

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 2) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 31.07.2023 - öffentlicher Teil | Vorz/057/2023 |
| 3) | Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Anbau zur Schaffung weiterer 6-8 Wohnungen auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 594/49 Gem. Massenhausen | Bau/142/2023 |
| 4) | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Scheune auf dem Grundstück Nähe Schaidenhäuser Straße, 85376 Giggenhausen, Fl.-Nr. 200 Gem. Giggenhausen | Bau/138/2023 |
| 5) | Antrag auf Baugenehmigung in Halle NOVA 9 Bauteil Ost, für räuml. Einbauten in EG u. Mezzanin sowie dem Versetzen d. Treppe z. Mezzanin, auf dem Grundstück Am Gfild 9, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn | Bau/146/2023 |
| 6) | Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Agri-PV-Anlage als Vogelschutz und Verschattung über einer bestehenden Fischteichanlage in der Moosmühle 11b, Giggenhausen, Fl.Nrn. 1247/1, 1230/1 Gem. Giggenhausen | Bau/147/2023 |
| 7) | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Vierspänners mit Garagen auf den Grundstücken Trentiner Straße 40-44, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 273/89,/90,/91 Gem. Neufahrn | Bau/137/2023 |
| 8) | Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit im Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Finkenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 388/9 Gem. Neufahrn | Bau/148/2023 |
| 9) | Bekanntgaben | |
| 10) | 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 der Niederschrift zur Sitzung vom 12.06.2023 - 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 12.06.2023 einzusehen.

Diskussionsverlauf:

GR J.Steinberger:

- Berichtigung Protokoll v. 12.06.2023:
 - GR J.Steinberger ordentliches Mitglied
 - Vertretung für GR Rübenthal war GR Nadler

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 12.06.2023 mit folgender Änderung: „Vertretung für GR Rübenthal war GR Nadler“.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 31.07.2023 - 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 31.07.2023 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 31.07.2023.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Anbau zur Schaffung weiterer 6-8 Wohnungen auf dem Grundstück

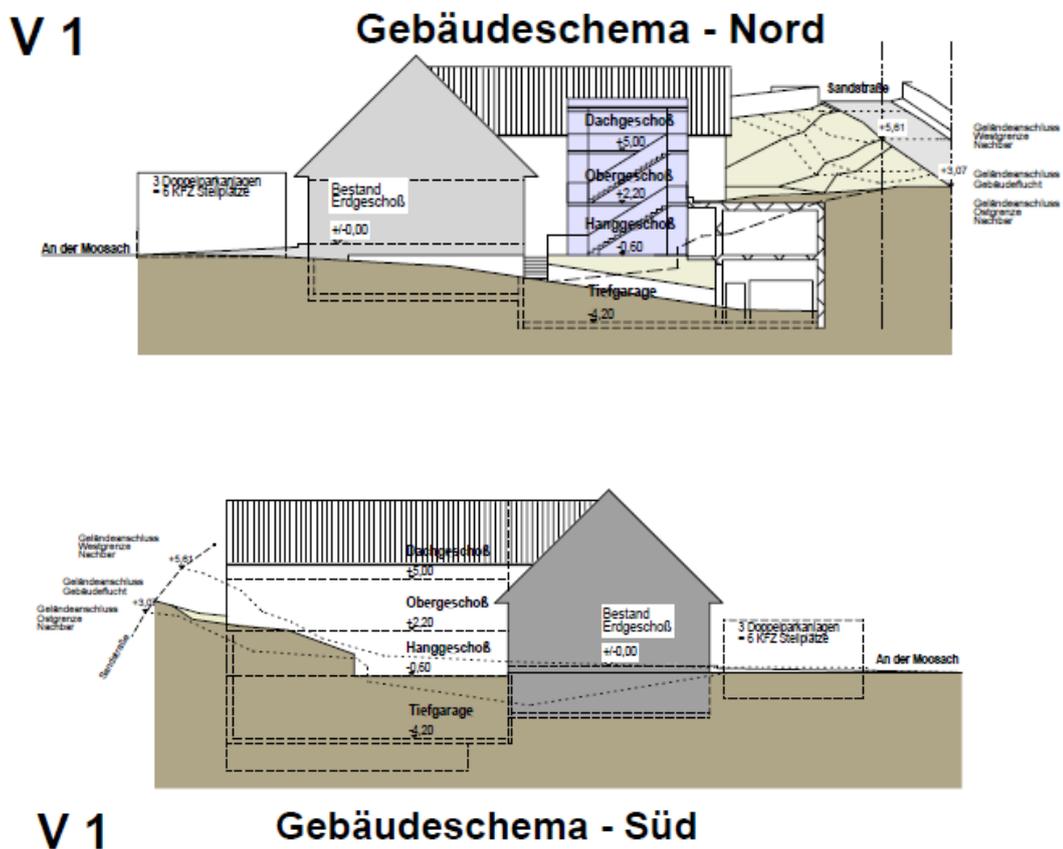
An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 594/49 Gem. Massenhausen

Sachverhalt:

Das Gebäude auf dem Grundstück An der Moosach 2 a in Massenhausen soll erneut umgebaut werden. Der Antragsteller hat bereits im Hauptbaukörper zur Schaffung von neun überwiegend kleineren Wohneinheiten Umbauten vorgenommen (vgl. Bau/115/2020) und beabsichtigt nun den nördlichen Anbau mit einer Wohneinheit abzubrechen und durch einen neuen, größeren Anbau mit zusätzlichen 6 bzw. 8 Wohneinheiten zu ersetzen. Zur Klärung der Frage in welchem Umfang der Anbau errichtet werden kann werden mit dem Antrag zwei Varianten zur Entscheidung abgefragt. Die Fragen sind der Vorlage angefügt.

Bereits die aktuelle Nutzung der neun Wohneinheiten auf dem Grundstück führt zu problematischen Verhältnissen im Straßenraum „An der Moosach“. Die auf dem Grundstück nachgewiesenen Stellplätze werden nur zum Teil angenommen, die umliegenden Straßen entsprechend zugeparkt. Beschwerden aus der Nachbarschaft werden immer wieder vorgebracht. Die Schaffung einer größeren Zahl zusätzlicher Wohneinheiten mit nur mühsam nutzbaren zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück muss aus diesem Grund kritisch betrachtet werden.

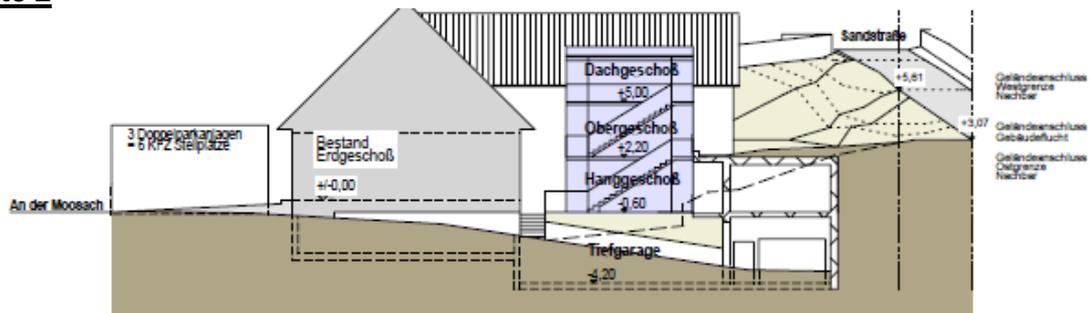
Variante 1



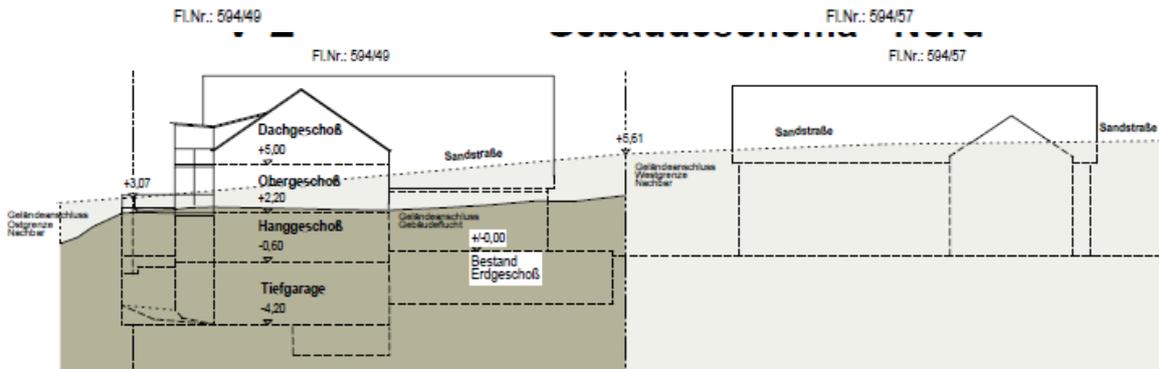
Rechtliche Würdigung

Ein Antrag auf Vorbescheid zur Genehmigung eines Anbaus mit ähnlichen Ausmaßen wurde bereits 2020 aufgrund fehlender Einfügung abgelehnt. Maßgeblich hierbei war die Betrachtung des Straßenraums an der Sandstraße. Hier liegen die Grundstücke mit ihrer Gartenseite an. Die Bebauung steht weit abgerückt am entgegengesetzten Ende der Grundstücke und sind von der Straße „An der Moosach“ aus erschlossen. Mit dem damals geplanten massigen Anbau würde sich das Gebäude bis an die Sandstraße vergrößern. Dies fügt sich in keiner Weise in die umliegende Bebauung ein. Mit leicht geänderter Situierung wird nun in der Variante 1 ein Anbau in diesem Umfang erneut zu Genehmigung als Vorbescheid vorgelegt. Gründe, warum die Beurteilung hinsichtlich der Einfügung nun anders ausfallen sollte sind nicht erkennbar.

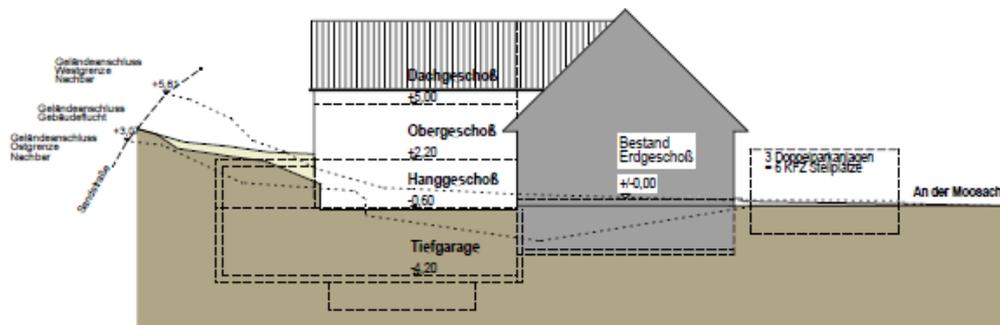
Variante 2



V 2 Gebäudeschema - Nord



V 2 Gebäudeschema - West mit Höhenbezug Sandstraße



V 2 Gebäudeschema - Süd

Rechtliche Würdigung

In der Variante 2 wurde der Baukörper des Anbaus um 6 Meter gekürzt, um den städtebaulich wichtigen Abstand der Bebauung zur Sandstraße zu vergrößern. Allerdings erscheint der Anbau nicht, wie die besehenden zur Sandstraße orientierten Bauteile der Nachbarbebauung untergeordnet. Die Firsthöhe entspricht fast dem Hauptbaukörper, und die Wandhöhe übertrifft die des Hauptbaukörpers sogar um über 2 Meter. Hier kann nicht mehr von einem untergeordneten Bauteil gesprochen werden.

Störend, weil verunstaltend, wirkt auch die seitlich angesetzte Treppenkonstruktion. Sie überragt die nordöstliche Gebäudekante des Hauptgebäudes um fast 2 Meter, wodurch das Gesamtbauwerk ein Konglomerat aus drei unterschiedlichen Bauteilen wird. Zusätzlich ist die Erschließungsstruktur chaotisch. Aus der geplanten Tiefgarage gibt es nur einen direkten Ausgang in das ein Halbgeschoss höher liegende Kellergeschoss des Bestandsgebäudes. Die Bewohner des Anbaus müssen die Tiefgarage über die Fahrrampe verlassen. Erschlossen werden die Apartments über die Treppenkonstruktion auf halber Höhe von der Tiefgaragenrampe aus.

Eine Einvernehmenserteilung wird nicht befürwortet. Der viergeschossige Anbau fügt sich nicht in das bestehende Straßenbild der Sandstraße ein. Die Nutzung des Grundstücks ist zu massiv und beinhaltet die Gefahr zusätzlicher Belastungen der Nachbarschaft aufgrund nicht nutzergerechter Lösungen für den Nachweis der Stellplätze. Die Möglichkeit zum Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist nicht ansatzweise erkennbar. Der Baukörper wird durch das außen angebaute offene Stahltreppenhaus verunstaltet.

Diskussionsverlauf:

GR Bandle:

- das Hauptproblem ist die schwierige Parkplatzsituation. Logistiker weiten sich aus, rund um die Sandstraße ist es schwierig einen Parkplatz zu finden. Noch ein weiteres Haus würde die Parksituation noch mehr verschärfen. Parkplätze an der Sandstraße werden nicht angenommen.
- Problemlösung evtl. Anwohnerparkplätze.

GR J.Steinberger:

- der Sachverhalt sollte sachlich geschildert werden, keine überflüssigen Wertungen.

Fr. Prieller (Bauverwaltung)

- entscheidend ist, ob sich das Gebäude in die Umgebung einfügt; Variante 1 fügt sich nicht ein, da das Gebäude zu nah an die Sandstraße hin geplant ist; Variante 2 fügt sich aufgrund der Wandhöhe nicht ein.

Beschluss:

Beschluss 1

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Anbau zur Schaffung weiterer 6-8 Wohnungen auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 594/49 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen zu Variante 1.

Abstimmung: Ja 0 Nein 11 abgelehnt

Beschluss 2

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Anbau zur Schaffung weiterer 6-8 Wohnungen auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 594/49 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen zu Variante 2.

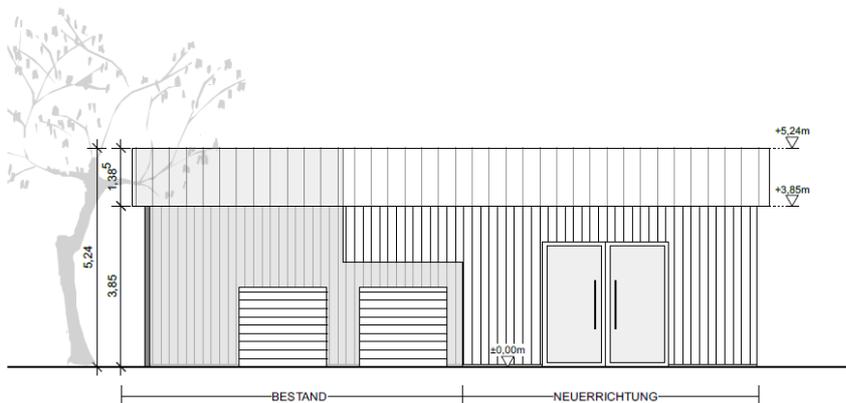
Abstimmung: Ja 0 Nein 11 abgelehnt

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Scheune auf dem Grundstück Nähe Schaidenhauser Straße, 85376 Giggenhausen, Fl.-Nr. 200 Gem. Giggenhausen

Sachverhalt:

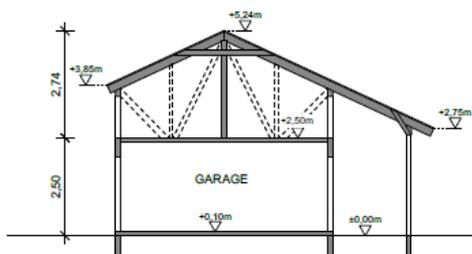
Der Antragsteller beabsichtigt das auf der Fl.-Nr. 200 Gem. Giggenhausen bestehende landwirtschaftliche Gebäude durch einen Scheunenanbau zu erweitern. Es handelt dabei um die Wiederherstellung einer bereits 1978 genehmigten Scheune, welche lt. Antragsteller durch ein Extremwetter teilweise abgerissen werden musste.

Ansicht Süd:

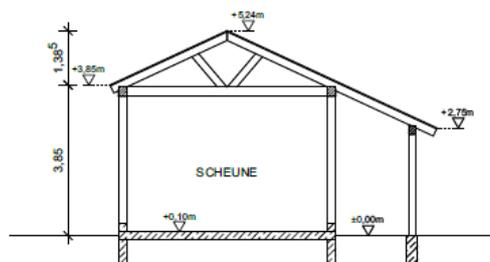


ANSICHT NORD, M 1:100

Schnitt:



SCHNITT A-A (BESTAND), M 1:100



SCHNITT B-B (NEUERRICHTUNG), M 1:100

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch - BauGB). Das Gebäude soll weiterhin zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten, als Scheune, sowie als Unterstand für Schafe genutzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Es bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken dem Antrag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Scheune auf dem Grundstück Nähe Schaidenhauser Straße, 85376 Giggerhausen, Fl.-Nr. 200 Gem. Giggerhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung in Halle NOVA 9 Bauteil Ost, für räuml. Einbauten in EG u. Mezzanin sowie dem Versetzen d. Treppe z. Mezzanin, auf dem Grundstück Am Gfild 9, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn,

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung betrifft die Änderung verschiedener Einbauten im Bauteil Ost (Gebäudeklasse 5) des NOVA Neufahrn Geländes. Wie bekannt, hat sich die Fa. ITM (ein Hersteller für Arzneimittel) im Bauteil Nord-West angesiedelt. Für diesen Betrieb werden zusätzliche Flächen im Bauteil Ost benötigt. Die baulichen Änderungen erfolgen nur im Innenbereich und sind nun Gegenstand des vorliegenden Antrags auf Baugenehmigung. Der Betriebsbeschreibung sind folgende Tätigkeiten zu entnehmen: Lagerung von zur Produktion von Arzneimitteln benötigten Materialien (alle nicht radioaktiv) sowie Räumlichkeiten für unterstützende Tätigkeiten.

Zu den Änderungen zählen z.B., der Umbau des Mezzaningeschosses, der Einbau von Regallagern und weitere räumliche Einbauten im Erdgeschoss.

Für das Vorhaben ist der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA-Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ einschlägig. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen. Die Nutzungen sind zulässig.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung in Halle NOVA 9 Bauteil Ost, für Einbauten in EG u. Mezzanin sowie weiteren Umbauten auf dem Grundstück Am Gfild 9, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Agri-PV-Anlage als Vogelschutz und Verschattung über einer bestehenden Fischteichanlage in der Moosmühle 11b, Giggerhausen, Fl.Nrn. 1247/1, 1230/1 Gem. Giggerhausen

Sachverhalt:

Die Fischzucht Nadler liegt im Planungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“.

Ein Teilbereich des Geländes mit 11 Fischbecken soll mit einer PV-Anlage überdacht werden, um Schutz der Fische gegen Raubvögel und Verschattung der Wasserflächen zu bieten. Gleichzeitig soll Strom für den Eigenverbrauch des Betriebs produziert werden. Die Unterkante der Tragkonstruktion befindet sich knapp 4 Meter über dem Gelände, die Fläche der Anlage beträgt knapp 2.000 Quadratmeter.

Da die PV-Anlage im zentralen Bereich des eingegrünten Fischzuchtgeländes errichtet werden soll ist mit einer optischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

Aus Sicht des Bauamts bestehen keine Gründe, die gegen eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sprechen.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger:

- positiv ist die doppelte Nutzung – Schutz der Fische und gleichzeitiger Energiegewinn, Agri-PV Anlagen ist im Vormarsch, könnte sein, dass andere Projekte noch folgen

GR Pflügler:

- ist die Anlage geschlossen, bzw. wie werden die Fische geschützt?
- nicht zu dunkel?

Fr. Prieller (Bauverwaltung)

- die Anlage hat ein Dach, ist aber an den Seiten offen. Die Dunkelheit ist die Sache des Antragstellers.

GR Dr. Aichinger:

- Die Raubvögel mögen freie Flugbahn, insofern ergibt sich durch die Agri PV-Anlage ein Synergieeffekt.
- was für spezielle Privilegierung liegt hier zur Grunde? Weil das eine Agri PV-Anlage ist? Und wenn ja, ist das immer ein Einzelfall?

Fr. Prieller (Bauverwaltung)

- auch für das Landratsamt ist das Thema neu. Die PV-Anlage hängt nach Ansicht der Verwaltung mit der landwirtschaftlichen Nutzung zusammen.

GR Bandle:

- schließt sich Herrn Meidinger an, positiver Effekt. Was macht man mit dem produzierten Strom? Für die Eigennutzung ist das zu viel. Die Infrastruktur sollte im nächsten Schritt bedacht werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Agri-PV-Anlage als Vogelschutz und Verschattung über einer bestehenden Fischteichanlage in der Moosmühle 11b, Giggenghausen, Fl.Nrn. 1247/1, 1230/1 Gem. Giggenghausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

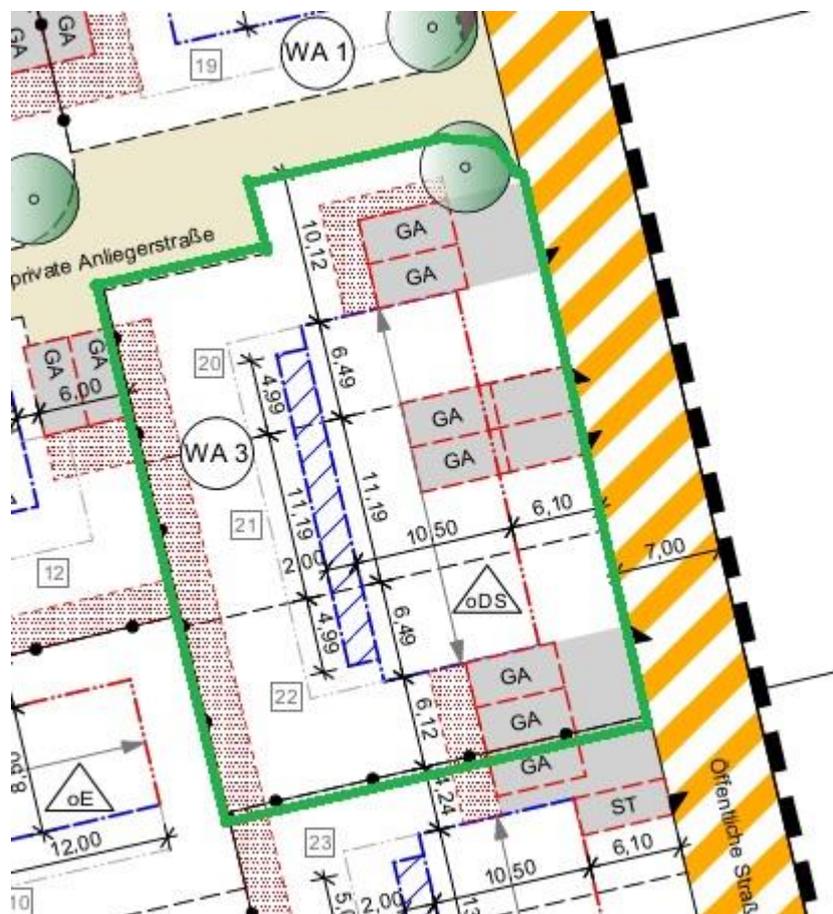
TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Vierspänners mit Garagen auf den Grundstücken Trentiner Straße 40-44, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 273/89,/90,/91 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat mit Anträgen vom Juli 2023 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Vierspänners (Haus 1-4) an der Trentiner Straße eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 04.03.2021.

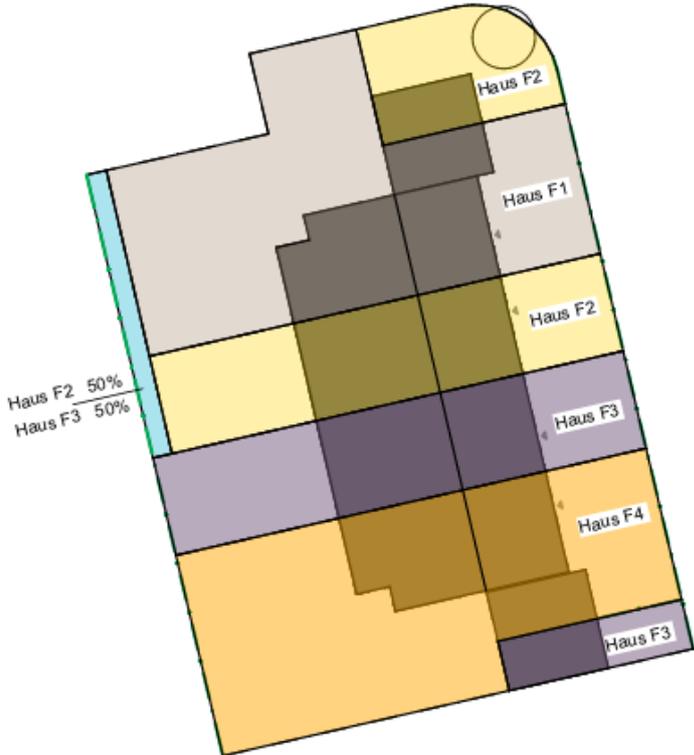
Durch den Bebauungsplan wird auf den Baugrundstücken die Errichtung eines Dreispänners festgesetzt. Nachfolgend der maßgebliche Planausschnitt aus der zeichnerischen Festsetzung. (Die Baugrundstücke sind darin grün umrandet)



Durch die geplante Errichtung von vier statt drei Reihenhäusern sind diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Lageplan aus dem Bauantrag (Haus 4 – südlichster Baukörper) ist der Vorlage angefügt.

Ergänzend ist hier der Plan zur Grundstücksteilung sowie Ansichten eingefügt.



Ansichten der Gebäude



Abweichend vom Bebauungsplan ist die Errichtung von vier anstatt drei Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus ist keine Errichtung von den durch den Bebauungsplan festgesetzten Garagen im Haus angedacht. Die dafür freiwerdende Fläche wird der Wohnfläche zugeschlagen. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils in einer Garage und einem Stellplatz vor dem jeweiligen Gebäude, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, nachgewiesen. Die Antragstellerin führt hierzu in ihrer Begründung an, dass für das Mittelhaus, entsprechend den Vorgaben/Möglichkeiten des Bebauungsplans, eine Wohnfläche von 230 m² entstehen würde. Durch die geänderte Planung in einen Vierspänner sollen 4 Einheiten mit je rund 130 m² entstehen, was zeitgemäßer und wirtschaftlicher sei. Zur besseren Erreichbarkeit der Gartenseiten der innenliegenden Grundstücke wird in der lt. Bebauungsplan vorgesehenen Nebenanlagenzone im Westen die Anlage eines kleinen Erschließungsweges beabsichtigt. Dadurch wird es möglich, dass beispielsweise Gartenabfälle nicht durch das Haus getragen werden müssen. Im Vorbereich der Häuser sollen zudem außerhalb der für Nebenanlagen festgelegten Zonen Mülltonnenhäuschen und Wärmepumpenanlagen errichtet werden.

Die Errichtung des beantragten Vierspanners fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen werden eingehalten und somit sind die Grundzüge der Planung gewahrt. Die Erteilung der beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist damit möglich. Um die Baukosten je Reihenhaus niedriger zu halten und um dem dringenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden empfiehlt die Bauverwaltung das Einvernehmen für die Errichtung des Vierspanners samt dafür notwendiger Befreiungen zu erteilen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Vierspanners mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Trentiner Straße 40-44, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 273/89, 273/90 und 273/91 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit im Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Finkenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 388/9 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die ursprüngliche Baugenehmigung wurde für ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten beantragt und am 06.04.21 genehmigt. In der damaligen Eingabeplanung war bereits eine Wohnnutzung des Dachgeschosses als zur Obergeschoßwohnung gehöriges Studio dargestellt.

Tatsächlich errichtet worden ist eine abgeschlossene dritte Wohneinheit. Diese wird seit Fertigstellung des Gebäudes bewohnt und soll nun nach Aufforderung des Landratsamtes Freising nachträglich genehmigt werden.

Für die dritte Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Laut Wohnflächenberechnung des Antragstellers beträgt die Wohnfläche der Dachgeschosswohnung 49,57 Quadratmeter und liegt damit knapp unter der Grenze der Stellplatzsatzung, nach der ab 50 Quadratmetern zwei Stellplätze erforderlich wären.

Die Versiegelung des Grundstücks ist hoch. 75% des Grundstücks sind überbaut. Der nachgewiesene zusätzliche Stellplatz soll auf der Westseite des Grundstücks in dem kleinen Garten der Erdgeschosswohnung errichtet werden und direkt von der Vogelweide aus angefahren werden. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde (§5 Abs.6) dürfen nur maximal 4 Stellplätze oder Zufahrten direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden. Dies ist bereits mit der Anlage der vier Stellplätze vor dem Gebäude am Finkenweg ausgeschöpft worden. Eine Einhaltung der Stellplatzsatzung ist somit nicht möglich, weshalb ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung gestellt wurde.

Nach Inaugenscheinnahme des Gebäudes entstanden Zweifel an der Einhaltung der genehmigten Wandhöhe, sowie an der Herstellung der bereits beauftragten 4 Stellplätze. Das Landratsamt wurde deshalb um Baukontrolle gebeten und führte diese umgehend durch. Tatsächlich wurde eine um etwa 30 cm größere Wandhöhe festgestellt. Ebenso sind die Stellplätze nicht ordnungsgemäß hergestellt worden. Aufgrund der größeren Wandhöhe, ist davon auszugehen, dass die Wohnfläche nicht den Tatsachen entspricht und somit ein Stellplatz nicht ausreichend ist.

Die errichtete Einfriedung entspricht zudem nicht der gemeindlichen Einfriedungssatzung. Zur Vogelweide sowie zum Geh- und Radweg zwischen Vogelweide und Finkenweg hin ist eine rund zwei Meter hohe geschlossene Einfriedung erbaut worden.

Auch wurde eine Befreiung für die Nichteinhaltung der Vorschrift nach Art. 48 BayBO, nach der in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Laut Antragsteller ist die bestehende Erdgeschosswohnung aufgrund ihrer Zugangssituation bzw. der vorhandenen Grundrissaufteilung nicht für eine barrierefreie Erreichbarkeit ausgelegt, da das Gebäude beim Neubau auf zwei Wohneinheiten ausgelegt gewesen sei. Und da kein Aufzug vorhanden ist können auch die Wohnungen in den beiden oberen Geschossen nicht barrierefrei erreicht werden.

In der Gesamtschau wird eine Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wegen erheblicher Bedenken bezüglich bauordnungsrechtlicher Vorschriften nicht empfohlen.

Diskussionsverlauf:

GR Heumann:

- welche Konsequenz, wenn die nachträgliche Genehmigung abgelehnt wird?
- verpflichtet man die Person zum Rückbau?

Fr. Prieller (Bauverwaltung):

- Entscheidung durch das Landratsamt, evtl. Bußgeld.
- wichtig ist die Frage zu den Stellplätzen. Sollte die Wohnfläche im Dachgeschoss größer sein als angegeben, ist 1 Stellplatz zu wenig nachgewiesen

GR J.Steinberger:

- wie groß ist die Abweichung bei der Wandhöhe?

Fr. Prieller (Bauverwaltung):

- ca. 30-35 cm
- massive Überbauung des Baugrundstücks

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit im Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Finkenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 388/9 Gem. Neufahrn, das gemeindliche Einvernehmen. Dem Antrag auf Abweichung von Stellplatz-, Garagen und Fahrradabstellsatzung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 11 abgelehnt

TOP 9 Bekanntgaben

KEINE

TOP 10 Anfragen aus dem Gremium

KEINE

Neufahrn, 19.09.2023

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Diana Lace

Protokollführung