. mögliche Bepflanzungen und Einfriedungen dieses Bereiches. Zwei Abstimmungsgespräche hierzu fanden statt. Ansätze die zu Änderungen der Planung geführt hätten sind dabei nicht mehr entstanden. Die Planung soll nun erneut dem Gremium zur Beratung vorgezeigt werden, mit dem Ziel, der Bauherrin ein gewisses Stimmungsbild für ihre weiteren Planungsschritte zu geben.

Nach wie vor ist für den weiteren Fortgang der Bebauung auf der Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn eine Entscheidung über die Beurteilung des Antrags vor dem Hintergrund der durch den Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung „Grünecker Straße Nord“ zu treffen.

Die Ziele der Rahmenplanung nochmals kurz zusammengefasst sind:

1. Neugestaltung des öffentlichen Raums
2. Vorgaben zur Baustruktur
3. Fußwegeverbindung zwischen Kammerer-Jungmann-Straße und Grünecker Straße

Diese bewirken geschützte, gesunde Wohnverhältnisse, eine Entwicklung des Straßenraums zu einem attraktiven zentralen Ortsbereich, eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer, Haltemöglichkeiten und Kurzzeitparken für Kfz-Nutzer sowie eine Wiederbegrünung des Straßenraums als Maßnahme gegen sommerliche Überhitzung.

Zu 1.:

Die Bauherrin hatte mit der zuletzt vorgestellten Planung bereits reagiert und die geplanten Wohngebäude aus dem Bereich der für die Neuaufteilung des öffentlichen Raumes benötigten Flächen in Richtung Norden verschoben. Sie stellt in Aussicht den für die Neugestaltung der Grünecker Straße benötigten Straßengrund an die Gemeinde zu veräußern.

Zu 2.:

Die in der Rahmenplanung vorgesehene Baustruktur, welche insbesondere mit Blick auf die vorhandenen Lärmimmissionen einen attraktiven Straßenraum der Ortsdurchfahrt (Anordnung der Gebäude und Art der Nutzung) schafft, bleibt weiterhin in der vorgelegten Planung unberücksichtigt. (vgl. Erläuterung in der Vorlage Bau/142/2022). Zur Verdeutlichung der Bedeutung einer gemischten Nutzungsstruktur in lärmmäßig hochbelasteten Situationen wie in der Grünecker Straße wird auf die Stellungnahme der Handwerkskammer München und Oberbayern zur vorgesehenen Nutzung auf dem gegenüberliegenden Grundstück im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 (in der Anlage) verwiesen.

Zu 3.: Eine Fußwegeverbindung wurde nicht freigehalten.

### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Heilmeier:

- heute kein Beschluss sondern Erstellen eines Meinungsbildes

GR Rübenthal:

- Neugestaltung des öffentlichen Raums: sehr positiv, dass Bauherrin auf Wünsche der Gemeinde eingegangen ist; durch dieses Entgegenkommen, wird die Gestaltung des öffentlichen Raums mit Gehweg und Parkplätzen überhaupt erst möglich; dadurch wird bebaubares Grundstück der Bauherrin kleiner
- Fußwegverbindung sehr wichtig; auch weil Fortführung in den Süden; nochmal mit Eigentümerin sprechen, was machbar ist
- Baustruktur sollte wie gewünscht genehmigt werden; Zustimmung
- Gemeinde will hier Mischgebiet; sieht kein Problem, noch reine Wohnnutzung zuzulassen, da auf nächstem Grundstück auch reines Wohnen
- finanzieren muss der Eigentümer; verständlich, dass dieser kein Risiko bzgl. gewerblichen Leerstand tragen will; Wohnfläche fehlt ohnehin; sieht hier nicht zwingend Gewerbe

GR Heumann:

- schätzt Entgegenkommen der Bauherrin ebenfalls
- wäre schön, wenn Fussweg integriert werden könnte
- Rahmenplan wurde aufgestellt; würde sich wünschen, dass Baukante offen gestaltet wird – ist jedoch mit Wohnnutzung nicht möglich; sollte daher öffentlich genutzter Bereich werden
- um Risiko von Leerstand zu minimieren, Vorschlag: Gemeinde könnte Räume anmieten
- wenn jetzt Diskussion über Verschiebung der „Grenze“ des Bereichs „reine Wohnnutzung“, dann wird dies immer wieder Thema sein

GR Meidinger:

- schließt sich GR Heumann an; möchte die Ziele des ISEK verwirklicht sehen
- Verständnis, dass bei Wohnen in dieser Lage ein Schallschutz errichtet wird
- Gewerbe in dieser Lage gut für Arztpraxen, Versicherungsmakler, etc.; denkt, dass Bedarf besteht

GR Buschendorf:

- bringt diese Diskussion überhaupt etwas?
- hat Sorge, dass sich Eigentümerin sonst vollständig verschließt
- würde als Bauherr Gewerbe auch ablehnen
- sehr positiv, dass Bauherrin Bereich für Fussweg freigegeben hat

Bgm. Heilmeier:

- ist für beide Seiten hilfreich, vorab ein Gespür für die Lage zu bekommen, was machbar ist
- im nächsten Schritt muss Beschluss gefasst werden

GR Bandle:

- Vorschlag von GR Heumann gut; wenn Gemeinde noch Flächen benötigt
- haben hier eine lärmbelastete Straße; Querriegel macht daher Sinn
- ruhiger Innenhof ist ansprechend; entspricht ISEK;
- sind auf einem positiven Weg; wenn beide Seiten aufeinander zugehen, sollte hier eine gute Lösung rauskommen

2. Bgm. Eschlwech:

- Entscheidungen des Ausschusses sind selten für alle befriedigend

- arbeiten seit Jahren an einem Rahmenplan, welcher gut für die Ortschaft ist
- wenn in diesem Fall die Grenze des festgelegten Baugebiets verschoben wird, wird dies auch von anderen beantragt werden
- auf gegenüberliegender Seite Bau nach gemeindlichen Vorgaben
- Lösung sollte für Bauherrin, aber auch für Gemeinde und das Ortsbild gut sein
- plädiert für Weiterverfolgung eines Querriegels zur Abschottung des Bauvorhabens zur Straße

GR J.Steinberger:

- unser Hauptaugenmerk sollte auf der Verkehrsfläche und dem öffentlichen Raum liegen
- ist Eigentum der Bauherrin; muss daher ihren Wünschen Rechnung tragen
- Schallschutz wirkt sich auf Attraktivität der Wohnungen aus; ist Angelegenheit der Bauherrin
- bezweifelt, dass Standort an der Grünecker Straße für Begegnungsflächen geeignet ist
- dortiges Gewerbe wäre schön, versteht aber, dass die Eigentümerin dieses Risiko nicht eingehen will
- sieht höheren Bedarf nach Wohnraum als nach Gewerbeflächen
- lehnt Vorschlag ab, dass Gemeinde Flächen anmietet, weil Risiko für Eigentümerin bleibt, da Verträge und Pachten gekündigt werden können; zudem finanzielle Belastung für Gemeinde
- am wichtigsten, dass Gestaltung des öffentlichen Raums mit Verkehrsführung gesichert werden kann; müssen dafür Kompromisse eingehen; notfalls nicht alle drei Wünsche realisierbar

Bgm. Heilmeier:

- Zusammenfassend: Begrüßung der Möglichkeiten zur Vorgabe der Baustruktur; Fußwegverbindung mehrheitlich dafür; Gewerbe würden einige begrüßen, andere sehen dies nicht zwingend

GR Heumann:

- haben Stellungnahme der IHK, dass Gewerbeflächen generiert werden sollen um Bedarf zu decken
- würde sich ein Statement einer Fachkraft wünschen, wie die gewerbliche Zukunft in Neufahrn zu sehen ist

Bgm.:

- Standort; genaue Aussagen werden schwer zu erhalten sein; ist ein laufender Prozess mit vielen Einflussfaktoren
- haben keine massive Leerstand-Entwicklung

#### **TOP 4 Bekanntgaben**

Keine

#### **TOP 5 Anfragen aus dem Gremium**

Keine

Neufahrn, 04.04.2023

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung