

## Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 25.01.2016

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 25.01.2016.

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



## GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

### Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Rathaus, Sitzungssaal		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 25.01.2016		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:42 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Christine Zimmermann		

### **Anwesend:**

Heilmeyer, Franz  
Funke, Markus  
Kummer, Johann  
Meidinger, Christian  
Oberlader, Alfred  
Pflügler, Florian  
Pflügler, Stephanie  
Rübenthal, Burghard  
Schablitzki, Ursula  
Mayer, Hans

Vertretung für Herrn Ozan Iyibas

### **Abwesend:**

Iyibas, Ozan

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 14.12.2015 -<br>öffentlicher Teil  | Bau/002/2016 |
| 2) | Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses Kornblumen-<br>weg 1, Fl.Nr. 9/15<br>Antragsteller ist Herr Heinrich Trapp  | Bau/005/2016 |
| 3) | Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1575, Gemarkung Neufahrn,<br>Nähe Münchner Straße zwischen Neufahrner Straße und Elstern-<br>weg   | Bau/007/2016 |
| 4) | Bebauungsplan Nr. 114<br>"Gewerbegebiet Neufahrn-Eching und Mischgebiete entlang<br>Echinger und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und Teilstück<br>der Dietersheimer Straße",<br>Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/006/2016 |
| 5) | Projekt Schröderwegerl in Fürholzen  | Bau/009/2016 |
| 6) | Bekanntgaben   |              |
| 7) | 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 wies darauf hin, dass der TOP 1 „Genehmigung der Niederschrift“ zurückgestellt werden müsse, da GR Kummer Einwände vorgebracht habe, die noch geprüft werden müssten. Damit bestand Einverständnis.

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 14.12.2015 - öffentlicher Teil**

**zurückgestellt**

#### **TOP 2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses Kornblumenweg 1, Fl.Nr. 9/15 Antragsteller ist Herr Heinrich Trapp**

##### **Sachverhalt:**

Es liegt der Gemeinde ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kornblumenweg 1, Fl.Nr. 9/15 vor. Antragsteller ist Herr Heinrich Trapp, Kornblumenweg 1, 85375 Neufahrn.

Das Grundstück ist bereits mit einem Wohngebäude mit vier Wohneinheiten sowie einem Garagengebäude bebaut.

Das beantragte Bauvorhaben wurde bereits mit Vorbescheid vom 17.Mai 2011 verbeschieden. Der Vorbescheid hat rechtsverbindliche Wirkung.

Danach ist der Baukörper auf die Maße des Nachbarhauses (Hinterlieger) auf dem Grundstück Kornblumenweg 3a, Fl.Nr. 9/70 zu reduzieren (Ziffer 1), das mit einer Wandhöhe von 4,14 m, einer Firsthöhe von 7,70 m sowie mit einer Dachneigung von 40° genehmigt wurde.

Das jetzt beantragte Bauvorhaben sieht eine Wandhöhe von 6,10 m, eine Firsthöhe von 8,00 m sowie eine Dachneigung von 22-23 ° vor. Das Einvernehmen kann aus diesem Grund nicht in Aussicht gestellt werden.

Weiter sind die Stellplätze entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Neufahrn in Anzahl und Ausführung herzustellen (Ziffer 4).

Nach § 4 Abs. 3 der Stellplatz- und Garagensatzung sind Stellplätze durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen für sechs oder mehr Fahrzeuge sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils drei Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

Sowohl der geforderte Bepflanzungsstreifen als auch die Anpflanzung der standortgerechten Bäume und Sträucher sind nicht vorgesehen.

Nach § 4 Abs. 4 der Stellplatz- und Garagensatzung sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze maximal drei Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungsstreifen mit einer Breite von mindestens 1 m zum Nachbargrundstück abzugrenzen.

Es sind fünf Stellplätze (Stellplätze 3 bis 7) an der Grundstücksgrenze geplant. Darüber hinaus fehlt der geforderte 1 m breite Bepflanzungsstreifen zur Abgrenzung der darüber hinausgehenden Stellplätze zum Nachbargrundstück.

Abschließend ist festzustellen, dass aus den eingereichten Plänen nicht zu entnehmen ist, ob die Stellplatz- und Zufahrtsflächen mit den gemäß § 4 Abs. 1 der Stellplatz- und Garagensatzung geforderten ökologisch verträglichen, versickerungsfähigen Befestigungsarten hergestellt werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des Vorbescheids vom 17.Mai 2011 sowie der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Neufahrn entspricht.

#### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erläuterte den Sachverhalt.

GR Kummer fragte, ob es somit aus Sicht des Bauherrn in Ordnung sei, beim Bauantrag von den vorherigen Angaben des Vorbescheids abzuweichen.

BAL Schöfer bejahte dies.

GR Pflügler fragte, wie hoch die Nachbarhäuser auf den Grundstücken mit den Flurnummern 5/3, 5/4 seien.

BAL Schöfer antwortete, dass es sich hierbei um „E plus D“-Varianten handle.

GR Funke erkundigte sich nach der rechtlichen Grundlage für eine Ablehnung.

BAL Schöfer erwiderte, dass die Gemeinde nur hinsichtlich der Einfügung Stellung nehmen müsse und dies der heutige Diskussionspunkt sei.

#### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück im Kornblumenweg 1, Fl.Nr. 9/15 zu erteilen.

**Abstimmung:** Ja 7 Nein 3

### **TOP 3      Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1575, Gemarkung Neufahrn, Nähe Münchner Straße zwischen Neufahrner Straße und Elsternweg**

#### **Sachverhalt:**

Es liegen der Gemeinde zwei Bauvoranfragen vom 4.Dezember 2015 zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1575, Gemarkung Neufahrn, Nähe Münchner Straße zwischen Neufahrner Straße und Elsternweg vor. Geplant ist jeweils die Errichtung von acht Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Situierung.

Es sollen jeweils zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (II + D) errichtet werden.

Antragsteller ist die Lebensraum GmbH München, Batterberg 2, 83093 Bad Endorf, die in Mintraching bereits die Bebauung auf dem Grundstück Grasweg / Schusterweg durchgeführt hat.

Beide Varianten sehen die Errichtung von reinen Wohngebäuden vor.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 11 (Münchner Straße), die mit einem täglichen Verkehr von knapp 15.000 Fahrzeugen belastet ist.

Der in Frage stehenden Bebauung mit einer reinen Wohnnutzung stehen immissionsschutzrechtliche Bedenken aufgrund der unmittelbaren Lage an der Münchner Straße entgegen, die in einem möglichen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssten. Rechtlich ist eine Genehmigungsfähigkeit der angefragten Bebauung gegeben. Es stellt sich aber die Frage, ob die Lebensqualität einer Wohnbebauung an dieser Stelle nicht erheblich beeinträchtigt wäre und ob nicht andererseits der vorhandene Bedarf nach Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung mit einem Wohnanteil (zur Unterbringung von im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmern) an dieser Stelle ideal befriedigt werden könnte.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Grundstücke, die unmittelbar an die Münchner Straße angrenzen zwischen der Neufahrner Straße und der Ortsausfahrt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vor. Die Gemeinde Neufahrn verfolgt für die Grundstücke entlang der B11 das städtebauliche Planungsziel einer vorrangig gewerblichen Nutzung, wie auch an den Ausweisungen der Gewerbegebiete in den vergangenen 10 Jahren abzulesen ist.

Zu entscheiden ist nun, ob die Gemeinde weiter an dem Planungsziel festhalten möchte, auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße eine vorrangig gewerbliche Bebauung zu entwickeln. Im vorliegenden Fall könnte dieses Planungsziel nur mit Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gesichert werden.

### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erläuterte den Sachverhalt.

GR Rübenthal erkundigte sich, warum man einen Bebauungsplan aufstellen solle, um gewerbliche oder wohnliche Nutzung zu präferieren, wenn es sich doch um ein Mischgebiet handle und beides möglich sei.

GR Meidinger befürwortete die Ansiedlung von einem kleineren Gewerbe ähnlich wie der Fliesenverkauf nebenan. Es müsse nicht immer gleich eine große Halle sein, doch um dies zu steuern, benötige man eben einen Bebauungsplan.

GR Pflügler wäre für den Bebauungsplan, um eine vernünftige Aufteilung realisieren zu können und somit optisch das Beste daraus zu machen.

GRin Pflügler äußerte sich positiv zu einer Wohnbebauung. Sie sei gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes, weil in der Nähe ein Bebauungsplan diskutiert und abgelehnt worden sei.

2. BGM Mayer erinnerte an das Bauvorhaben der Lebensraum GmbH und dass dort auch kein Bebauungsplan notwendig gewesen sei.

BAL Schöfer erwiderte, dass man in diesem Fall Miteigentümer des Grundstücks gewesen sei und nur deswegen – außerdem sehr beschwerlich – mitreden konnte.

GR Funke warf ein, dass er keinen Grund für einen Bebauungsplan sehe, weil dieses Grundstück seit Jahren für nichts Bestimmtes gedacht gewesen sei.

GL Sczudlek entgegnete, im Flächennutzungsplan sei bereits vor Jahren festgelegt worden, dass dieses Grundstück im Mischgebiet liege. Nun müsse abgestimmt werden, ob man eine reine Wohnbebauung zulassen wolle, obwohl man sich vor Jahren bewusst für ein Mischgebiet entschieden habe.

**Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherstellung einer vorrangig gewerblichen Nutzung der Grundstücke entlang der Münchner Straße zwischen der Neufahrner Straße und der Ortsausfahrt zu empfehlen.

**Abstimmung:** Ja 4 Nein 6

**TOP 4    Bebauungsplan Nr. 114  
"Gewerbegebiet Neufahrn-Eching und Mischgebiete entlang Echinger und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und Teilstück der Dietersheimer Straße",  
Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 25.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Gewerbegebiet Neufahrn-Eching und Mischgebiete entlang der Echinger- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und Teilstück der Dietersheimer Straße“ beschlossen. Durch Beschluss vom 30.11.2015 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Ziel der Bauleitplanung ist die Steuerung von Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten).

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Regelung getroffen, dass derartige Spielhallen in Teilbereichen gar nicht (Bahnhofstraße, Marktplatz, Teilstück Dietersheimer Straße), nur im Untergeschoss (entlang Echinger- und Grünecker Straße) und im Gewerbegebiet nur in den Unter- und Obergeschossen zulässig sein sollen.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Zulässigkeit der genannten Nutzungen wie folgt geregelt:

Im Bereich „I“ sind Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Bereich „II“ sind Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten nur im Untergeschoss zulässig. In der Erdgeschossenebene / Zugangsebene sowie in den darüber liegenden Stockwerken sind diese Nutzungen unzulässig.

Im Bereich „III“ sind Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten nur in den Untergeschossen und den Obergeschossen zulässig. In der Erdgeschossenebene / Zugangsebene sind diese Nutzungen unzulässig.

1.2 Innerhalb der Flurstücke Nummern 25, 1026/3, 914/8 und 917 der Gemarkung Neufahrn (Flurstücke mit rechtskräftigen Baugenehmigungen für Spiel- und Automatenhallen) sind

1. Erneuerungen und Änderungen der Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten und deren Betrieb allgemein zulässig,
2. Erweiterungen der unter Nr. 1 genannten Anlagen unzulässig,
3. Nutzungsänderungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach Art der Nutzung nach Punkt 1.1 der Satzung zulässig ist.

Das Bauleitplanverfahren wird als Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es ist demgemäß nur die öffentliche Auslegung entsprechend der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Kummer, GRin Pflügler und GR Oberlader entfernten sich aufgrund persönlicher Beteiligung vom Tisch.

BAL Schöfer erläuterte den Sachverhalt.

GR Pflügler stellte den Antrag, die Grünecker Straße und Echinger Straße in den Bereich I mit aufzunehmen und den Bereich III wie vorgeschlagen zu belassen.

BGM Heilmeier wies darauf hin, dass es wichtig sei, dafür eine rechtliche Grundlage zu haben, die nicht angefochten werden könne.

2. BGM Mayer äußerte auch Bedenken, dass kein Verdrängungseffekt entstehen dürfe.

BGM Heilmeier ließ über den Beschlussvorschlag mit den Ergänzungen von GR Pflügler abstimmen.

### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 12.01.2016 zustimmend zur Kenntnis. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird dahingehend geändert, dass die Grünecker Straße und die Echinger Straße in den Planbereich I aufgenommen werden. Der Planbereich III soll wie vorgeschlagen belassen und in Planbereich II umbenannt werden. Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Bauverwaltung mit der Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

**Abstimmung:** Ja 7 Nein 0 pers. beteiligt 3

## **TOP 5 Projekt Schröderwegerl in Fürholzen**

### **Sachverhalt:**

Bereits vor einem Jahr entstand in der Dorfgemeinschaft Fürholzens die Idee, den bereits existierenden Trampelpfad über das Grundstück des Pfarranwesens zu einem regulären Fußweg auszubauen. Dieser führt von der Hetzenhausener Straße zum Ende der Herrnbergstraße und überwindet einen Höhenunterschied von rund 6 Metern. Deshalb ist auch eine Treppenanlage als Aufgang zur Herrnbergstraße vorgesehen.

Das Bürgerforum hat schon organisatorische Vorbereitung für die Umsetzung der Maßnahme in Eigenleistung getroffen. Da es sich jedoch künftig um einen öffentlichen Fußweg handeln soll sind Fragen der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Fläche zu klären gewesen. Mit der Pfarrpfündestiftung konnte ein Erwerb der hierfür benötigten Fläche vereinbart werden und auch vom Eigentümer der privaten Verkehrsfläche am Ende der Herrnbergstraße ist eine Sicherung der öffentlichen Nutzung zugesagt worden.

Insofern kann nun ab dem nächsten Frühjahr in bewährtem Zusammenwirken der Fürholzer Bürger mit Unterstützung durch den Bauhof der Gemeinde Neufahrn diese sinnvolle Ergänzung des Fußwegenetzes in Fürholzen realisiert werden.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Pflügler merkte an, dass es schade sei, dass der Weg z. B. von Rollstuhlfahrern nicht genutzt werden könne.

BAL Schöfer erklärte, dass die Gemeinde die Voraussetzungen für das „Schröderwegerl“ auf Wunsch der Bewohner von Fürholzen schaffe. Die Konzeption sowie die Ausführung laufe über das Bürgerforum.

BGM Heilmeier warf ein, dass es nur um eine grundsätzliche Abstimmung zu diesem Thema gehe und erfragte, ob einer der anwesenden Bürger hierzu etwas sagen dürfe. Es gab keine Einwände.

Der Bürger erläuterte, dass der Weg und die Treppe bereits bestehe und es nur um einen ordentlichen Ausbau gehe. Ohne eine Treppe sei der Weg aufgrund des Höhenunterschieds nicht machbar.

**Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Vorhaben Herstellung des „Schröderwegerl“ als Fußweg zwischen Hetzenhauser Straße und Herrnbergstraße zu.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

**TOP 6 Bekanntgaben**

BAL Schöfer erläuterte den Antrag für zwei Werbeanlagen in der Dietersheimer Straße. Er erklärte, dass es sich hierbei um ein Mischgebiet handle und somit das planungsrechtliche Instrument fehlen würde, um diesen Antrag abzulehnen. Man könne sich vorstellen den Bebauungsplan, der für die Vergnügungstätten aufgestellt werde in einer ersten Änderung so anzupassen, dass man freistehende Werbeanlagen steuern könne.

BGM Heilmeier fasste zusammen, dass es zu diesem Vorschlag eine allgemeine Zustimmung gebe.

**TOP 7 Anfragen**

**a) Kreuzung Giggerhausen**

GR Rübenthal bat die Verwaltung, mit dem Straßenverkehrsamt bzgl. eines Spiegels in Giggerhausen an der Kreuzung Hauptstraße, Hochstraße und Kirchgasse zu sprechen.

**b) Skydiving-Anlage**

2. BGM Mayer erkundigte sich, ob es neue Erkenntnisse bzgl. der Skydiving-Anlage gebe, da die Genehmigung bereits 2015 gegeben gewesen sei.

BAL Schöfer antwortete, dass er davon ausgehe, dass sie wegen des Winters noch nicht mit dem Bau begonnen haben.

**c) Verkehrssituation Lecherbergstraße**

GR Funke wies auf die angespannte Verkehrssituation in der Lecherbergstraße sowie bei der Baustelle für das geplante Vorhaben hin.

BAL Schöfer erklärte, dass das Bauamt zum Baustand nichts sagen könne. Er vermute, dass es still stehe, weil man auf den Frühling warte. Bzgl. der Lecherbergstraße sehen die Verantwortlichen leider kaum rechtliche Möglichkeit etwas zu ändern.

GR Funke schlug vor, dass man die westliche Seite der Lecherbergstraße mit einem Halteverbot versehen könnte.

GR Funke bat darum, dass die Verwaltung die Möglichkeit für ein Halteverbot prüfen und dies dann für den Ausschuss vorbereiten solle.

**d) Hotelneubau in Fürholzen: Verlauf der Grundstücksgrenze**

GR Funke fragte, ob es richtig sei, dass die Grundstücksgrenze dieses ehemaligen Wirt-Anwesens noch weiter in der Straße sei, als ursprünglich ausgemessen.

BAL Schöfer erwiderte, dass die Straße deswegen an dieser Stelle schmaler sei.

**e) Rechtliche Grundlagen für Arbeiter-Wohnheime**

GR Rübenthal bat darum, dass die Verwaltung überprüfe, welche rechtlichen Grundlagen man gegen derartige Wohnnutzungen wie z. B. beim Kreitmeier-Haus habe.

BGM Heilmeier wies darauf hin, dass dies bei einigen Projekten intensiv geprüft worden sei und man als Gemeinde nur einen sehr engen Bereich habe, um dies rechtlich zu verhindern.

GR Rübenthal schlug vor zu prüfen, ob eine Stellplatzsatzung, die auf die Anzahl der Personen abziele, rechtlich machbar sei.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass es nicht so einfach sei z. B. eine Anzahl von Familienmitgliedern zu begrenzen.

BGM Heilmeier stimmte GR Rübenthal zu, dass die Situation nicht zufriedenstellend sei. Es gebe leider kaum eine rechtliche Möglichkeit für die Gemeinde.

Neufahrn, 10.03.2016

Vorsitzender

Franz Heilmeier

Michael Schöfer

Christine Zimmermann

1. Bürgermeister

Bauamtsleiter

Protokollführung