

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 09.11.2015

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 09.11.2015.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.

Von den 10 Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses waren 10 anwesend. Die Beschlussfähigkeit war gegeben.



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

über die Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 09.11.2015		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:08 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Christine Zimmermann		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Kummer, Johann
Meidinger, Christian
Pflügler, Florian
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Seidenberger, Thomas
Eschlwech, Josef

Vertretung für Herrn Alfred Oberlader
Vertretung für Frau Stephanie Pflügler

Abwesend:

Oberlader, Alfred
Pflügler, Stephanie

- berufsbedingt abwesend
- aus familiären Gründen abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-------|--|----------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 21.09.2015 -
öffentlicher Teil | Bau/173/2015 |
| 2) | Antrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein
Wohnheim
Ganghoferstraße 13, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1077/2 - Gmkg.
Neufahrn
Antragsteller: Immoservice Meixner GmbH | Bau/171/2015 |
| 3) | 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan
Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1
BauGB | Bau/135/2015 |
| 3.1) | Änderung Geltungsbereich wg. Erschließung West | Bau/179/2015 |
| 3.2) | Würdigung der Stellungnahme der Bürger | Bau/136/2015/1 |
| 3.3) | Würdigung Stellungnahme Agenda 21 Gemeindeentwicklung | Bau/137/2015 |
| 3.4) | Würdigung Stellungnahme Agenda 21 Verkehr | Bau/138/2015 |
| 3.5) | Würdigung Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr | Bau/138/2015/1 |
| 3.6) | Würdigung Stellungnahme Landratsamt Immissionsschutz-
behörde | Bau/139/2015 |
| 3.7) | Würdigung Stellungnahme Landratsamt Straßenverkehrsamt | Bau/140/2015 |
| 3.8) | Würdigung Stellungnahme Landratsamt Ortsplanung | Bau/141/2015 |
| 3.9) | Würdigung Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Altlasten | Bau/142/2015 |
| 3.10) | Würdigung Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbe-
hörde | Bau/143/2015 |
| 3.11) | Würdigung Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denk-
malpflege | Bau/144/2015 |
| 3.12) | Würdigung Stellungnahme Telekom GmbH | Bau/145/2015 |
| 3.13) | Würdigung Stellungnahme Bayernwerk AG | Bau/146/2015 |
| 3.14) | Würdigung Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München | Bau/147/2015 |
| 3.15) | Würdigung Stellungnahme Amt f. Landwirtschaft | Bau/148/2015 |
| 3.16) | Würdigung Stellungnahme IHK | Bau/149/2015 |
| 3.17) | Würdigung Stellungnahme Handwerkskammer | Bau/150/2015 |
| 3.18) | Würdigung Stellungnahme Gemeinde Eching | Bau/151/2015 |
| 3.19) | Würdigung Stellungnahme Deutsche Bahn AG | Bau/152/2015 |
| 3.20) | Würdigung Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising | Bau/153/2015 |
| 3.21) | Würdigung Stellungnahme Energie Südbayern | Bau/153/2015/1 |
| 3.22) | Würdigung Stellungnahme Flughafen München | Bau/154/2015 |
| 3.23) | Würdigung Stellungnahme Kabel Deutschland | Bau/154/2015/1 |
| 3.24) | Würdigung Stellungnahme Heinz Entsorgung | Bau/154/2015/2 |
| 3.25) | Würdigung Stellungnahme Regierung v. Oberbayern Brand-
schutz | Bau/155/2015 |

- | | | |
|-------|--|--------------|
| 3.26) | Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB | Bau/167/2015 |
| 4) | Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
mit Tiefgarage
Bahnhofstraße, Fl.Nr. 309 - Gmkg. Neufahrn
Antragsteller: Gisela Bock | Bau/170/2015 |
| 5) | Bekanntgaben | |
| 6) | Anfragen | |

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest.

BGM Heilmeier schlug vor, die Reihenfolge der Tagesordnung für den öffentlichen Teil abzuändern. Es seien einige Bürger anwesend, die sich wohl für den TOP Ö 4 interessieren würden und dieser daher als TOP Ö 2 vorgezogen werden sollte. Es gab keine Einwände und keine weiteren Anregungen zur Tagesordnung.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 21.09.2015 – öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 21.09.2015 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 21.09.2015.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Wohnheim Ganghoferstraße 13, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1077/2 - Gmkg. Neufahrn Antragsteller: Immoservice Meixner GmbH

Sachverhalt:

Beantragt wurde die nachträgliche Baugenehmigung des bereits umgenutzten Einfamilienhauses (Reihenmittelhaus) in ein Wohnheim in der Ganghoferstraße 13, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1077/12 – Gmkg. Neufahrn.

Das Wohnheim soll über insgesamt 13 Zimmer (lt. Eingabeplanung mit 15 Betten) verfügen. Derzeit haben nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes 20 Personen in der Ganghoferstraße 13 ihren Wohnsitz angemeldet.

Die Bauverwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da eine derartige Nutzung in einer mit lediglich Einfamilien-Reihenhaus bebauter Umgebung nicht verträglich ist. Auch können die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung geforderten Parkplätze – Minimum acht Stück – nicht nachgewiesen werden. Das Grundstück bietet Platz für höchstens fünf Stellplätze.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Wohnheim in der Ganghoferstraße 13, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1077/12 – Gmkg. Neufahrn, zu erteilen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (Antrag abgelehnt)

**TOP 3 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.04.2015 den Änderungsbeschluss für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ beschlossen.

Ziel der Bauleitplanungen ist es, die Ausweisung des Gebietes im Flächennutzungsplan von Industriegebiet in Gewerbegebiet zu ändern, da auf dem ehemaligen AVON Gelände ein Gewerbepark entstehen soll. Der Bebauungsplan soll dieses Vorhaben städtebaulich ordnen.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden in der Zeit von Freitag, den 19.06.2015 bis Montag, den 20.07.2015 vorgenommen. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger am Montag, den 06.07.2015 im Rathaus durchgeführt.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer wies darauf hin, dass es entgegen der Beschlussvorlagen zwei Änderungen gebe. Eine betreffe den TOP 3.1, bei welchem es um den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes gehe. Dabei sei eine Frage der Inanspruchnahme von Grundstücksflächen eines Dritten im Bereich der Einmündung noch nicht geklärt. Dieser TOP müsste verschoben werden bis feststehe, ob die Gemeinde eine kleine Fläche in diesem Bereich erwerben könne oder nicht. Des Weiteren schreibe die Geschäftsordnung vor, dass für Änderungen des Bebauungsplanes ein Beschluss im Gemeinderat gefasst werden müsse. Es sei vorgesehen, dass dieser Punkt in der nächsten Gemeinderatssitzung beschlossen werden solle und dann in der nächsten Sitzung des Ausschusses in diesem Punkt die Planung für die Auslegung freigegeben werden könne.

Dies alles berühre auch den Punkt 3.26 bei welchem die Freigabe des Bebauungsplanes um eine Sitzung des Ausschusses verschoben werden müsse, während die Freigabe für den Flächennutzungsplan aber beschlossen werden könne.

**TOP 3.1 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Änderung Geltungsbereich wg. Erschließung West**

zurückgestellt

**TOP 3.2 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung der Stellungnahme der Bürger**

Sachverhalt:

Gemeinschaftliche Stellungnahme der Bewohner Lohweg 25 (unterzeichnet von 17 Familien mit insgesamt 42 Familienmitgliedern)

- Im Haus ist bereits überwiegend Wohnnutzung vorhanden
- Nicht damit einverstanden, dass die Häuser ab Lohweg 25 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen sind
- Der Schutzwert des allgemeinen Wohngebietes sollte auch hier angesetzt werden

Bedenken der Anwohner

- Massive Beeinträchtigungen durch:
 - Lärmbelastung
 - Feinstaubbelastung
 - Zusätzlichen Verkehr
- Unzumutbare Lärmbelastung, da im Süden zum Lohweg bisher keinerlei Lärmschutzmaßnahmen geplant sind, im Wohngebiet Am Hart wird Lärmschutz durch Rückgebäude des geplanten Neubaus gewährleistet
- Voraussichtlich deutlich mehr Verkehr rundum das ehemalige AVON-Gelände durch Umfahren des Gebietes über die Straße am Lohweg
- Ansiedlung von Kinderkrippe, großem Spielplatz und Familien mit Schulkindern in diesem Areal, deren Sicherheit auf Straßen und Wegen zunehmend stärker gefährdet wird

Vorschläge zum Erhalt unserer Lebens- und Wohnqualität

- Passive Lärmschutzmaßnahmen treffen
- Geplante Grünstreifenverminderung zum Lohweg stoppen, statt dessen Grüngürtel verbreitern
- Schutzwerte des allgemeinen Wohngebietes einhalten
- In den Nachtstunden keinen LKW- und PKW-Verkehr im Gelände zulassen
- Geplanten Parkplatz direkt gegenüber des Gebäudes am Lohweg 25 an einem anderen Ort auf dem Gelände ansiedeln
- Option Tiefgarage nochmals prüfen (Bedenken zur Planung und Erweiterung durch Aufstockung der Parkplätze im Norden und im Süden wurden bereits in der Sitzung am 6.7.15 diskutiert)
- Für die Sicherheit unserer Kinder an der Kreuzung Lohweg/Am Hart Zebrastreifen/Ampel oder Schülerlotsen einsetzen (rechts vor links-Regelung bewirkt keine zuverlässige Sicherheit)

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude Lohweg 25 liegt im Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohweg“. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 48 setzt für das Gebäude Lohweg 25 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Dieser Bebauungsplan bleibt von dem hier gegenständlichen, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 122 grundsätzlich unberührt.

Das Gebäude Lohweg 25 wird im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 122 als Gewerbegebiet eingestuft. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten können hier jedoch Beurteilungspegel von maximal 58,5 dB(A) tags und 43,5 dB(A) nachts auftreten. Diese Beurteilungspegel liegen 6,5 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für GE-Gebiete und noch 1,5 dB(A) unter den für Mischgebiete. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die vorhandene Wohnnutzung auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Gemengelage ausreichend berücksichtigt wurde und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Emissionskontingente sind durch die geplante Nutzung einzuhalten. Bei Errichtung eines Parkplatzes oder eine Parkhauses sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. eine geschlossene Fassade) zu ergreifen, um dieses sicherstellen zu können. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens kann festgestellt werden, dass eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebietes an die Planstraße West (Feldweg) mit einem Lichtsignalgesteuerten Vollanschluss an die Staatsstraße geplant wird. Das erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 95% des gesamten zusätzlichen Verkehrsauf-

kommens nach Norden abgewickelt wird. Lediglich ein kleiner Teil von 5% wird über die Straße Am Hart nach Süden fahren. Dies entspricht bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet rd. 105 Fahrten (Hin- und Rückfahrt) also rd. 50 Fahrzeugen am Tag. In der Morgenspitze sind rd. 10 Fahrzeuge zu erwarten, die das Planungsgebiet anfahren. Entsprechend ist eine spürbare Steigerung des Verkehrs nicht zu erwarten. Der Einsatz von Schülerlostern bzw. einer Ampel oder Zebrastreifen entzieht sich den planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten und steht nicht im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Planung.

Es wurde eine Untersuchung der Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Feinstaubbelastungen im Untersuchungsgebiet die Grenzwerte gem. 39. BIm-SchV deutlich unterschreiten. Gleiches gilt für die Stickstoffdioxidbelastung.

Der Grünstreifen nördlich des Lohwegs wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Eine Verbreiterung ist aufgrund der erforderlichen internen Erschließung und des bestehenden Tiefladehofes nicht möglich. Vorhandene Bäume im Südwesten des Planungsgebiets werden als zu erhalten festgesetzt sowie durch Neupflanzungen entlang des Lohwegs ergänzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

In der Bauleitplanung werden die vom Gutachter ermittelten Emissionskontingente festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicherstellen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.3 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Agenda 21 Gemeindeentwicklung

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 (Arbeitskreis Gemeindeentwicklung) vom 20.07.2015 BP Nr.122 Änderung des FNP

Die Änderung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet wird grundsätzlich gutgeheißen. Auffallend ist die wesentlich geringere Begrünung des geplanten Areals gegenüber dem jetzigen Zustand.

Ist mit einer doppelten Bebauung zu rechnen? Dies hätte gravierende Auswirkungen auf die Umwelt.

BP Nr.122 Flyer

Hier fällt sofort eine städtebauliche Fehlplanung auf: Ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 16 m und einer vermutlichen Länge von ca. 100 m und einer Breite von ca. 40 m, ist gewiss kein „Landmark“.

Der mittlere Block mit 12 m Höhe könnte durch eine Höhenstaffelung mehr städtebaulichen Reiz gewinnen.

BP Gewerbepark Neufahrn / Scopingliste Verkehrsgutachten

Die angrenzenden Wohngebiete sind zwar als „Allgemeine Wohngebiete“ eingestuft. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen soll über die Straße „Am Hart“ verlaufen- eine nicht zumutbare Belastung für die bestehenden Wohngebiete.

Natürliche und künstliche Belichtung

Hier heißt es „die künstliche Beleuchtung der Außenflächen des Planungsgebietes wird durch die umgebende Bepflanzung abgeschirmt. Das ist ein Widerspruch zu der vorgesehenen Abholzung vorhandener Bäume.

Erholung

Den Arbeitnehmern stehen auf dem Gelände ausreichend Freiflächen zur Verfügung.

Hier kann der AK kaum Flächen mit entspannendem Grün entdecken.

Tiere und Pflanzen

Wieder einmal ist eine Ausgleichsbilanzierung nötig, um neue versiegelte Flächen zu kompensieren (doppelte Bebauung als gegenüber der jetzigen?)

Baumbilanzierung

185 Bäume müssen gefällt werden, 85 Bäume werden auf dem Gelände neu gepflanzt. Ein Einhalten ist hier geboten.

Klima-Thermische Belastungen

„Ein hoher Versiegelungsgrad führt sowohl im Bestand als auch in der Planung zu einer Aufheizung der versiegelten Flächen“

Der vorhandene Grünbestand könnte eine Aufheizung verhindern, zum Wohle der Umwelt.

Mehr Einnahmen aus der Gewerbesteuer für Neufahrn wären wünschenswert. Der AK Gemeindeentwicklung kann sich dies auch ohne größere Einschnitte in die Umwelt vorstellen - ein Spagat der möglich ist.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Verlorengelungene Grünstrukturen im Gebiet werden im Zuge des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens und die Regelungen der geltenden Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn ersetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden nur in einem geringen Ausmaß zusätzliche Eingriffe in Natur Landschaft vorbereitet, weil der Bereich auch bislang bereits weitgehend in einem Umfang bebaubar war, der nun planungsrechtlich festgesetzt wird. Die naturschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Umweltbericht und der Begründung umfassend dargestellt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und die erheblich betroffenen Schutzgüter im erforderlichen Umfang ausgeglichen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

Das städtebauliche Entwurfskonzept sieht vor, die Ortseingangssituation an der St 2053 in Richtung Eching mit einer städtebaulichen Dominante zu akzentuieren. Der Bebauungsplan setzt darum, im Gegensatz zum übrigen Plangebiet, für das Gewerbegebiet GE 1 im nord-westlichen Geltungsbereich eine Wandhöhe von 18 m fest. Die gestalterische Umsetzung als Landmark bleibt dem architektonischen Entwurf vorbehalten. Die Gestaltung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Das Bestandsgebäude soll unverändert erhalten bleiben.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens kann festgestellt werden, dass eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebietes an die Planstraße West (Feldweg) mit einem lichtsignalgesteuerten Vollanschluss an die Staatsstraße erfolgen wird. Das erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 95% des gesamten zusätzlichen Verkehrsaufkommens nach Norden abgewickelt wird. Lediglich ein kleiner Teil von 5% wird über die Straße Am Hart nach Süden fahren. Dies entspricht bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet rd. 105 Fahrten (Hin- und Rückfahrt) also rd. 50 Fahrzeu-

gen am Tag. In der Morgenspitze sind rd. 10 Fahrzeuge zu erwarten, die das Planungsgebiet anfahren. Entsprechend ist eine spürbare Steigerung des Verkehrs nicht zu erwarten. Der Einsatz von Schülerlostern bzw. einer Ampel oder Zebrastreifen entzieht sich den planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten und steht nicht im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Planung.

Das Grünkonzept berücksichtigt eine deutliche Randeingrünung des Planungsgebietes zu den öffentlichen Straßen ergänzend zu der ohnehin vorgesehenen, nach innen orientierten Bebauungs- und Erschließungsstruktur. Auch aus Gründen des Artenschutzes sind Lichtimmissionen möglichst zu vermeiden. Dies ist jedoch über die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches nicht regelbar, wird jedoch in den Hinweisen aufgeführt.

Der hier geplante Gewerbepark weist, allein durch den hohen Anteil an verbleibenden und weiter zu entwickelnden Bestandsgrün, ein für Neufahrner Verhältnisse ungewöhnlich hohes Maß an Erholungsmöglichkeiten auf. Entspannende Grünstrukturen können auch im Rahmen des Grünkonzepts und der geplanten Freisitzfläche der gastronomischen Einheit entstehen. Weitere Flächen für die Erholungsnutzung sind gem. Freiflächengestaltungsplanung zu berücksichtigen. Diesbezügliche Festsetzungen werden im BP aber nicht getroffen.

Eine naturschutz- und artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebiets ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang werden immer auch die naturschutzrechtlichen Eingriffe bilanziert und ausgeglichen.

Zwischen der Gemeinde Neufahrn und dem Landratsamt Freising wurden im Vorfeld der Planung übereinstimmend die Bereiche des im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich gem. § 34 BauGB) festgestellt. Ein geringer Teil des Plangebiets von ca. 9.500 m² wurde dem Außenbereich zugeordnet.

Gem. § 1a III S.6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch den Bebauungsplan nun ermöglichten Eingriffe waren für den zuvor bereits als Innenbereich zu beurteilenden Teil der Planung demnach auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig.

Die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht schutzgutbezogen bilanziert und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden die entsprechenden Kompensationserfordernisse berechnet. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Eine Abstimmung der Ausgleichsbilanzierung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hat am 04.08. und 05.08.2015 stattgefunden. Die untere Naturschutzbehörde erteilte ihr Einverständnis mit dem Vorgehen zur Ermittlung der Eingriffsschwere und der erfolgten Höhe des Ausgleichserfordernisses.

Die bestehenden Bäume werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume, die im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens gefällt werden müssen, können teilweise im Geltungsbereich wieder ersetzt werden (rd. 100 Bäume). Bäume die nicht vor Ort ersetzt werden können, sind gemäß der Vorgaben der geltenden Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn monetär auszugleichen. Die Wertigkeit des vorhandenen Vegetationsbestandes wurde in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes werden entsprechend § 1a (5) BauGB Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei insbesondere die lokalklimatischen Belange durch Festsetzung von Fassadenbegrünung sowie durch die Festsetzung von zu begrünenden Freiflächen und mit zusätzlichen Baumpflanzungen. Die Nutzung als Gewerbegebiet erfor-

dert jedoch großflächige, zusammenhängende Gebäudestrukturen mit zugehörigen Erschließungsflächen.

Gewerbesteuern sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Mit der Reaktivierung des ehemaligen AVON-Areals ist aber davon auszugehen, dass zusätzliche Gewerbesteuern generiert werden können.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler bat darum den Hinweis über eine Empfehlung für Dachbegrünungen aufzunehmen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ein Hinweis soll aufgenommen werden, dass die Begrünung der Dachflächen empfohlen wird.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.4 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Agenda 21 Verkehr

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 (Arbeitskreis Verkehr) vom 20.07.2015

Vorbemerkung

Der AK Verkehr der Agenda 21 in Neufahrn beschäftigt sich u.a. mit der Verbesserung der Verkehrssicherheit in Neufahrn. Aus dieser Arbeit sind allgemeine Probleme der Verkehrsplanung der letzten Jahrzehnte sowie einige Besonderheiten in Neufahrn bekannt

- 1. Die Verkehrsflächen wurden in der Vergangenheit vorwiegend auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet*
- 2. Meist wurden für die Anlage von Straßen vor allem bezüglich Gehwegbreiten die Mindestquerschnitte des jeweils gültigen Regelwerks gewählt*
- 3. Neufahrn hat eine relativ hohe Verkehrsdichte wegen seiner Einbindung in die überregionale Infrastruktur und aufgrund seines eigenen Wachstums Möglichkeiten die Verkehrssicherheit vor allem der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zu verbessern liegen u.a. in attraktiven straßenunabhängigen Netzen für Geh- und Radverkehr, in der Reduzierung von Geschwindigkeiten und im Angleichen der parallel gefahrenen Geschwindigkeiten. Innerorts hat die Vermeidung von KFZ-Verkehr Priorität.*

Die hierzu notwendige integrierte Netzgestaltung auch unter Berücksichtigung neuer Mobilitätskonzepte (E-Bikes ...) bedarf einer Jahrzehnte vorausschauenden Planung. Vor diesem Hintergrund nehmen wir Stellung zum vorliegenden Entwurf „NOVA Neufahrn“.

1. Wohnortnahe Beschäftigung

Gewerbe auf dem ehemaligen Avon-Gelände bietet die große Chance wohnortnaher und damit fußläufig erreichbarer Beschäftigung. Im Idealfall könnten alle Arbeitsplätze ohne privaten PKW erreicht werden.

2. Einbindung in die bestehenden Verkehrsnetze

Das Gelände soll von 2 Seiten erschlossen werden. Die Einfahrten sind aus Sicht eines Autofahrers sehr gut zu erreichen. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist diese Qualität leider noch nicht erkennbar. Im Bereich der „Avon-Kreuzung“ sollte ein Übergang für Fußgänger und Radfahrer vom noch unbebauten Gewerbegebiet nördlich der Staatsstraße 2052 berücksichtigt werden. Die Christl-Cranz-Str. und Am Hart könnten eine Nord-Süd Verbindung in einem künftigen Radschnellwegenetz darstellen. Die bisher im Flächennutzungsplan festgesetzte Breite der Grünanlage am östlichen Rand des Planungsgebietes, die sich in gleicher Breite auch nach Norden fortsetzt wäre hierfür durchaus sinnvoll. Im Bereich der westlichen Zufahrt sind die Querschnitte des Verkehrsraums möglicherweise zu gering bemessen. (Straßenbreite bei Begegnung von Lieferverkehr, Rückstau auf die Staatsstraße, fehlende Ausweichmöglichkeiten für Radfahrer, ...), fußläufige Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren fehlen.

3. ÖPNV

Neufahrn ist weiter im Wachstum. Eventuell wird in Zukunft der Betrieb einer innergemeindlichen Buslinie möglich. Auch die ÖPNV Anbindung zu S-Bahn in Neufahrn und U-Bahn in Garching Forschungsgelände wird weiter an Bedeutung gewinnen. Wir regen an, Flächenreserven für eine künftige Haltestelle „Am Hart“ und zugehörige Zugänge zum neuen Gewerbegebiet vorzusehen.

4. Innere Erschließung und Fußwege

Die Gestaltung der inneren Erschließung des neuen Gewerbegebietes ist im momentanen Entwurfsstand leider noch nicht erkennbar. Wir regen an, in der weiteren Bearbeitung besonderen Wert auf die Gestaltung der Wege für Fußgänger und Radfahrer zu legen:

1. Autofahrer müssen von den in den Randbereichen angedachten Parkplätzen weite Wege zu Fuß auf dem Gelände zurücklegen. Möglicherweise wären attraktive Gehwege um das gesamte Areal mit Durchlässen zum Gewerbegebiet eine Alternative. Die Qualität der Wege ergäbe sich aus der Verbindung mit den ohnehin geplanten umlaufenden Grünflächen.

(Da die Grünflächen auf dem Gelände im Vergleich zum Bestand extrem reduziert werden, könnten hier auch die für die Erholung der Beschäftigten notwendigen Freiflächen entstehen.)

2. Beschäftigte, die auch im Gemeindegebiet leben erreichen ihren Arbeitsplatz vermutlich in kürzerer Zeit mit dem Fahrrad als in der Kombination von PKW und Fußmarsch. Eine gute Qualität der Wege sowie der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erleichtert die Entscheidung für das Fahrrad. Wir regen darüber hinaus an zu untersuchen, ob diese Wege auch im Rahmen eines Beleuchtungskonzeptes eine besondere Gestaltung erfahren könnten.

5. Anmerkungen

Im Plan und der Axonometrie ist GE 3 als Parkplatz dargestellt, in Beschriftung und den Festsetzungen durch Text jedoch als 12m hohes Gebäude. Die Gebäudebreiten erlauben Innenhöfe, auch in Verbindung mit Durchgängen zum angrenzenden Wohngebiet.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Schaffung eines Fuß- und Radfahrerübergangs über die Echinger Straße ist nicht ursächlich aus der vorliegenden Planung begründbar.

Da ein öffentlicher Radschnellweg ein ausschließlich öffentlicher Bedarf ist, kann er nur auf öffentlichem Grund realisiert werden, denn eine Inanspruchnahme von Privatgrund für solche Zwecke würde einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen. Hierfür müsste die Gemeinde Neufahrn den notwendigen Grund von der Eigentümerin erwerben. Da dies nicht erfolgt ist, kann ein Radschnellweg auf dem Grundstück des Gewerbegebietes nicht umgesetzt werden.

Die Westanbindung wurde durch ein Ingenieurbüro geprüft und eine Anbindung an die Staatsstraße entwickelt, die die für Lkw-Verkehr erforderlichen Straßenbreiten berücksichtigt.

Ebenso berücksichtigt die Planung eine fußläufige Anbindung des Planungsgebietes nach Süden auf Höhe der Straße An der Lohe.

Das Plangebiet ist derzeit über die Buslinie 690 an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltestelle Christl-Cranz-Straße liegt in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet. Die Buslinie 690 verbindet die Haltestellen Eching Ost mit Garching Forschungszentrum in einer 20-minütigen Taktung (wochentags). Inwieweit eine Anpassung der Linienführung oder die Einrichtung eines zusätzlichen ÖPNV-Anschlusses für das Plangebiet erforderlich ist, wird derzeit geprüft.

Die innere Erschließung des Plangebiets ist über eine Ringerschließung geplant. Auf Höhe der jeweiligen Nutzungseinheiten befinden sich Stellplätze, die dem jeweiligen Betrieb unmittelbar zugeordnet sind. Ergänzend hierzu wird es größere zusammenhängende Stellplatzflächen geben. Diese sind so im Planungsgebiet verteilt, dass weiterhin möglichst kurze Wege zurückgelegt werden müssen.

Die vorhandenen Freibereiche sollen qualitativ hochwertig gestaltet werden und stehen der Erholungsnutzung der Beschäftigten zur Verfügung.

Im Planungsgebiet werden ergänzend Fahrradstellplätze untergebracht. Es gilt die gemeindliche Fahrradabstellsatzung.

Ein mögliches Beleuchtungskonzept der neu zu errichtenden Erschließungsanlagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Ausbauplanung wird eine ausreichende Beleuchtung des Wegenetzes vorsehen.

Im Bereich des ehemaligen GE 3 (neu GE 2) soll die bestehende Stellplatzanlage erhalten bleiben. Bei Bedarf ist hier jedoch auch die Herstellung eines Parkhauses möglich.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler wies darauf hin, dass es nicht nur um den Radschnellweg ginge sondern auch um die innere Anordnung.

Zudem sei der Südausgang als rein fußläufiger Weg geplant, was durchaus Sinn mache, da dieser in das Misch- bzw. Wohngebiet führe. Er wolle dennoch darauf hinweisen, dass es die Möglichkeit gebe eine Bushaltestelle innerhalb des NOVA-Geländes zu platzieren, wobei der Bus dann diesen fußläufigen Südausgang als Ausfahrt nutzen müsste.

BAL Schöfer erwiderte, dass es einen Höhenunterschied des Geländes gäbe, den der Bus kaum bewältigen könnte.

GR Funke fände eine Haltestelle im Gelände nicht zielführend und halte es für vollkommen ausreichend, wenn im Süden und Norden z.B. je eine Haltestelle wäre.

GR Pflügler sagte, dass er als Verkehrsreferent nur auf die Möglichkeit hinweisen wollte.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anregungen soweit möglich. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.5 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr**

Sachverhalt:

Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr vom 30.07.2015

Freistehende, sowie aneinandergebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² müssen eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Umfahrten müssen die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erfüllen.

Löschwasserbedarf

Für Industriebauten ist der Löschwasserbedarf im Benehmen mit der Feuerwehr unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte, sowie der Brandlasten festzulegen. Hierbei ist auszugehen von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m².

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht der Umfahrt für Feuerwehrfahrzeuge nicht entgegen. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.6 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Landratsamt Immissionsschutzbehörde**

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Immissionsschutzbehörde vom 30.07.2015

Im B-Plan Nr.122 ist sowohl in den planerischen als auch in den textlichen Festsetzungen die als Anlage beigefügte "Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 215043/4" vom 03.07.2015 vom Ingenieurbüro Greiner noch einzuarbeiten.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner wird zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.7 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Landratsamt Straßenverkehrsamt**

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Straßenverkehrsamt vom 13.07.2015

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Freising schließt sich den Ergebnissen der im Besprechungsprotokoll des Staatlichen Bauamtes vom 12.06.15 getroffenen Absprachen zur Erschließung des NOVA-Geländes über die St 2053 mit den zwei vorgeschlagenen Optionsvarianten an.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Anbindung des Planungsgebietes an die Staatsstraße haben zwischenzeitlich Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt und der Obersten Baubehörde stattgefunden. Ergebnis dieser Abstimmungen ist, dass eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt auf den bisherigen Feldweg mit einer lichtzeichengesteuerten Vollarbindung an die Echinger Straße (St 2053) möglich ist. Diese Anbindung wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt ist zu schließen. Die Kostenübernahme durch die Investorin wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler erkundigte sich, ob es Alternativen gebe bei Grunderwerbsschwierigkeiten.

BAL Schöfer erläuterte, dass es eine Alternative gebe, bei welcher die Straße nach Osten in den Grünstreifen auf gemeindeeigenem Grund verschoben werden müsste.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.8 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Landratsamt Ortsplanung

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Ortsplanung vom 08.07.2015

Die Begründung fehlt vollständig.

B-Plan:

- Die Bauweise ist in allen Gebieten festzusetzen.*
- Es sollte eine max. Höhe von Werbepylonen festgesetzt werden.*
- Im Gebiet GE 1 sollten dringend Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden, da dieses Gebäude durch sein Heranrücken an die Straße sowie seine Höhe als städtebaulich markantes Gebäude zukünftig die Einfahrt nach Neufahrn prägt. Auch im Gebiet GE 3 wird empfohlen gestalterische Festsetzungen aufzunehmen.*

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren dienen einer ersten Information der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Hierfür ist eine ausführliche Begründung nicht erforderlich. Es wurde statt dessen eine kurze Erläuterung in Form eines Flyers zur Verfügung gestellt. Die Beteiligungsunterlagen werden bis zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um die Begründungen zu beiden Bauleitplänen ergänzt.

Entlang der Straße Am Hart wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um für die angrenzenden Anwohner einen ausreichenden Schall- und Sichtschutz sicherzustellen. Eine weitergehende Regelung zur Bauweise ist städtebaulich und auch planungsrechtlich nicht erforderlich und wird nicht festgesetzt

Die Satzung wird um eine maximale Höhe für Werbepylonen von 12 m ergänzt.

Grundsätzlich ist es möglich aufgrund von Gründen der Ortsgestaltung Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden zu treffen. Hierbei ist es jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, dass sich diese Festsetzungen aus der vorhandenen Umgebung ableiten lassen. Aus der Umgebung lassen sich im hier gegenständlichen Bebauungsplan keine gestalterischen Vorgaben ableiten. Unabhängig davon ist es aufgrund der Lage des Planungsbereiches am Ortseingang der Gemeinde Neufahrn wichtig, dass dieser Lage durch eine adäquate, hochwertige architektonische Gestaltung Rechnung getragen wird. Entsprechend haben sich die Gemeinde und die Investorin geeinigt verbindliche Regelungen zur Gestaltung des Baukörpers in GE 1 in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.9 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Altlasten

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet Altlasten vom 16.07.2015

Das Grundstück Fl.Nr. 926, Gemarkung Neufahrn, ist derzeit nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen. Wir weisen darauf hin, dass damit keine völlige Altlastenfreiheit für das Grundstück bestätigt werden kann. Bisher liegen dem Landratsamt Freising - Abteilung Umweltschutz - zwar keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor, aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Areals können schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unseres Erachtens jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird insbesondere auf evtl. Lagerungen bzw. den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen.

Die Gemeinde Neufahrn hat als Träger der Bauleitplanung eine entsprechende Recherchepflicht. Hat die Gemeinde begründete Hinweise oder Anhaltspunkte über möglicherweise bestehende Altlasten im Plangebiet, müssen Untersuchungen durchgeführt werden, um näheren Aufschluss über Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu erhalten. Das Landratsamt Freising ist hierüber zu verständigen und bei evtl. erforderlichen Maßnahmen einzubinden.

Für die geplanten Abbruchmaßnahmen auf dem ehem. Avon - Gelände sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten. Ein Rückbaukonzept ist vorab zu erstellen.

Viele der früher verwendeten Baustoffe (z.B. Asbest) haben sich als schadstoffhaltig herausgestellt. Verunreinigte Bereiche und schadstoffhaltige Baustoffe müssen beim Rückbau daher getrennt abgebaut werden, um das restliche Abbruchmaterial nicht zu verunreinigen.

Die Arbeitshilfe "Kontrollierter Rückbau" des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz ist hierfür zu einschlägig und zu beachten (Download im pdf-format: www.bayern.de/lfu).

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde eine Oberbodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Geo- und Umwelttechnik FRANK + BUMILLER + KRAFT (München) durchgeführt. Im Ergebnis liegen die Messwerte weit unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

Der Umgang mit möglicherweise belasteten Böden und die damit verbundene Meldepflicht werden in der Begründung beschrieben. Die abfallrechtlichen Vorschriften sind durch den Investor zu berücksichtigen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. Avon wurde bereits abgebrochen. Hierbei wurden die erforderlichen abfallrechtlichen Vorschriften berücksichtigt. Der Abbruch weiterer Gebäude ist derzeit nicht geplant. Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich sein, sind die abfallrechtlichen Vorschriften durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.10 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde**

Sachverhalt:

**Stellungnahme des Landratsamtes Freising Untere Naturschutzbehörde vom
14.07.2015**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.
2. Die artenschutzrechtlichen Unterlagen bzw. Bewertungen sind unvollständig, insbesondere in Bezug auf gehölzbrütende Vogelarten.
3. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bedeutet eine Reduzierung und Versiegelung von bisher als Gehölzbestand bzw. Grünfläche ausgewiesenen Bereichen, die auch als Lebensraum von Tieren und Standort von Pflanzen dienen. Somit handelt es sich um einen **Eingriff** in Natur und Landschaft, der **auszugleichen** ist.
Eine Bewertung eines Teilbereichs des Planungsgebiets nach § 34 BauGB ist, insbesondere im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung nicht nachvollziehbar.

Rechtsgrundlagen

§ 1 a BauGB
§ 44 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- zu 1. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist als weitere Vermeidungsmaßnahme die Baumfällung nur **außerhalb** der Brutzeit von Vögeln, (1. März und 30. September) zulässig.
Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung bzw. Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind rechtzeitig durch die vorgesehene ökologische Baubegleitung zu veranlassen.
- zu 2. Auf dem Betriebsgelände befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, der u.a. für gehölzbrütende Vogelarten einen Lebensraum darstellt. Eine Verdachtsart ist u.a. der Gartenrotschwanz.
Durch eine einmalige Begehung im frühen Frühjahr (20. März) ist das potenzielle Artenspektrum nicht mal ansatzweise abzudecken bzw. abzuschätzen.
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist durch mindestens 3-4 Begehungen in der Vogelbrutzeit oder durch eine ergänzende Kontrolle bzw. Potentiellabschätzung und worst-case-Betrachtung bezüglich gehölzbrütender Vögel bzw. aktuell besetzter Nester und damit eventuell weiteren Vermeidungsmaßnahmen und/oder CEF-Maßnahmen zu ergänzen.
Im südöstlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet sich eine vom Baumbestand freigestellte, magerrasenartige, blütenreiche Vegetationsdecke mit kleinräumiger Schotterfläche und einen Kieshügel.
Es handelt sich hier um einen potenziellen Teillebensraum der Zauneidechse.
Die betroffenen Flächen, d.h. die potentiellen Habitatstrukturen sind durch eine zeitnahe Begehung durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen und die Ergebnisse in der saP bzw. asB zu ergänzen.
Eventuell erforderliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu ergänzen.

zu 3. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe sind schutzgutbezogen zu bilanzieren und zu kompensieren. In der Begründung bzw. im Umweltbericht sind weiterhin schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzuschlagen bzw. in der Satzung festzusetzen.

Die Nicht-Anwendung der Eingriffsregelung in Teilbereichen (§ 34 BauGB) ist zu erläutern bzw. zu begründen.

4. In der Legende und im Planteil des Bebauungsplans sollten folgende Punkte bzw. Texte als Festsetzungen ergänzt werden:

6.1 Ergänzung der Kreissignatur gemäß Punkt 13.2.1 bzw. 13.2.2 der PlanZVO

6.2 Schutz gemäß DIN 18920

6.3 zu entfernende Bäume (Symbol)

6.4 zu pflanzende Bäume (Symbol)

6.5 vorhandene, zu erhaltene Bäume

7.3 Für die Befestigung von Stellplätzen sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

5. Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen als Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume ist grundsätzlich nicht möglich.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs inklusiv Festlegung des Kompensationsfaktors ist in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Für die noch festzusetzenden Gehölzpflanzungen sollten entsprechende Pflanzenvorschlagslisten, getrennt nach Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen, ergänzt werden.

2. Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand sollte auf weitere, zu erhaltende Gehölze bzw. Baumgruppen überprüft werden, insbesondere

- Baum Nr. 69
- Baumgruppen im Südwesten des Betriebsgeländes (Nr. 29-55 und Nr. 150-152)
- Baumgruppe im Nordosten des Betriebsgeländes (Nr. 86-97)

3. Es sollte geprüft werden, ob **Beleuchtungsanlagen** reduziert oder vermieden werden können.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Licht-durchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen oder LED-Lampen) sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.

- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
 - Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.
- Beim Beleuchtungskonzept für **gläserne Gebäude** sollte beachtet werden:
- Anbringen von Jalousien an den kritischen Gebäudeseiten
 - Anpflanzen von lichtabschirmenden Gehölzen im Garten in ausreichender Entfernung vom Gebäude.
- Vorschläge für mögliche **Kompensationsmaßnahmen** beim Beleuchtungskonzept für gläserne Gebäude:
- Extensivierungsmaßnahmen im Garten in ausreichender Entfernung von gläsernen Gebäuden mit insektenfreundlichen Pflanzen, z.B. bevorzugte Futter-, Nektar- oder Eiablagepflanzen.
 - Austausch von Leuchtmitteln durch insektenfreundliche Beleuchtung.
 - Schaffung oder Verbesserung von Insektenlebensräumen, z.B. durch Bachrenaturierung.
4. Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen **Vogelschlag**.
- Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden.
- Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden.
- Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können.
- Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen.
- Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.
- Nur **vollflächig markierte** Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon **2mm breite Streifen in 30mm Abstand** oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelanzug verhindern.
- Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen **die freien Stellen** in einem Muster **nicht größer als 10 bis 15 cm** sein.
- Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit **maximal 10 bis 15 cm** Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz.
- Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).
- In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben.
- Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar:
- www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Bauzeitensteuerung sowie weiterführende Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis zum Artenschutz in den BP aufgenommen. Die vorzeitig durchgeführten Baumfällun-

gen bzw. Teilabbrüche von Gebäuden wurden am 15.04.2015 durch einen Sachverständigen im Zuge der ökologischen Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme unter Hinweise im BP) begleitet und waren mit der UNB abgestimmt. Für den Verlust an gebäudebezogenen Fledermaus- und Vogelhabitaten wurden bereits Fledermaus- und Vogelkästen auf dem Planungsgebiet aufgestellt (siehe Bericht zur Ökologischen Baubegleitung vom 28.04.2015 / Stüben).

Zum BP mit Grünordnung Nr. 122 liegen insgesamt drei Berichte zu artenschutzrechtlichen Belangen vor:

1. Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) im Rahmen des geplanten Abrisses der Betriebsgebäude vom 09.04.2015
2. Bericht zur Ökologischen Baubegleitung mit aktualisierten Angaben zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vom 28.04.2015
3. Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Beurteilung im Rahmen der geplanten Neubauten auf dem Betriebsgelände Am Hart 2 in 85375 Neufahrn vom August 2015

In diesen Berichten wird das Vorgehen bei der Bestandserfassung, die Häufigkeit der Bestandsaufnahmen sowie der vorgefundene Artenbestand inkl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingehend erläutert. Die Erkenntnisse aus diesen Gutachten fließen in die Begründung und in den Umweltbericht ein. Evtl. notwendige Festsetzungen und Hinweise aus artenschutzrechtlicher Sicht werden im nächsten Verfahrensschritt in die Begründung und den Umweltbericht sowie ggf. in die Festsetzungen aufgenommen.

Zwischen der Gemeinde Neufahrn und dem Landratsamt Freising wurden im Vorfeld der Planung übereinstimmend die Bereiche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich gem. § 34 BauGB) festgestellt. Ein geringer Teil des Plangebiets von ca. 9.500 m² verbleibt dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugehörig.

Gem. § 1a III S.6 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch den Bebauungsplan nun ermöglichten Eingriffe waren für den zuvor bereits als Innenbereich zu beurteilenden Teil der Planung demnach auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Das nun durch Bebauungsplan geschaffenen Baurecht, mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 geht nicht über die zuvor bereits mögliche Bebauung gem. § 34 BauGB hinaus. Ein Ausgleich für diese Innenbereichsflächen ist nicht erforderlich.

Die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht schutzgutbezogen bilanziert und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden die entsprechenden Kompensationserfordernisse berechnet. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Eine Abstimmung der Ausgleichsbilanzierung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hat am 04.08. und 05.08.2015 stattgefunden. Die untere Naturschutzbehörde erteilte ihr Einverständnis mit dem Vorgehen zur Ermittlung der Eingriffsschwere und der erfolgten Höhe des Ausgleichserfordernisses.

Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen wurden in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eingestuft. Im Südwesten des Planungsgebiets liegende intensiv gepflegte Rasenflächen (Kat. I) weisen bei extensiver Pflege ein Potenzial zu artenreichen Wiesenflächen (Kat. II) auf. Dieses Potenzial wurde in die Ausgleichsermittlung eingestellt. Daher kommt es zu einer Erhöhung des Ausgleichserfordernisses um ca. 1.400 qm. Das errechnete Ausgleichserfordernis wurde auf 7.000 qm aufgerundet.

Die Legende wird an die verwendeten Planzeichen angepasst. Die textlichen Festsetzungen wurden konkretisiert.

Ein entsprechender Hinweis auf die Einhaltung der DIN 18920 bei Baumaßnahmen (*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Festsetzung von zu entfernenden Bäumen ist wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich und erscheint zudem aus naturschutzrechtlichen Erwägungen nicht sinnvoll.

Weil die Erschließungsflächen im Planungsgebiet den regelmäßigen Belastungen von gewerblichem Lieferverkehr ausgesetzt sein werden, muss die private, interne Erschließungsfläche mit einem den Belastungen angemessenen Unterbau ausgestattet sein und ist entsprechend zu befestigen. Soweit jedoch die funktionale Ausgestaltung dies zulässt, setzt der Bebauungsplan einen wasserdurchlässigen Belag für Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Feuerwehrumfahrungen und offene Stellplätze fest.

Die Festsetzung zur Anrechnung bereits vorhandener Bäume als Ersatzpflanzungen wird gestrichen. Eine Ersatzpflanzung für zu fällende Bäume wird über die geltende Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn ermittelt. Die Wertigkeit des vorhandenen Baumbestands wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Eine Abstimmung zur Festlegung des Kompensationsfaktors und Höhe der Ausgleichserfordernis mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Freising ist erfolgt.

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird keine Anrechnung von Bestandsbäumen als Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Eine Pflanzliste wird erstellt und entsprechend kategorisiert.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Plankonzept ermöglicht nicht den Erhalt sämtlicher Bestandsbäume. Die verlorengehenden Bäume werden in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und werden über die Regelungen der geltenden Baumschutzverordnung ersetzt. Die Realisierung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs sowie die Anwendung der BaumSchVO werden mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem LRA Freising gesichert.

- Baum Nr. 69 wird erhalten.
- Von der Baumgruppe im Südwesten können lediglich die Bäume 39 – 53 erhalten werden. Die übrigen Bäume dieser Baumgruppe müssen aufgrund der neuen Erschließungssituation gefällt werden.
- Bäume Nr. 150-152 und die Baumgruppe 86-97 können nicht erhalten werden, da sie innerhalb der neu anzulegenden Erschließungsflächen stehen.

Die lichttechnischen Prüfkriterien sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag werden als Hinweise zu artenschutzrechtlichen Aspekten in die Planzeichnung aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.11 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.07.2015

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG (sog. Grabungserlaubnis) zu o. g. Maßnahme besteht unter Beachtung der nachstehend formulierten fachlichen Anforderungen von Seiten der Bodendenkmalpflege Einverständnis.

Wir bitten weiterhin um eine Zustellung des Bescheids per E-Mail

(Kornelia.Gloeckner@blfd.bayern.de). Die folgenden Formulierungsanregungen

berücksichtigen die denkmalfachlichen Belange:

Der Antragsteller erhält die Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge des Vorhabens. Für die Durchführung der gesamten Maßnahme werden die nachstehenden Auflage und Hinweise festgesetzt. Die Erlaubnis erstreckt sich auf nachstehende Fl. Nr. 926 der Gmkg. Neufahrn. Grundlage ist der vom Antragsteller vorgelegte Planentwurf.

*In diesem Bereich sind Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen. Mehrere Bodendenkmäler liegen im Umkreis des Vorhabens: **Nr. 1-7635-0071 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, Nr. 1-7635-0048 „Siedlung der Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der Hallstattzeit“, Nr. 1-7635-0241 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit“ und Nr. 1-7635-0077 „Herrenhof der Hallstattzeit“.***

Daher ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen.

Bei frühzeitiger Terminabstimmung und Verfügbarkeit kann die fachlich qualifizierte Begleitung bis zum Denkmalnachweis (Schritt 1) durch einen Mitarbeiter des BLfD in Aussicht gestellt werden.

In Umsetzung des verfassungsrechtlichen Auftrags zum Schutz des kulturellen Erbes (Art. 3 Abs. 2, Art. 141 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 der Bayerischen Verfassung) wird Ihnen die Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erteilt. Sie wird für die Durchführung der gesamten Maßnahme mit Auflagen und Hinweisen (s. Art. 36 BayVwVfG) versehen.

Die Erlaubnis wird mit folgenden Auflagen verbunden:

1. Der Abtrag des Oberbodens darf nur unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden.

2. Festgestellte Bodendenkmäler sind dem BLfD und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und tachymetrisch einzumessen. Aufmaß und Kurzbericht sind dem BLfD unverzüglich vorzulegen.

3. Bodendenkmäler sind vorgabenkonform bis zur bauseitig benötigten Tiefe archäologisch auszugraben sowie fotografisch und zeichnerisch zu dokumentieren und zu beschreiben.

4. Dokumentation, Funde und Grabungsbericht sind innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Arbeiten vor Ort der Unteren Denkmalschutzbehörde und im Original dem BLfD vollständig zur fachlichen Prüfung und Archivierung

5. Die denkmalfachlichen Arbeiten sind von einer fachlich qualifizierten Firma durchzuführen.

6. Der Beginn der Maßnahme sowie die beauftragte Fachfirma unter Angabe des Firmennamens und der wissenschaftlichen Grabungsleitung sind bis spätestens sieben Kalendertage vor Beginn der Grabungsarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD anzuzeigen.

Hinweise:

- Grundlage der fachtechnischen Arbeiten sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern sowie die aktuellen Vorgaben zur Fundbehandlung auf archäologischen Ausgrabungen

(http://www.blfd.bayern.de/medien/dokuvorgaben_05_2012.pdf und http://www.blfd.bayern.de/medien/fundvorgaben_05_2012.pdf).

- Die zweistufige Vorgehensweise (Schritt 1: Oberbodenabtrag, Schritt 2: Qualifizierte Ausgrabung) richtet sich nach der denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung, die in Schriftform beim BLfD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat BI, Hofgraben 4, 80539 München) angefordert werden kann.

- Die Qualifikationen der archäologischen Fachfirma und ihrer Mitarbeiter sind der Unteren Denkmalschutzbehörde nachzuweisen.

- Das BLfD benennt qualifizierte Firmen auf schriftliche Anfrage (Email to Kornelia.Gloeckner@blfd.bayern.de).

- Die Auftragsvergabe an eine bodendenkmalfachlich nicht hinreichend qualifizierte Firma kann zur Einstellung der Arbeiten durch die Untere Denkmalschutzbehörde führen.

- Bei der Ausgrabung geborgene Funde stellen trotz der Bergung einen Teil des denkmalfachlich wie -rechtlich einheitlichen Bodendenkmals dar und sind deshalb dauerhaft zu erhalten.

- Anwartschaft- und Eigentumsrechte an etwaigen Funden sind in § 984 BGB geregelt.

- Für die fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation von Bodendenkmälern muss ausreichend Zeit zur Verfügung stehen, so dass fachlich nicht zu beanstandende Fundbergungen und Befunddokumentationen möglich sind.

Die Verkehrssicherungspflicht in den von der Maßnahme betroffenen Flächen obliegt während der gesamten Dauer dem Bauherrn.

- Der Erlaubnisinhaber haftet für alle durch die Ausnutzung der Erlaubnis, insbesondere für die durch die Grabung entstehenden Schäden, insbesondere für solche, die dem Grundstückseigentümer oder anderen Personen bei der Durchführung der Grabung oder sonst im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Erlaubnis entstehen. Er ist für die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften verantwortlich.

- Die zeitlichen und finanziellen Aufwendungen gehen zu Lasten des Erlaubnisinhabers.

- Die bauseitigen Erdarbeiten können nach Abschluss der bodendenkmalfachlichen Arbeiten vor Ort fortgesetzt werden.

- Die Erfüllung der Nebenbestimmungen dieser Erlaubnis wird durch eine schriftliche Freigabebestätigung der Denkmalfachbehörde (BLfD) für die bodendenkmalfachlich untersuchte Fläche gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde nachgewiesen.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der für Bodeneingriffe notwendige Antrag auf Erlaubniserteilung wird dem Landesamt für

Denkmalpflege im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugeleitet.

Es wird vorgeschlagen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgenden Hinweis zu ergänzen:

„Da im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten sind, ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.12 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Telekom GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Deutsche Telekom GmbH vom 20.07.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Bereich der Echinger Straße und die Telekommunikationslinie im Bereich des vorhandenen Gehwegs

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.13 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Bayernwerk AG**

Sachverhalt:

Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 17.07.2015, 25.08.2015 bzw. aktualisiert vom 19.10.2015

mit unserem Schreiben vom 25.08.2015 haben wir Sie über die geplante Aufstellung der Trafostation TH 407355 vom Typ 5439 informiert.

Mittlerweile fand durch den Bauherrn eine Überplanung (Lastschwerpunkte, Sprinkleranlage) statt, so dass wir nun eine kleinere Trafostation vom Typ 3124 verwenden können, dafür aber im Süden des Gebäudes eine weitere Trafostation vom Typ 3124 benötigen.

Somit hat sich unsere Angabe in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 122 von 5 benötigten Trafostationen auf 6 erhöht. Diese 6 Stationsgebäude sind nun alle in der Ausführung Typ 3124 vorgesehen.

Eine Trafostation vom Typ 3124 misst ca. 20 m³ umbauten Raum bei einer Grundfläche von 7,5 m². Sie ist nach Art. 57 der Bayrischen Bauordnung im Innenbereich sowie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes genehmigungsfrei.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Übergabestationen die der Versorgung des Gebiets dienen sind als Nebenanlagen im gesamten Planungsgebiet zulässig, sofern die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht gefährdet werden und deren langfristiger Erhalt sichergestellt wird.

Die Sicherung von erforderlichen Dienstbarkeiten ist bei Bedarf unmittelbar mit der Grundeigentümerin zu klären.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.14 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München**

Sachverhalt:

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 17.07.2015

Niederschlagswasserentsorgung:

Bzgl. der Entwässerung haben bereits Gespräche zwischen den Planern und uns stattgefunden. Wir haben Ihnen unsere Bedenken zu der beabsichtigten Rigolenversickerung mitgeteilt. Die Entwässerung ist zwar in einem eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln – beim Bauleitplanverfahren ist es aber wichtig, dass ein funktionierendes Konzept zur

Niederschlagswasserentsorgung vorliegt, „nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen“ (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14.00).

Die Rigolen werden aufgrund des hohen Grundwasserstandes in Ihrer Funktionsweise während nicht zu vernachlässigbaren Zeitperioden beeinträchtigt sein, da ein Abstand von 1m zwischen Rigolensohle und mittleren jährlichem höchstem Grundwasserstand(MHGW) nicht eingehalten werden kann.

Wir empfehlen Ihnen die Umplanung auf dem Gelände so vorzunehmen, dass der Platzbedarf für das Anlegen von Versickerungsmulden oder -becken ausreichend vorhanden sein wird.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird aktuell im Trennsystem (Schmutzwasser - Entwässerungskanal und Regenwasser - Versickerungsschächte) entwässert. Die bestehenden Entwässerungskanäle wurden bei der Herstellung für ein Industriegebiet ausreichend dimensioniert. Die Entwässerungsinfrastruktur kann auch das anfallende Schmutz- und Regenwasser der nun vorgesehenen gewerblichen Nutzung aufnehmen und bauliche Veränderungen am Schmutzwasserkanalnetz sind grundsätzlich nicht erforderlich. Die Ableitung des Niederschlagswassers wird so durchgeführt, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen keinen Schaden nehmen. Vor den Planungen fanden Abstimmungen zwischen dem Wasserwirtschaftsamt und dem für das Entwässerungskonzept zuständigen Ingenieurbüro ZWP Ingenieur-AG statt. Von dieser Abstimmung liegt ein abgestimmtes Protokoll vor. Demnach wurde von Wasserwirtschaftsamt in Aussicht gestellt, dass der Mindestanstand zwischen Rigolensohle und MHGW im Geltungsbereich den Mindestanstand von 1 m stellenweise unterschritten werden kann, solange sichergestellt werden kann, dass das Regenwasser mit einer zugelassenen Substratfilteranlage behandelt wird und die Höhensituation vor Ort einen Abstand von 1,0 m nicht erreicht. Die Begründung wird um Ausführungen zur Entwässerung ergänzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich, jedoch wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.15 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Amt f. Landwirtschaft**

Sachverhalt:

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.07.2015

das Planungsgebiet grenzt im Westen unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aber auch nördlich und südöstlich vom Planungsgebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das Planungsgebiet auswirken können. Die Betreiber des künftigen Gewerbegebietes sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit), von diesen auch zu tolerieren. Dies sollte unter „Hinweise“ aufgenommen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicher zu stellen, dass die Landwirte auch in Zukunft ungehindert zu ihren Feldern gelangen können. Es ist dafür zu sorgen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht werden können.

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird vorgeschlagen folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese sind zu tolerieren.“

Da es sich bei der geplanten Nutzung um ein klassisches Gewerbegebiet handelt sind Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch die Landwirtschaft nicht zu befürchten.

Die bestehenden Wege und Straßen bleiben weitgehend unverändert bestehen. Durch die geplante Anbindung des bisherigen Feldweges westlich des Gewerbegebietes über eine Lichtzeichenanlage und damit der Ermöglichung eines Vollanschlusses wird die Erschließung auch der Felder verbessert. Der Umbau der Kreuzung wird so ausgelegt, dass hier Schwerlastverkehr möglich ist. Somit ist auch die Nutzung mit landwirtschaftlichen Maschinen möglich.

Die Standorte der zur Anpflanzung festgesetzten Bäume liegen ausnahmslos in einem Abstand von mehr als 4 Metern zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Darüber hinaus liegt das Gewerbegebiet nur auf der Ostseite von landwirtschaftlichen Flächen. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft durch Verschattung ist daher nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Bauleitplanung wird unter den Hinweisen entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.16 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme IHK**

Sachverhalt:

Stellungnahme der IHK München und Oberbayern vom 20.07.2015

mit dem hier dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung und städtebauliche Entwicklung des ehemaligen AVON-Areals schaffen soll, besteht Einverständnis. Es ist ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben ein Gewerbepark entwickelt werden soll, in dem sich mittelständische Betriebe ansiedeln können. Es sind keine städtebaulichen oder ortsplanerischen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen die hier vorgesehene Umwidmung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet sprächen.

Rein vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass das Plangebiet unmittelbar an ein Wohngebiet angrenzt. Es ist daher im weiteren Planverfahren unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass durch die Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen, die in der Folge zu Einschränkungen und Beeinträchtigungen für die Unternehmen führen könnten.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die angrenzenden schützenswerten Nutzungen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für einzelne Teilflächen. Damit wird sichergestellt, dass die an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen nicht durch schädliche Lärmimmissionen beeinträchtigt werden. Es ist daher nicht zu erwarten, dass zusätzliche immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die vorliegende Bebauungsplanung gewahrt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.17 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Handwerkskammer

Sachverhalt:

Stellungnahme der Handwerkskammer München und Oberbayern vom 20.07.2015

Mit dem dargelegten Planvorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des baulichen Bestandes der Fa. AVON auf dem Standort zwischen Lohweg und Echinger Straße geschaffen werden.

Das Bestreben der Gemeinde und des Vorhabenträgers, im Rahmen der beiden Planverfahren Flächen für örtliche Firmen aus dem Handwerk und dem Mittelstand bereitzuhalten, ist von unserer Seite zu begrüßen.

Der in der Satzung festgelegte Ausschluss von Einzelhandel im gesamten Plangebiet unterstützt diese Zielstellung:

Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass der Gebietscharakter erhalten wird und die Bauflächen auch auf lange Sicht für die o.g. gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Würdigungsvorschlag:

Die der Planung zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
3.18 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Gemeinde Eching

Sachverhalt:

Stellungnahme der Gemeinde Eching vom 17.07.2015

Die Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Eching weist darauf hin, dass durch das Vorhaben zusätzliche Verkehre entstehen werden. Dies geht aus dem Verkehrsgutachten von Herrn Prof. Dr. Kurzak eindeutig hervor. Die Verkehrskapazitäten haben zu bestimmten Zeiten den Zustand der Überlastung bereits erreicht.

Es wird darum gebeten, in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufzunehmen, damit das zusätzliche LKW-Verkehrsaufkommen nicht zu einer weiteren Belastung der Ortsdurchfahrten führt. Dafür sind mit den künftigen Nutzern entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen.

Für die Ortsdurchfahrt Eching gilt ein LKW-Durchfahrtsverbot während der Nachtzeit.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan werden zwar gegenüber dem Bestand zusätzliche Verkehrs-

ströme entstehen, allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Verkehrsaufkommen durch die Aufgabe des Areals durch die Fa. Avon zunächst entlastet wurde. Die beauftragte Verkehrsuntersuchung von Prof. Kurzak kommt zu dem Ergebnis, dass aus dem Planungsgebiet ein Verkehrsaufkommen von rd. 2.100 KFZ/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs entsteht. Hier inkludiert ist das heute noch bestehende Verkehrsaufkommen aus der aktuellen Nutzung.

Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass von dem Gesamtverkehrsaufkommen rd. 40%, also rd. 840 Fahrten/Tag aus Richtung Autobahnanschluss Eching kommen bzw. wieder dorthin zurückfahren (also insgesamt 420 Fahrzeuge mit Hin- und Rückfahrt). Der Lkw-Anteil wird bei rund 4 – 5%, also 17 – 21 Lkw/Tag liegen.

Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Fahrzeuge bei der Anschlussstelle 69 (Eching) auf die Autobahn fahren und nicht durch Ortslage Eching fahren werden. Eine Festsetzung der Kfz-Wege ist im Übrigen nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.19 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Deutsche Bahn AG

Sachverhalt:

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 13.07.2015

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen der Deutschen Bahn AG befinden sich in einer Entfernung von ca. 700 m nördlich des Planungsgebiets. Beeinträchtigungen für Ansiedlungen im Planungsgebiet durch den Bahnbetrieb sind daher nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.20 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising**

Sachverhalt:

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 14.07.2015

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung derzeit keine Ausbauabsichten.

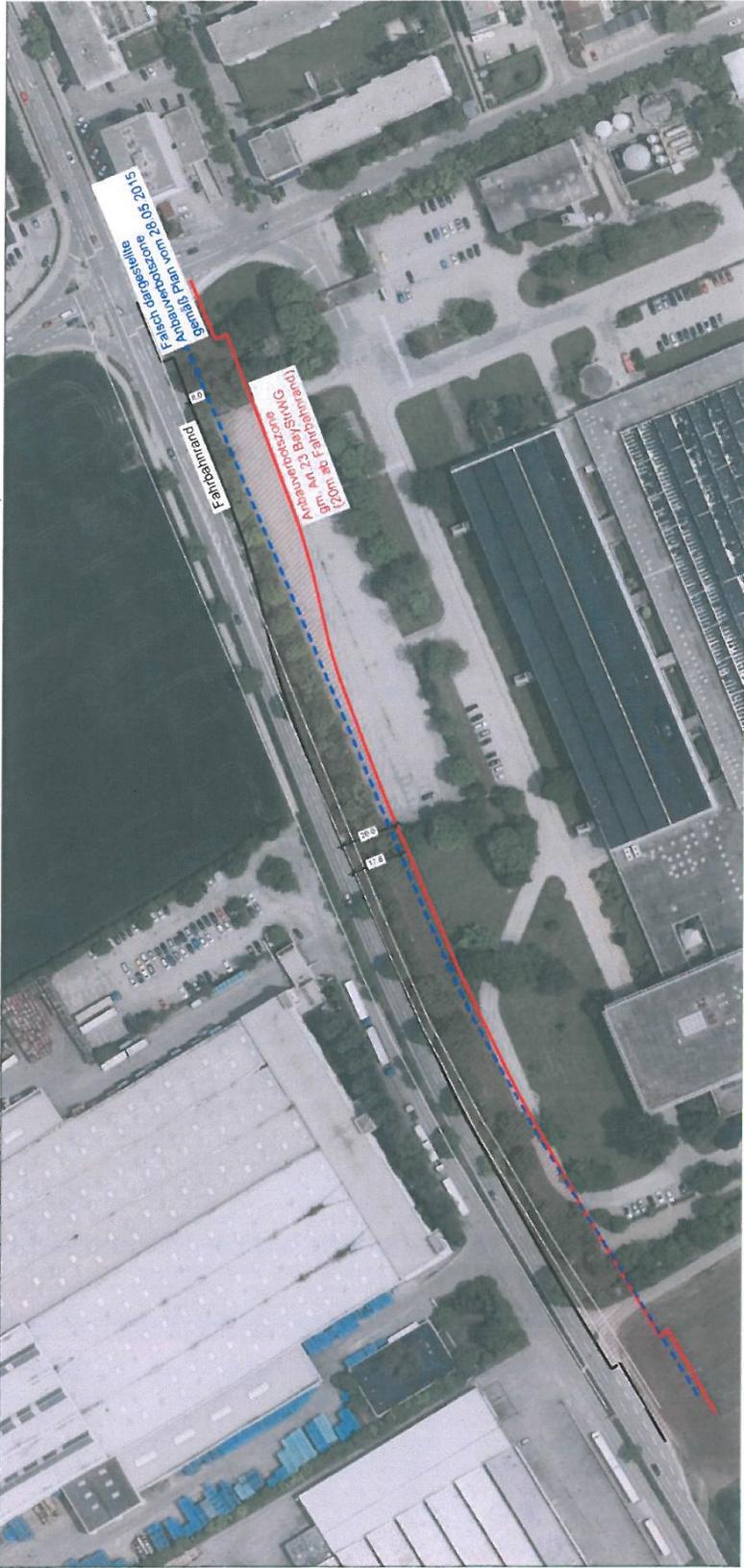
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2053.

Gemäß Art. 23 BayStrWG gilt daher für bauliche Anlagen – dazu zählen z.B. auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge - bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Die im Bauleitplan dargestellte Anbauverbotszone ist nicht richtig und daher wie folgt zu ändern.



Einer Reduzierung der Anbauverbotszone - ausschließlich für bereits vorhandene Stellplätze - auf 6 m kann zugestimmt werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von dem Grundstück zu der Staatsstraße St 2053 sind nicht zulässig.“

Das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr. Kurzak besagt, dass das ehemalige AVON-Gelände mit der neu geplanten Nutzung über die Erschließungsstraße Am Hart und den bestehenden Knotenpunkt St 2053/St 2341/Am Hart leistungsfähig an die Staatsstraße angebunden werden kann.

Insofern besteht aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising derzeit keine Veranlassung, eine weitere Erschließungsmöglichkeit zu schaffen.

Sollte das beauftragte Lärmgutachten ergeben, dass eine Erschließung des Gebietes über die Straße Am Hart auch unter Vorsehung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich oder zumutbar ist, stellt das Staatliche Bauamt Freising grundsätzlich folgende Möglichkeiten zur Anbindung des Gebietes an die St 2053 in Aussicht:

- Möglichkeit 1: Anbindung einer neuen, südlich der St 2053 gelegenen Erschließungsstraße über den bestehenden Knotenpunkt St 2053/Oskar-von-Miller-Straße

...

oder

- Möglichkeit 2: Ausbau der bestehenden Einmündung der Straße westlich des Bauleitplangebietes. In diesem Fall sind nur die Ab- und Einbiegebeziehungen "rechts raus, rechts rein" zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind folgende Umbaumaßnahmen an der bestehenden Einmündung erforderlich:
 - Im Einmündungsbereich ist eine Dreiecksinsel einzubauen, um ein Linkseinbiegen in die Staatsstraße St 2053 zu verhindern.
 - Für Rechtseinbieger in die Staatsstraße ist eine Einfädelspur anzubauen.

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der eventuellen Änderung zu tragen.

Über die eventuelle Änderung einer der beiden Knotenpunkte (St 2053/Oskar-von-Miller-Straße oder St 2053/bestehende Straße westlich des AVON-Geländes) hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Für Maßnahmen, die die Staatsstraße berühren, ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland – ESAS“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt dafür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro.

Der Schaffung eines neuen Vollanschlusses an die Staatsstraße St 2053 im Bereich zwischen der Oskar-von-Miller-Straße und der St 2341 wird seitens des Staatlichen Bauamtes Freising nicht zugestimmt.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan angepasst. Die innerhalb der Anbauverbotszone bestehenden Stellplätze werden als „Stellplätze (Bestand)“ dargestellt.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone richtet sich nach BayStrWG. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Bezüglich der Anbindung des Planungsgebietes an die Staatsstraße haben zwischenzeitlich Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt und der Obersten Baubehörde stattgefunden. Ergebnis dieser Abstimmungen ist, dass eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt auf den bisherigen Feldweg mit einer lichtzeichengesteuerten Vollanbindung an die Echinger Straße (St 2053) möglich ist. Diese Anbindung wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt ist zu schließen. Die Kostenübernahme durch die Investorin wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet und Festsetzungen zum Schutz der geplanten Nutzung gegenüber dem Verkehrslärm getroffen. Diese Maßnahmen sind durch den Bauherrn auf eigene Kosten umzusetzen.

Der Gremiumsbeschluss aus dem der Umgang mit der Stellungnahme hervorgeht (Abwägungssynopse) sowie der rechtskräftige Bebauungsplan wird dem Staatlichen Bauamt nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.21 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Energie Südbayern**

Sachverhalt:

Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH vom 09.07.2015

Wir beabsichtigen, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber erforderlich.

In Bereich Grüneckerstraße ist eine Erdgas Hochdruckleitungen und eine Gasstation der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern betroffen. Einen Plan über bestehende Leitungen liegen diesem Schreiben bei.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens freizuhalten.
- vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Einweisung vor Ort erforderlich.
- Ein Sicherheitsabstand zur Gasstation ist erforderlich.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde dem Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt. Die diesbezüglichen Gespräche zur Versorgung des Grundstückes mit Erdgas laufen.

Die Erdgas Hochdruckleitung im Bereich der Echinger Straße (Staatsstraße) sowie die Gasstation liegen in einer öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Weil die Leitung auf der dem Plangebiet angewandten Seite der St 2053 verläuft, liegt auch der Schutzstreifen vollständig auf öffentlicher Verkehrsfläche. Damit ist ausgeschlossen, dass die Leitung durch die vorgesehenen Baumpflanzungen gefährdet wird. Eine planungsrechtliche Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich. Sollten Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Erdgas Hochdruckleitung oder im Bereich der Gasstation durchgeführt werden, wird die Energienetze Bayern/ Energie Südbayern zur Einweisung konsultiert.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.22 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Flughafen München**

Sachverhalt:

Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 09.07.2015

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn, Stadt Neufahrn liegt innerhalb der Lärmschutzzone Ca der Lärmschutzzonen des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms außerhalb der Zone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A).

In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner empfiehlt für Büroräume die Festsetzung von einem Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB. Diese Empfehlung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Damit ist sichergestellt, dass gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Wohnnutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Die Empfehlungen aus der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.23 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Kabel Deutschland

Sachverhalt:

Stellungnahme der Kabel Deutschland GmbH vom 30.06.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

*Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark
15
90449 Nürnberg*

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme mit den gegebenen Hinweisen zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen. Dem Grundstückseigentümer wurde die Stellungnahme zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3.24 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Heinz Entsorgung**

Sachverhalt:

Stellungnahme der Heinz Entsorgung GmbH vom 18.06.2015

Aus unserer Sicht besteht hier nur ein Problem falls geplant ist kommunale Hausmüllgefäße auf dem Gelände durch die Fahrzeuge leeren zu lassen.

- Sind die Fahrwege dann öffentlich?*
- Ist die Beschaffenheit ausreichend für LKW mit 32to zulässigem Gesamtgewicht (evtl. Tiefgarage unter Fahrstraßen).*

Wir sollten hier wohl abwarten, welche Planungen dann konkret für die Müllentsorgung des Gewerbeparks festgelegt werden.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die innere Erschließung soll wie im Bestand eine private Erschließungsfläche sein. Weil das Baugebiet bereits ursprünglich für Logistikverkehr konzipiert war und sich an dem grundsätzlichen Erschließungskonzept auch künftig nichts ändern wird, ist die Erschließung auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122
3.25 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände";
Würdigung Stellungnahme Regierung v. Oberbayern Brandschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz vom 26.06.2015

bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331

- und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen.
Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

4. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
6. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Brandschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Hier sind auch die Löschwasserversorgung und die ausreichende Sicherstellung der Feuermeldestellen zu klären.

Die öffentlichen Verkehrsflächen in der Umgebung des Planungsgebietes sind hinsichtlich ihrer Ausgestaltung ausreichend für die Feuerwehrfahrzeuge. Dies gilt auch für den Weg westlich des Planungsgebietes.

Das Brandschutzkonzept wird im Rahmen des Bauvollzuges mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung beachtet.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Überarbeitung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3.26 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Freigabe für das Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Diskussionsverlauf:

BGM Heilmeier wies darauf hin, dass der Beschlussvorschlag hier abgeändert werden müsse, da nur die Freigabe des Flächennutzungsplanes beschlossen werden könne.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände“ entsprechend den vorher gefassten Würdigungsbeschlüssen zu überarbeiten.

Auf dieser Grundlage wird die Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die 22. Änderung des Flächennutzungsplans erteilt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Bahnhofstraße, Fl.Nr. 309 - Gmkg. Neufahrn Antragsteller: Gisela Bock

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Bahnhofstraße, Fl.Nr. 309 – Gmkg. Neufahrn. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 120 „Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Neufahrn“.

Bereits in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 22.04.2013 wurde dem vorausgegangenen Antrag auf Vorbescheid zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die neue Planung geht nun mit den Festsetzungen konform.

Insgesamt soll die Wohnanlage aus zwei Gebäudeeinheiten bestehen, welche durch einen ca. 10 m hohen Treppenhausbau miteinander verbunden sind.

Die zur Bahnhofstraße giebelständige Gebäudeeinheit (E+II+D) soll im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Gewerbe- und Praxisflächen versehen werden, das 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss soll der Wohnnutzung mit ca. 8 Wohnungen dienen. Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 16,22 m.

Der Flachdachbau (E+II) im östlichen Grundstücksbereich soll über acht Wohnungen verfügen. Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 9,10 m.

Im Untergeschoss beider Gebäude befinden sich Kellerräume, Technikräume, ein Fahrradabstellraum sowie Tiefgaragenstellplätze.

Das 1.692 m² Grundstück soll mit künftiger Bebauung eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,97 besitzen.

Für die Wohn- und Geschäftsgebäude sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 40 Kfz-Stellplätze vorgesehen, wovon 15 Stellplätze oberirdisch – teils als Senkrechtparker entlang des Apothekenwegs – und 25 Stellplätze in der Tiefgarage angelegt

werden sollen. Für Fahrradabstellplätze sollen Fahrradräume auf dem Grundstück sowie in der Tiefgarage errichtet werden.

Eine Spielplatzfläche entsprechend der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung ist vorgesehen.

Ein Grunderwerb durch die Gemeinde für künftige Straßenbaumaßnahmen ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt von der Bahnhofstraße aus muss die bestehende Bedarfsampelanlage um ca. 13 m nach Süden versetzt werden. Im Vorfeld wurde durch das Bauamt in Gesprächen darauf aufmerksam gemacht, dass die Kosten der Ampelversetzung durch den Bauherren zu tragen sind.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte den Lageplan und Sachverhalt.

GR Pflügler stelle kurz die Möglichkeit, das Bauvorhaben für Car Sharing zu nutzen, vor. Man könne hier überlegen auf Stellplätze zu verzichten, wenn dafür Car Sharing betrieben würde.

GR Rübenthal fände, dass dieses Thema im Zusammenhang mit einer Änderung der Stellplatzsatzung zu besprechen wäre und nicht unbedingt bei diesem Antrag auf Vorbescheid. Er sehe dies als eigene Diskussion.

GR Pflügler stimmt zu, dass die Stellplatzsatzung zwar eine Ablöse zulasse. Dies gelte aber nur für Bestandsgebäude und nicht für Neubauten. In diesem Bereich müsste man also eine Anpassung der Stellplatzsatzung überlegen.

GR Eschlwech erfragte, wie viele Stellplätze denn konkret wegfallen würden, da er es sehr kritisch sehe, wenn Stellplätze für vorhandene Wohnungen wegfallen und man dem Mieter verbieten wolle mit seinem Auto dort zu parken. Abgesehen davon, dass auch Kunden mit dem Auto zum Einkaufen fahren und parken können müssen.

GR Pflügler erklärte, dass das Konzept noch nicht so weit ausgearbeitet sei.

GRin Schablitzki äußerte Bedenken bzgl. der Tiefgaragenausfahrt und erfragte wie weit ein Auto aus der Garage rausfahren müsste um waagrecht zu stehen. Sie denke dabei an die Schulkinder, die sich auf dem Gehweg befinden können.

BAL Schöfer erläuterte, dass zwischen dem Ende der Rampe und dem Beginn des Gehweges ca. 3 m sein sollten. Anschließend sei ein Längsparkerstreifen mit ca. 2 m Breite geplant. Wenn ein Fahrzeug also aus der Tiefgarage rausfahren würde, stünde er auf dem Gehweg und in der Tiefe des Längsparkers.

BAL Schöfer gab an, dass es sicher einfacher zu lösen wäre, wenn die Tiefgaragenausfahrt in Richtung Apothekenweg wäre.

GR Rübenthal bat darum, die Prüfung dieser Variante dem Bauherrn zu empfehlen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Bahnhofstraße, Fl.Nr. 309 – Gmkg. Neufahrn zu. Empfohlen wird eine Ausfahrt der Tiefgarage in Richtung Apothekenweg.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

TOP 5 Bekanntgaben

Keine.

TOP 6 Anfragen

Keine.

Neufahrn, 24.11.2015

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Michael Schöfer

Bauamtsleiter

Christine Zimmermann

Protokollführung