Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 15.01.2024

Anmerkung:
Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 15.01.2024.
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 15.01.2024		
Beginn:	18:00 Uhr	**Ende:**	18:47 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
Schriftführer:	Diana Lace		

Anwesend:

Heilmeier, Franz	
Bandle, Frank	
Buschendorf, Christian	
Eschlwech, Josef	
Heumann, Maximilian	
Iyibas, Ozan	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	
Manhart, Norbert	Vertretung für Herrn Dr. Christopher Aichinger
Meßner, Alexander	
Schöfer, Michael	

Abwesend:

Aichinger, Christopher, Dr.	entschuldigt
Steinberger, Johannes	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom Vorz/001/2024

	11.12.2023 - öffentlicher Teil	
2)	Antrag auf Baugenehmigung für den Ausbau eines Dachgeschosses sowie den Neubau zweier Anbauhäuser auf dem Grundstück Carl-Orff-Weg 17, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 392/3 Gem. Neufahrn	Bau/158/2023
3)	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau von 2 Dachgauben auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 339/14 Gem. Neufahrn	Bau/165/2023
4)	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Stahlgittermastes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2176 Gem. Neufahrn	Bau/166/2023
5)	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück nahe Lecherbergstr. 17 b, 85376 Fürholzen, Fl.-Nr. 1841/1 Gem. Massenhausen	Bau/167/2023
6)	Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Erneuerung d. Dachstuhls eines bestehenden Wohnhauses mit 6 WE sowie Erweiterung durch zwei Anbauten a.d. Grundstück Fritz-Walter-Straße 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 763/4 Gem. Neufahrn	Bau/164/2023
7)	Bekanntgaben	
8)	Anfragen aus dem Gremium	
8.1)	Verteilung gelber Säcke im Rathaus	
8.2)	aktueller Stand Straßenumbenennung	
8.3)	Schneeräumen auf Geh- u. Radwegen	
8.4)	aktuelle Entwicklung im ISEK Verfahren	

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 11.12.2023 - 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 11.12.2023 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 11.12.2023.

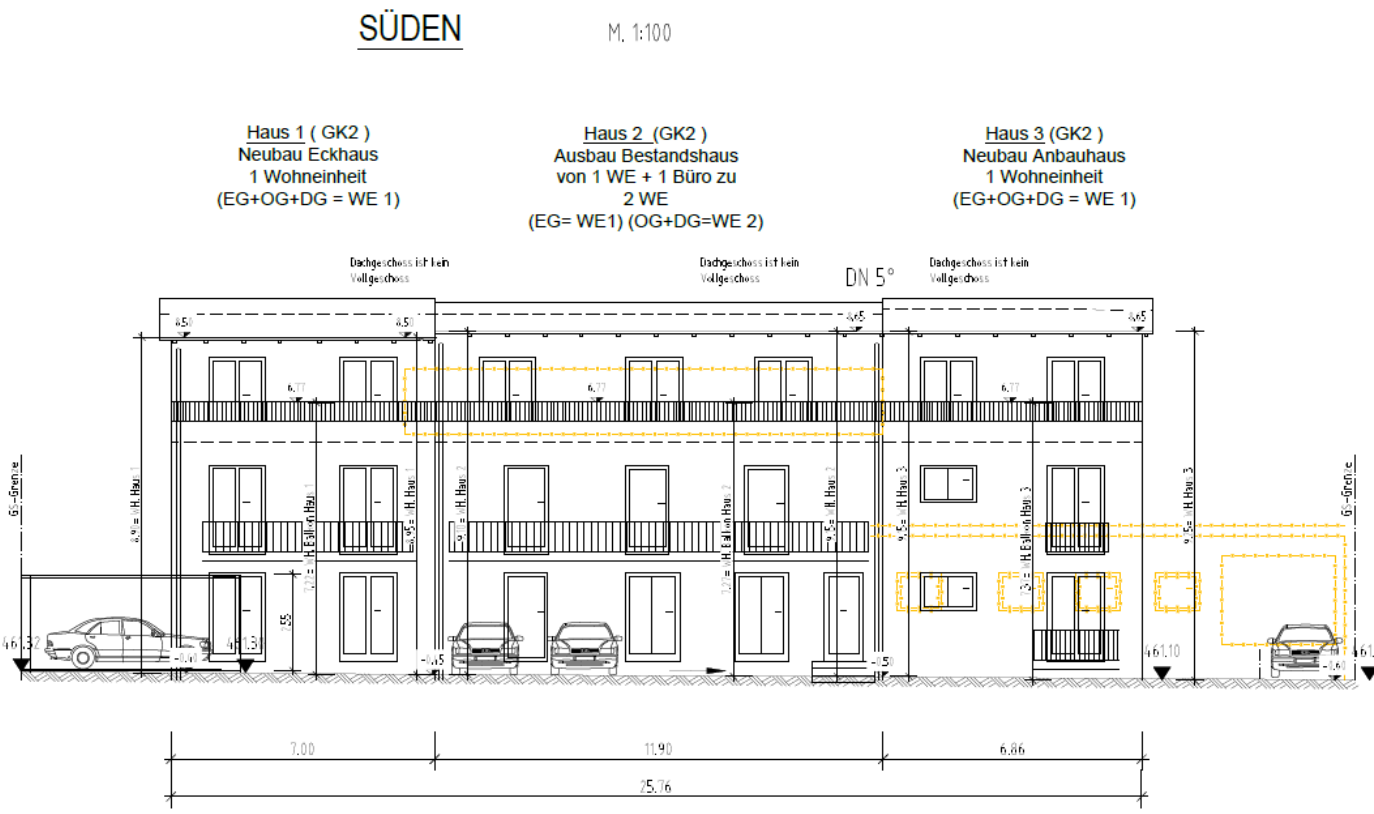
Abstimmung: Ja 9 Nein 0 1 Enthaltung GR Manhart

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung für den Ausbau eines Dachgeschosses sowie den Neubau zweier Anbauhäuser auf dem Grundstück Carl-Orff-Weg 17, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 392/3 Gem. Neufahrn

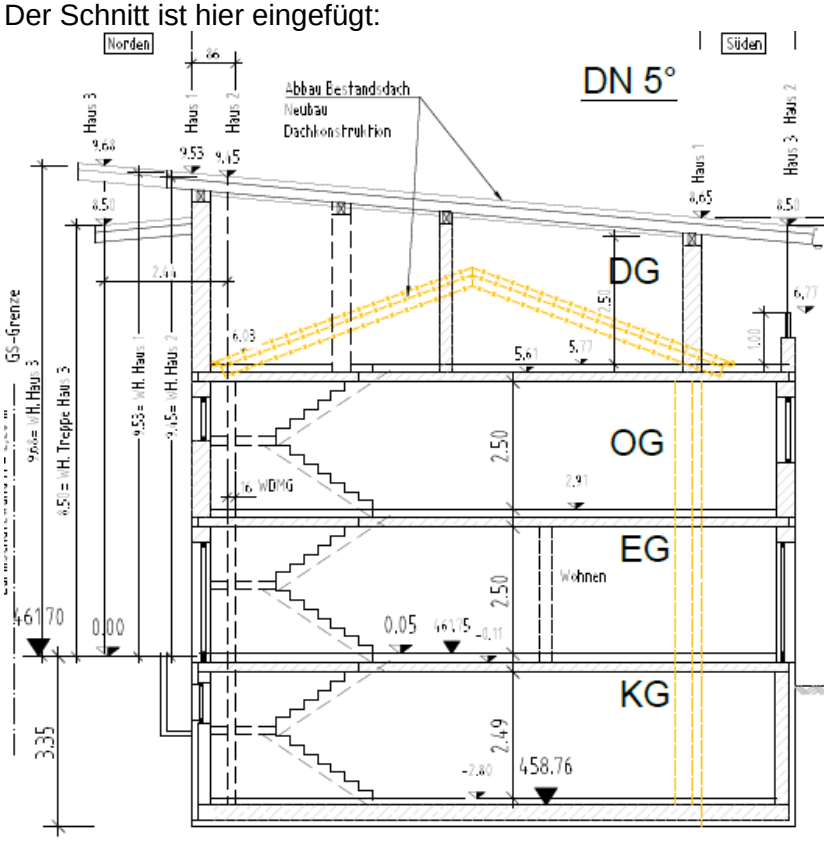
Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Carl-Orff-Weg 17 in Neufahrn energetisch zu sanieren und in diesem Zuge das Dachgeschoss anzuheben und auszubauen. Nach dem Abriss bestehender Nebengebäude sollen zudem an West- und Ostseite je ein weiterer Baukörper mit einer eigenständigen Wohneinheit angebaut werden. Dadurch entsteht eine Reihenhausbebauung.

Das geplante Vorhaben ist in der hier eingefügten Ansicht dargestellt. Der gelb dargestellte Bereich soll abgebrochen werden.



Der Schnitt ist hier eingefügt:



Das Grundstück liegt in Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Durch die Neubebauung erhöht sich die versiegelte Fläche deutlich. Grundsätzlich bestehen aber keine Be-

denken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Abstandsflächen fallen nach Norden auch auf das benachbarte Bahngrundstück, das als P+R-Parkplatz genutzt wird. Eine ausdrückliche Zustimmung dazu seitens der Bahn liegt nicht vor, sie wird aber im Genehmigungsverfahren vom Landratsamt beteiligt. Die für die vier Wohneinheiten berechneten neun Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Durch den Neubau müssen zwei Bäume gefällt werden. Ersatzpflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan vorgesehen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Ausbau eines Dachgeschosses sowie den Neubau zweier Anbauhäuser auf dem Grundstück Carl-Orff-Weg 17, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 392/3 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau von 2 Dachgauben auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 339/14 Gem. Neufahrn

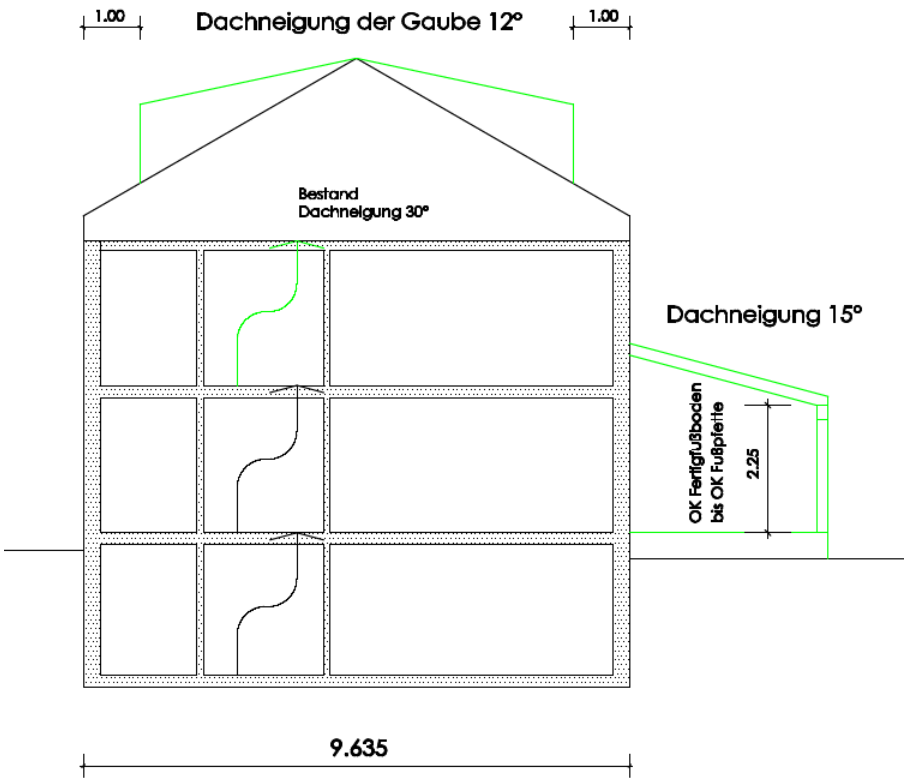
Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme den Umbau zweier Dachgauben in dem Reihenmittelhaus in der Max-Anderl-Straße 25 in Neufahrn.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Bezeichnung „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ im Allgemeinen Wohngebiet „WA 3c“. Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.02.2013 als Satzung beschlossen.

Durch die Bauleitplanung wurde eine Ermöglichung des nachträglichen Ausbaues des Dachgeschosses sowie der nachträgliche Ausbau vorhandener Dachräume durch die Errichtung von Dachaufsätzen und Dachgauben geschaffen.

Der durch den Bebauungsplan vorgegebene Schemaschnitt zu den Dachgauben für das Wohngebiet 3c sieht wie folgt aus:

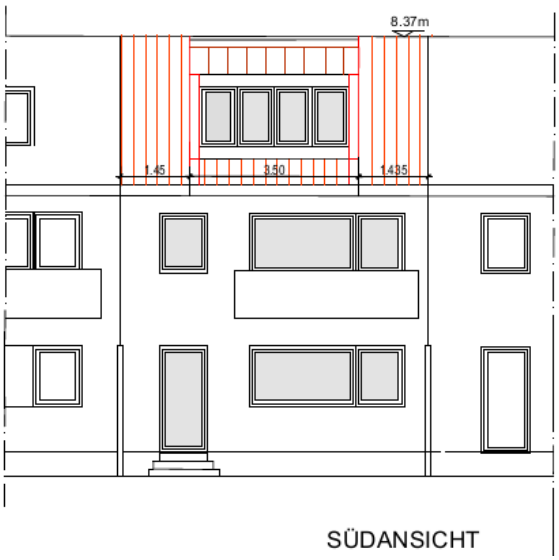


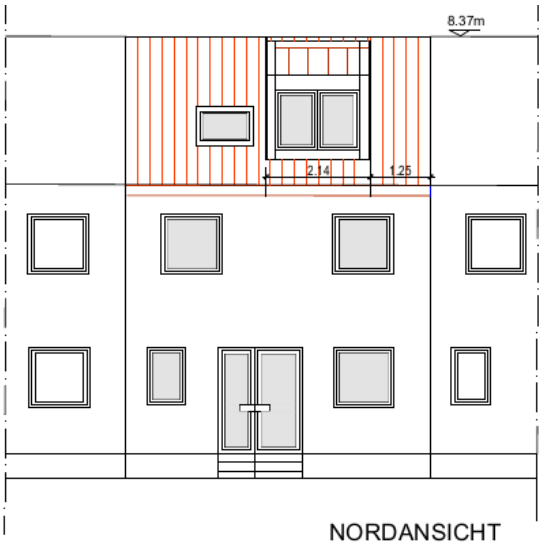
WA 3c / Gebäudetiefe 9,635 m

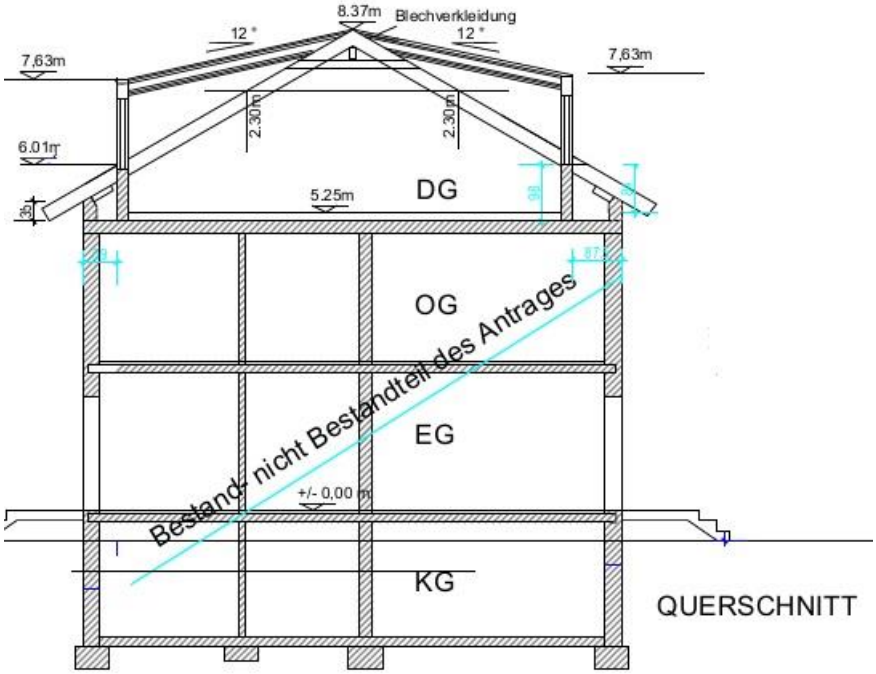
Die Antragstellerin beabsichtigt nun die Dachgauben nicht mit dem vorgegebenen Rücksprung von 1,00 Meter von der Vorderkante zur Außenwand zu errichten. Die südliche Gaube soll 59cm und die nördliche Gaube soll 87cm Abstand aufweisen. Dieses Maß, also der geringere Abstand zur Außenwand, ist auch schon seit der ursprünglichen Genehmigung der Dachgauben aus den neunziger Jahren so vorhanden. Sämtliche andere Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dachneigung und maximale Breite der Dachgauben werden eingehalten.

Aufgrund des geringeren Abstandes zur Gebäudefassade ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die eingereichten Details der Eingabepläne sind nachfolgend abgebildet.







Die im Bauantrag angeführten Begründungen für die Abweichung vom Bebauungsplan sind, die höheren Baukosten, da der Dachraum im Bestand bereits so ausgeschnitten ist. Hinzu kommen noch Flächenverluste an wertvoller Wohnfläche.

Die Festlegung des Abstandes zur Außenwand erfolgte im Bebauungsplan vor allem aus Gründen der Einheitlichkeit. Da jedoch auf dem Gebäude bereits genehmigte Dachgauben vorhanden sind, die nun nur entsprechend dem Bebauungsplan mit einem Schleppdach anstatt einem Satteldach ausgestattet werden sollen, würde eine zusätzliche Reduzierung der Wohnfläche im Dachgeschoss zu einer nicht begründbaren Härte führen. Da die Grundzüge der Bauleitplanung unberührt bleiben empfiehlt die Bauverwaltung das Einvernehmen zur beantragten Befreiung zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger:
- ist es möglich den Bebauungsplan (BBP) so zu ändern, dass solche Anträge im BUM nicht mehr behandelt werden müssen?
- was spräche grundsätzlich dagegen?

BAL Schöfer:
- fast alle Dachgeschossausbauvorhaben werden abweichend vom BBP gebaut
- die einen, die mit ihrer Eingangsseite zu einer Straße liegen, können befreit werden, da sie mit den Abstandsflächen klarkommen
- die anderen müssen in den Ausschuss, da deren Abstandsfläche in den Nachbarsgarten fallen würde und somit abgelehnt werden müssen
- grundsätzlich den BBP nochmals zu ändern wäre schwierig
- einfacherer Weg wäre die Geschäftsordnung (GeschO) zu ändern, damit solche Angelegenheiten nicht mehr in den Ausschuss müssen und die Verwaltung es als laufende Angelegenheit bearbeiten kann

1.Bgm. Heilmeier:
- schlägt vor, seitens der Verwaltung die jetzige GeschO zu prüfen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau von 2 Dachgauben auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 339/14 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Stahlgittermastes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2176 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die DFMG ist im Auftrag der Telekom seit längerem auf der Suche nach einem Standort zur Aufstellung eines Stahlgittermastes in der Umgebung des Gewerbegebietes am Römerweg in Mintraching. Zunächst war ein Standort nördlich der Autobahn Antragsgegenstand (vgl. Vorlage Bau/039/2020). Sowohl die Gemeinde als auch das LRA (hier insbesondere die Untere Naturschutzbehörde) lehnten den Standort im Landschaftsschutzgebiet allerdings ab.

Für den Neubau des 42,15 m hohen Stahlgittermastes (inkl. Systemtechnik auf Fundamentplatte und Außenanlagen) wurde nun ein neuer Antrag mit einem Standort südl. der Autobahn (und somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Freisinger Moos und Echinger Gfild“) eingereicht. Der Mast ist lt. Antragsteller zur Versorgung des Gebietes um den Antennenträger mit mobiler Datenübertragung und Sprachübertragung erforderlich.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2176 Gem. Neufahrn liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, kann aber nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich realisiert werden (Privilegierung). Der neue Standort im räumlichen Umfeld des vorhandenen Gewerbegebietes wird seitens der Verwaltung als positiv bewertet.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger:
- warum nicht direkt auf der Gewerbefläche? Die Flächen sind frei
- fände es glücklicher, wenn der Mast weiter östlich stehen würde

BAL Schöfer:
- fände es auch besser, wenn es mehr östlich stände
- das ist eine Eigentümergemeinschaft
- in Vergangenheit gab es bereits Verhandlungen, die aber nicht erfolgreich waren
- der jetzige Antrag vom Deutschen Funkturm bezieht sich auf die angegebene Fläche

GR Meidinger:
- der Mast ist auch nicht vorübergehend an dieser Stelle aufgestellt?

BAL Schöfer:
- nein, der Standort ist dauerhaft vorgesehen

2.Bgm. Eschlwech:
- fände es gut, wenn man trotzdem die Gespräche mit den Eigentümern führt mit der Option den Mast weiter östlich zu verlegen
- kann die Liegenschaftsverwaltung beauftragt werden, entsprechende Gespräche zu führen?

BAL Schöfer:
- ein Mandat von anderen Eigentümern liegt nicht vor, dass sie bereit sind, die Flächen zur Verfügung zu stellen
- wir können nur den Antrag behandeln, der vorliegt
- Aufgabe des BUM-Ausschusses ist es, den vorliegenden Antrag zu behandeln
- wir können uns das Grundstück, wo der Mast stehen soll, nicht aussuchen
- die Fläche liegt nicht im Landschutzgebiet
- die DFMG hat einen Pachtvertrag über die Fläche abgeschlossen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Stahlgittermastes H=42,15m inkl. Systemtechnik auf Fundamentplatte und Außenanlagen auf dem Grundstück Neubruch, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2176 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: **Ja 10 Nein 0**

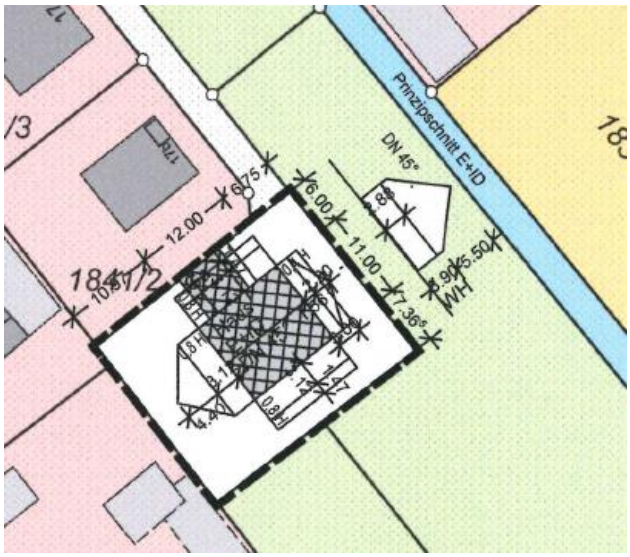
TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück nahe Lecherbergstr. 17 b, 85376 Fürholzen, Fl.-Nr. 1841/1 Gem. Massenhausen

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf der Fl.-Nr. 1841/1 Gem. Massenhausen am südlichen Ortsrand in Fürholzen planungsrechtlich zulässig ist. Bereits 2015 wurde das Baurecht für die mittlerweile auf den drei nördlich angrenzenden Grundstücken errichteten Einfamilienhäuser abgefragt. Baugenehmigungen wurden hierfür erteilt.

Hinsichtlich der Einfügung bezieht sich der Antragsteller auf vorhandene Gebäude auf den Nachbargrundstücken und geht weiter davon aus, das bereits „Baufläche“ für das Grundstück ausgewiesen sei.

Lageplan aus Vorbescheid:



Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1841/1 Gem. Massenhausen liegt nach Ansicht der Verwaltung im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung des Vorhabens oder die Zulässigkeit als „Sonstiges Vorhaben“ nach § 35 BauGB ist nicht zu erkennen. Die vorhandene Bebauung endet an der bestehenden Bebauung nördlich des antragsgegenständlichen Grundstücks (Fl.-Nr. 1841/2 Gem. Massenhausen). Der Verweis auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude im Umfeld, welche bereits seit vielen Jahren an Ort und Stelle sind, kann eine Einfügung nach § 34 BauGB nicht begründen. Diese Gebäude sind zudem im Außenbereich grundsätzlich privilegiert. Der Flächennutzungsplan weist für das Grundstück eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und einen gewachsenen „Gehölzbestand“ aus. Eine Darstellung als „Baufläche“ liegt somit nicht vor. Das Grundstück liegt des Weiteren im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird aus den vorgenannten Gründen nicht empfohlen.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal:
- bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sollten die Ortsränder geprüft werden

BAL Schöfer:
- ist beabsichtigt
- gerade in den Ortsrändern gibt es immer wieder Bedarf an baulichen Entwicklungen

GR Heumann:
- erst den Flächennutzungsplan anzuschauen, bevor man die Entscheidung trifft
- fände es ungerecht, dem Antrag zuzustimmen

1.Bgm. Heilmeier:
- im aktuellen Fall geht es um die Frage: besteht hier Baurecht oder nicht?

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück nähe Lecherbergstr. 17 b, 85376 Fürholzen, Fl.-Nr. 1841/1 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

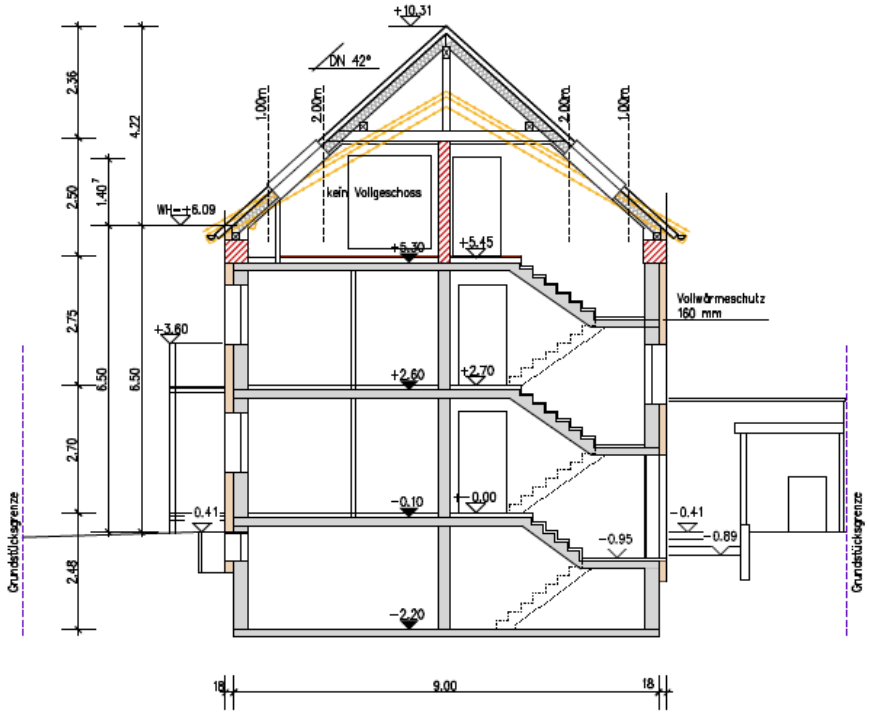
Abstimmung: Ja 0 Nein 10 abgelehnt

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Erneuerung d. Dachstuhls eines bestehenden Wohnhauses mit 6 WE sowie Erweiterung durch zwei Anbauten a.d. Grundstück Fritz-Walter-Straße 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 763/4 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt mehrere Umbauten an dem bestehenden Wohngebäude (6 Wohneinheiten) in der Fritz-Walter-Str. 6, in Neufahrn. Neben einer energetischen Sanierung ist die Erneuerung des Dachstuhls und zur Erweiterung der Wohnflächen der Anbau je eines 2-geschossigen Baukörpers an der West und Ostseite des Bestandes vorgesehen.

Ein Schnitt mit Darstellung der Änderung im DG und die Ansicht Süd (aus welcher die Anbauten ersichtlich sind) ist hier eingefügt:



Das Gebäude befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

<u>Beschluss:</u>

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Erneuerung des Dachstuhls eines bestehenden Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten sowie Erweiterung durch zwei Anbauten auf dem Grundstück Fritz-Walter-Straße 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 763/4 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Bekanntgaben

KEINE

TOP 8 Anfragen aus dem Gremium

TOP 8.1 Verteilung gelber Säcke im Rathaus

GR Rübenthal:
- bestände die Möglichkeit die Gelben Säcke und Biomülltüten auch im Rathaus zu verteilen? Gerade für die älteren Menschen wäre dies sehr hilfreich

Nachrichtlich: die Säcke können bereits im Rathaus abgeholt werden (Gelber Sack, Biomüll, Restmüllsäcke)

TOP 8.2 aktueller Stand Straßenumbenennung

2.Bgm. Eschlwech:
- sind die Änderungen bei den Straßenumbenennungen (z.B. Konrad-Lorenz-Weg) bereits erfolgt? Es ergingen falsche Anschreiben durch die Gemeinde an die Bürger: innen

1.Bgm Heilmeier:
- die Änderungen sind zum 01.11.2023 durch Abteilung 1 Bürgerservice Fr. Wiencke vorgenommen worden

GR Manhart:
- die Änderungen sollen auch in den BBP vorgenommen werden, da sind noch die alten Namen der Straßen

BAL Schöfer:
- auch die Anwohner des Edith-Ebers-Weges (ehem. Konrad-Lorenz-Weg) erhalten keine Pakete
- in Flurkarten, Bayernatlas, in Adressverzeichnissen sind die Änderungen noch nicht umgesetzt
- an alle relevanten Stellen ist das durch die Abteilung 1 gemeldet

1.Bgm. Heilmeier:
- es dauert, bis alle Daten korrekt bearbeitet worden sind

TOP 8.3 Schneeräumen auf Geh- u. Radwegen

2.Bgm. Eschlwech:
- die Gehwege müssen von den Anwohnern geräumt werden
- wer ist für das Schneeräumen auf einem Geh- und Radweg zuständig?
- es handelt sich hier um eine Straße Nähe der Trentiner Str.

BAL Schöfer:
- die Straße ist noch nicht fertig hergestellt und somit besteht keine Räum- und Streupflicht
- die Bauverwaltung prüft anhand des BBP, ob es sich um einen Geh-und Radweg handelt, und wenn ja, dann würde er vom Bauhof zu räumen sein

GR Bandle:
- bittet das Ergebnis weiterzugeben

Nachrichtlich:
- Der Weg ist als öffentlicher Geh- und Radweg vorgesehen. Die Fertigstellung soll im Frühjahr 2024 erfolgen. Anschließend übernimmt der Bauhof die Verkehrssicherung, d.h. auch das Schneeräumen im Winter

TOP 8.4 aktuelle Entwicklung im ISEK Verfahren

GR Pflügler:
- wird das ISEK Verfahren fortgeführt?

1.Bgm. Heilmeier:
-ja, in der nächsten GR Sitzung ist der Beschluss fällig

Neufahrn, 17.01.2024

Vorsitzender

Franz Heilmeier	Diana Lace
1. Bürgermeister	Protokollführung