

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 15.04.2024

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 15.04.2024.

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

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 15.04.2024		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:40 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	2. Bürgermeister Josef Eschlwech		
<u>Schriftführer:</u>	Diana Lace		

Anwesend:

Aichinger, Christopher, Dr.
Bandle, Frank
Buschendorf, Christian
Eschlwech, Josef
Heumann, Maximilian
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Pflügler, Florian
Rübenthal, Burghard
Steinberger, Johannes
Holzer, Manfred
Meßner, Alexander
Ostertag-Hill, Gabriele
Schöfer, Michael

Vertretung Vorsitz für 1. Bürgermeister Heilmeier

anwesend ab 18:07 Uhr

anwesend ab 18:03 Uhr

Vertretung für Herrn Josef Eschlwech

Abwesend:

Heilmeier, Franz

entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 11.03.2024 - öffentlicher Teil Vorz/019/2024
- 2) Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung zum Bau/040/2024

genehmigten Bauvorhaben "Neubau eines Wohn-
und Geschäftshauses mit Hotel und Boarding-
Bereich" auf dem Grundstück Grünecker Straße 2,
85375 Neufahrn, Fl.Nr. 76 Gem. Neufahrn

- 3) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Bau/007/2024
Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück
Edith-Ebers-Weg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 270/4
Gem. Neufahrn
- 4) Bekanntgaben
- 5) Anfragen aus dem Gremium

2. Bürgermeister Eschlewech 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 11.03.2024 - 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 11.03.2024 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 11.03.2024.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 GR J.Steinberger und GR Rübenthal abwesend

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung zum genehmigten Bauvorhaben "Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Hotel und Boarding-Bereich" auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 76 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Tektur zu einem bereits genehmigten Bauvorhaben. Bei der Ursprungsbaugenehmigung handelt es sich um den Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Boarding-Bereich auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn (ehemalige Feuerwehr). Erteilt wurde die Genehmigung erstmalig im Jahr 2008 und ist seither mehrmals verlängert worden – zuletzt in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 07.11.2022 (Vorlage Bau/147/2022). Für dieses Vorhaben ist der Abriss des Bestandes geplant.

Der Bauherr hatte zwischenzeitlich einen weiteren Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an den vorhandenen Bestand gestellt (vgl. Vorlage Bau/132/2022). Dieser Antrag ruht derzeit.

Bei der nun eingereichten Tektur handelt es sich zunächst einmal um einen Antrag auf Vorbescheid welchem folgende Fragestellung enthalten ist:

„Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die Frage geklärt werden, ob einer Nutzungsänderung des genehmigten Wohn- und Geschäftshauses mit Hotel und Boarding-Bereich

...

zu einem Wohn- und Geschäftshaus als Mehrgenerationenhaus mit Senioren- und Mietwohnungen und studentischem Wohnen zugestimmt wird?“

Der Antrag selbst bezieht sich nur auf die Änderung der Nutzung nicht aber auf die Änderung der Ausmaße des geplanten Gebäudes, sodass sich die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch nur auf die Art der Nutzung beschränkt. Lt. Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Bereich eines Mischgebietes. Die geplanten Nutzungen (näher erläutert im angefügten Schreiben Anlage 2) sind zulässig. Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit bestehen nicht.

In Vorgesprächen wurde bereits die von der Gemeinde beabsichtigte Neugestaltung der Grünecker Straße angesprochen. Der Bauherr möchte auf diese, aus der Rahmenplanung hervorgehende Neuordnung Rücksicht nehmen und bringt dies mit der angefügten Plandarstellung bereits jetzt zum Ausdruck.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des genehmigten Bauvorhaben "Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Hotel und Boarding-Bereich" in „Wohn- und Geschäftshaus als Mehrgenerationenhaus mit Senioren- und Mietwohnungen und studentischen Wohnen“ auf dem Grundstück Grünecker Straße 2, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 76 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

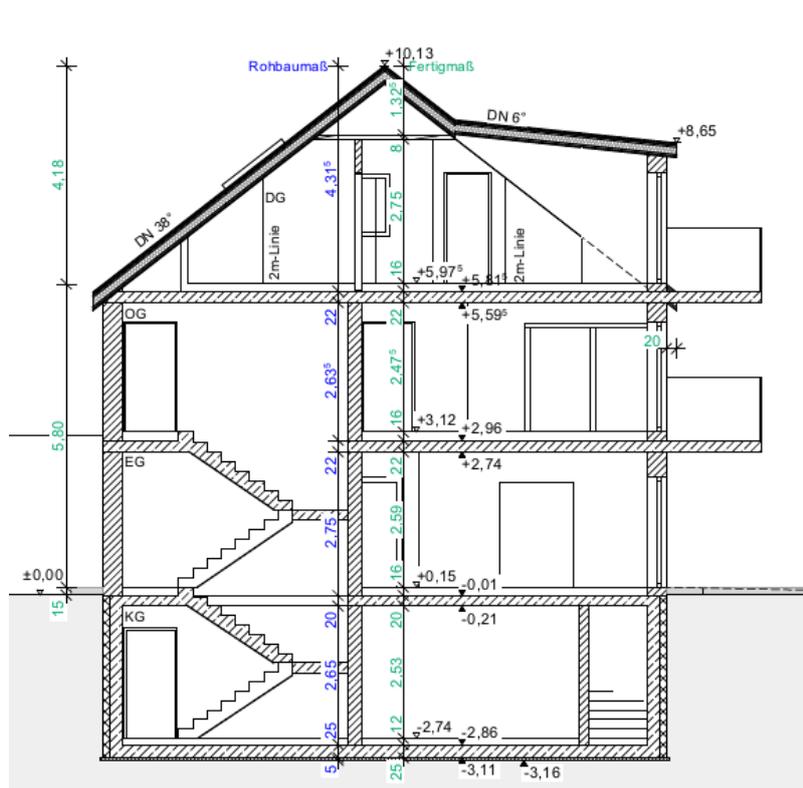
Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Edith-Ebers-Weg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 270/4 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf der Fl.-Nr. 270/4 Gem. Neufahrn. Es handelt sich um das letzte noch nicht bebaute Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St. 2053, Neufahrn-Ost“. Für die Umsetzung des Vorhabens benötigt der Antragsteller nicht nur geringfügige Befreiungen vom vorgenannten Bebauungsplan, sodass eine Vorlage im Gremium erforderlich wird.

Der Schnitt und die Ansicht Süd des Vorhabens sind hier eingefügt:



Das Zweifamilienhaus, geplant mit einer Grundfläche von 10,70 m x 15m, soll an die bestehende Doppelhaushälfte auf der Fl.-Nr. 270/5 Gem. Neufahrn angebaut werden. Da der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum mit den Maßen 11m x 13m durch die Bebauung überschritten werden soll, wird der folgende Antrag auf Befreiung gestellt:

„1. Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von Punkt 4.1 „Baugrenze“ des Bebauungsplans Nr. 59:

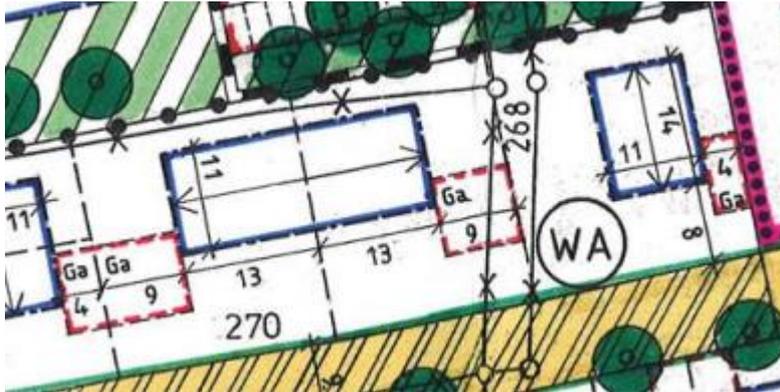
Geplant:

Gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 59 ist eine Baugröße von 13,00 mal 11,00 Metern zulässig. Unser geplantes Bauvorhaben sieht jedoch Dimensionen von 10,70 x 15,00 Metern vor.

Begründung:

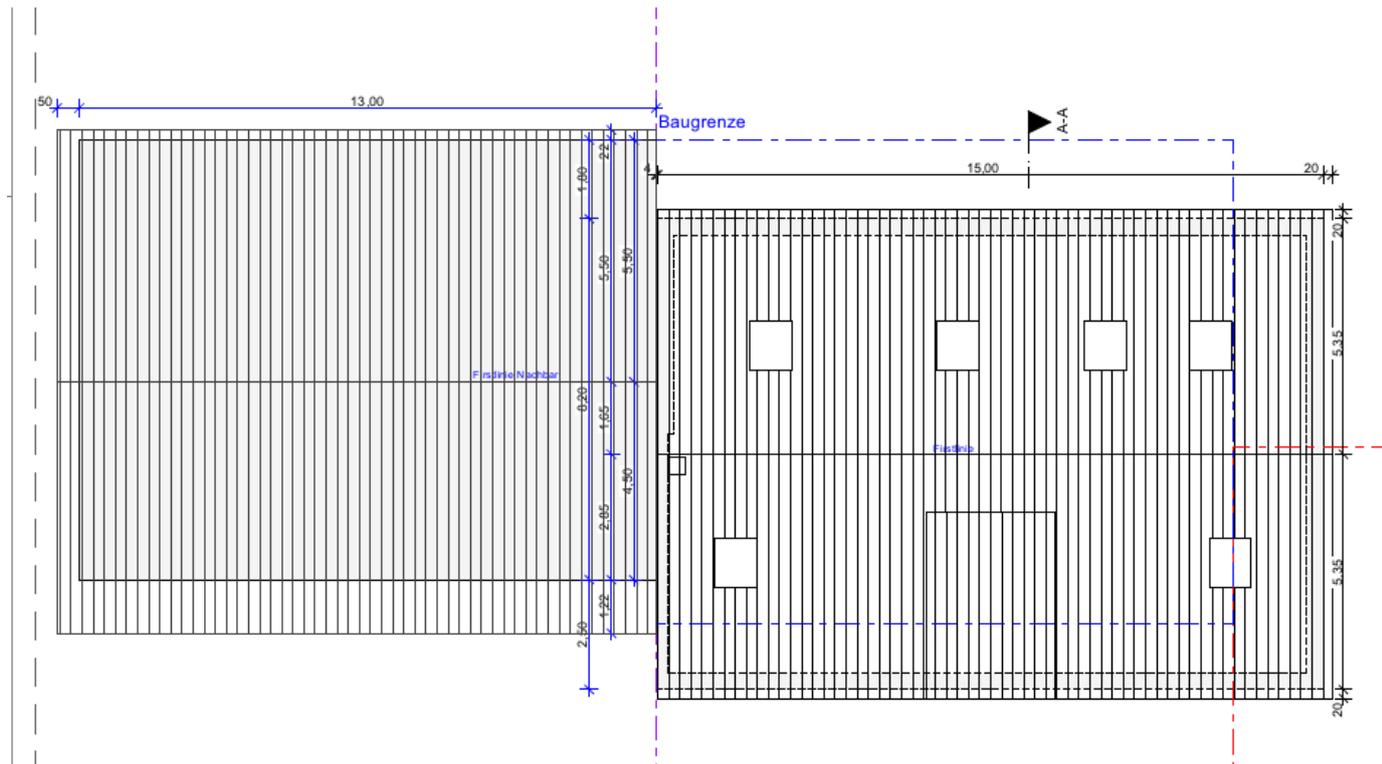
- Keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft
- Einhaltung der Gesamtintention des Bebauungsplans. Das Vorhaben fügt sich nahtlos in die bestehende Umgebung ein und trägt zur positiven Entwicklung des Quartiers bei
- Das geplante Bauvorhaben ist im Einklang mit dem städtebaulichen Gesamtbild“

Ein Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 59 ist hier eingefügt:



Beurteilung der Verwaltung:

Der Antragsteller beabsichtigt das Grundstück mit einer Größe von 588 m² intensiver zu bebauen als im Bebauungsplan vorgesehen. Der festgesetzte Bauraum (blau im Auszug des B-Plans dargestellt) soll an der Ostseite um 2 m überschritten werden. Die GRZ erhöht sich dadurch von 0,24 auf 0,27. Die Überschreitung des Bauraums hat zur Folge, dass die Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Satzung auf der Nordseite nachgewiesen werden müssen (bei Einhaltung des Bauraums wäre ein Nachweis von Abstandsflächen nicht erforderlich). Der Nachweis der Abstandsflächen führt jedoch dazu, dass der gesamte Baukörper trotz Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Tiefe von 11,00 m die südliche Grenze des Bauraums überschreitet. Das geplante Gebäude ist dadurch um 2,50 m tiefer als das Bestandsgebäude auf der Westseite, wobei die Überschreitung des Bauraums selbst nur 1,50 m beträgt. Dies deshalb, da der westliche Nachbar ca. 1 m von der südl. Baumraumgrenze zurückgeblieben ist und damit den möglichen Bauraum nicht vollständig ausgenutzt hat. Die Überschreitung der östlichen und südlichen Baumgrenze ist im folgenden Planauszug (Baugrenze =blau gestrichelte Linie) der Dachaufsicht zur Verdeutlichung ersichtlich:



Das Vorhaben erscheint bzgl. der Größe des Baukörpers noch vertretbar, jedoch lässt sich die versetzte Anordnung der Doppelhaushälfte so bisher nicht im Plangebiet finden. Der geplante Baukörper liegt südseitig aber auf einer Bauflucht mit der Bebauung auf den östlich anschließenden Grundstücken, sodass zumindest ein städtebaulicher Bezugspunkt hergestellt werden kann. Die Grundzüge der Planung scheinen nicht berührt, jedoch entsteht durch das Verschieben des Baukörpers nach Süden eine rechtlich nicht eindeutig zu beurteilende neue abstandsflächenrechtliche Situation in Bezug auf das westlich angrenzende Grundstück (bestehende DHH). In der Planeingabe wurde an der Westseite keine Abstandsfläche dargestellt, auch ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen liegt dem Antrag nicht bei. Nach Rückfrage beim LRA Freising ist grundsätzlich ein versetztes Bauen, wie hier geplant, rechtlich möglich, jedoch bleibt die Entscheidung des Landratsamtes hierzu abzuwarten.

Mit einem weiteren Antrag auf Befreiung wird die Errichtung eines Garagengebäudes außerhalb des hierfür vorgesehenen Bauraums beantragt. Dem Antrag ist folgendes zu entnehmen:

„2. Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von Punkt 7.2 „Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig, Garagen müssen einen Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen“ des Bebauungsplans Nr. 59:

Geplant:

Die Garage soll aus dem vorgesehenen Bauraum heraus und an die nordöstliche Grundstücksgrenze verlegt werden.

Begründung:

- besserer Lichteinfall durch die Fenster an der Ostseite
- effizientere Nutzung des verfügbaren Grundstücks

- Minimierung von potenziellen Geräusch- und Geruchsbelästigungen für benachbarte Wohnbereiche“- Verbesserung der Sicherheit des Grundstücks / Verhinderung von potenziellen Gefahrensituationen

Beurteilung der Verwaltung:

Die Situierung der Garage an die Nordseite des Grundstücks und damit außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bauraums für Garagen ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch wurden in der Vergangenheit für die beiden östlich angrenzenden Grundstücke gleichartige Befreiungen erteilt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität der Gemeinde Neufahrn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Edith-Ebers-Weg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 270/4 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 5 Nein 5 pers. beteiligt 1 GR Pflügler abgelehnt

TOP 4 Bekanntgaben

Keine

TOP 5 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 17.04.2024

Vorsitzender

Josef Eschlwech

2. Bürgermeister

Diana Lace

Protokollführung