

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 04.10.2016

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 04.10.2016.

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

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Dienstag, den 04.10.2016		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:55 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Nicole Hauner		

Anwesend:

Heilmeier, Franz	
Häuser, Johannes	
Iyibas, Ozan	
Meidinger, Christian	
Oberlader, Alfred	
Pflügler, Florian	
Pflügler, Stephanie	
Rübenthal, Burghard	- anwesend ab 18:04 Uhr
Auinger, Manuela	- Vertretung für Frau Ursula Schablitzki
Funke, Ingrid	- Vertretung für Herrn Markus Funke

Abwesend:

Funke, Markus	- berufsbedingt abwesend
Schablitzki, Ursula	- berufsbedingt abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|---|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 25.04.2016 -
öffentlicher Teil | Vorz/042/2016 |
| 2) | 14. Änderung des Flächennutzungsplanes "Friedhofserweiterung
an der Robert-Koch-Straße";
Änderung des Geltungsbereiches sowie Freigabe für das Verfahren
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/187/2016 |
| 3) | Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße
und Robert-Koch-Straße";
Freigabe der Planung für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.
2 BauGB | Bau/212/2016 |
| 4) | Bebauungsplan 126 "Steuerung von Werbeanlagen entlang der
Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße";
Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/208/2016 |
| 5) | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotelgebäudes
mit 13 Gästezimmern, Fl.-Nr. 704/18, Gmkg. Neufahrn, Bahnhof-
straße 58, 85375 Neufahrn
Antragsteller: Walser, Florian-Andreas, Germeringer Weg 250,
81249 München | Bau/214/2016 |
| 6) | Projektbeschluss;
PV- Anlage auf Rathausdach | Bau/209/2016 |
| 7) | Bekanntgaben | |
| 7.1) | Bekanntgabe einer Eilentscheidung gem. Art. 37 Abs. 3 GO;
Bauantrag: Neubau eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrums
mit Büro- und Sozialbauten, Frei- und Verkehrsanlagen-Bauteil Nord
West, Fl.-Nr. 926 Gem. Neufahrn
Antragsteller: BEBAU Neufahrn LLC | Bau/205/2016 |
| 8) | Anfragen | |
| 8.1) | Schwelle am Bahnhof | |
| 8.2) | Fluglärm | |

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.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 25.04.2016 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 25.04.2016 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 25.04.2016.

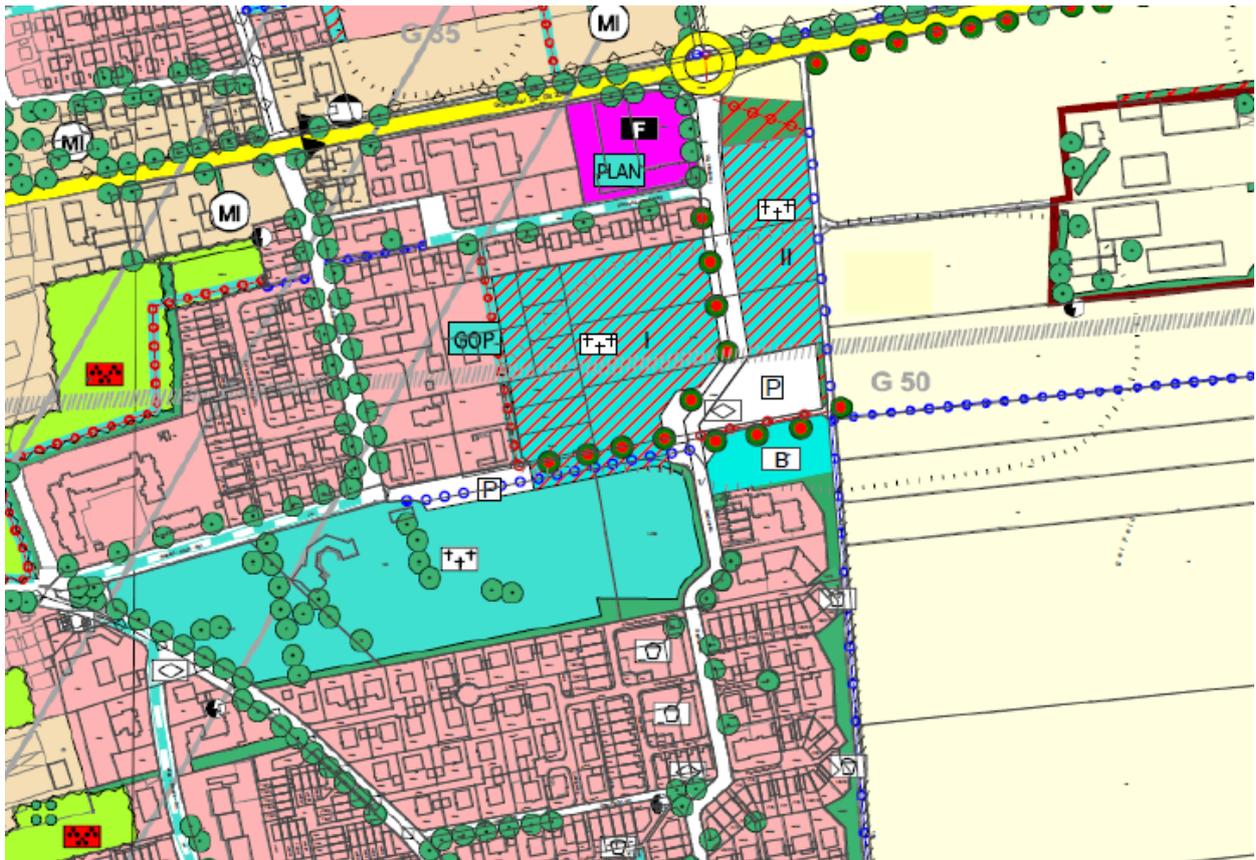
Abstimmung: Ja 9 Nein 0
-1- GR bei Abstimmung abwesend

TOP 2 14. Änderung des Flächennutzungsplanes "Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße"; Änderung des Geltungsbereiches sowie Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 19.01.2009 beschlossen, für die Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 8.11.2010, nach erfolgter Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), beschlossen, die unten dargestellte Variante der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für die „Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße“ fortzuführen.



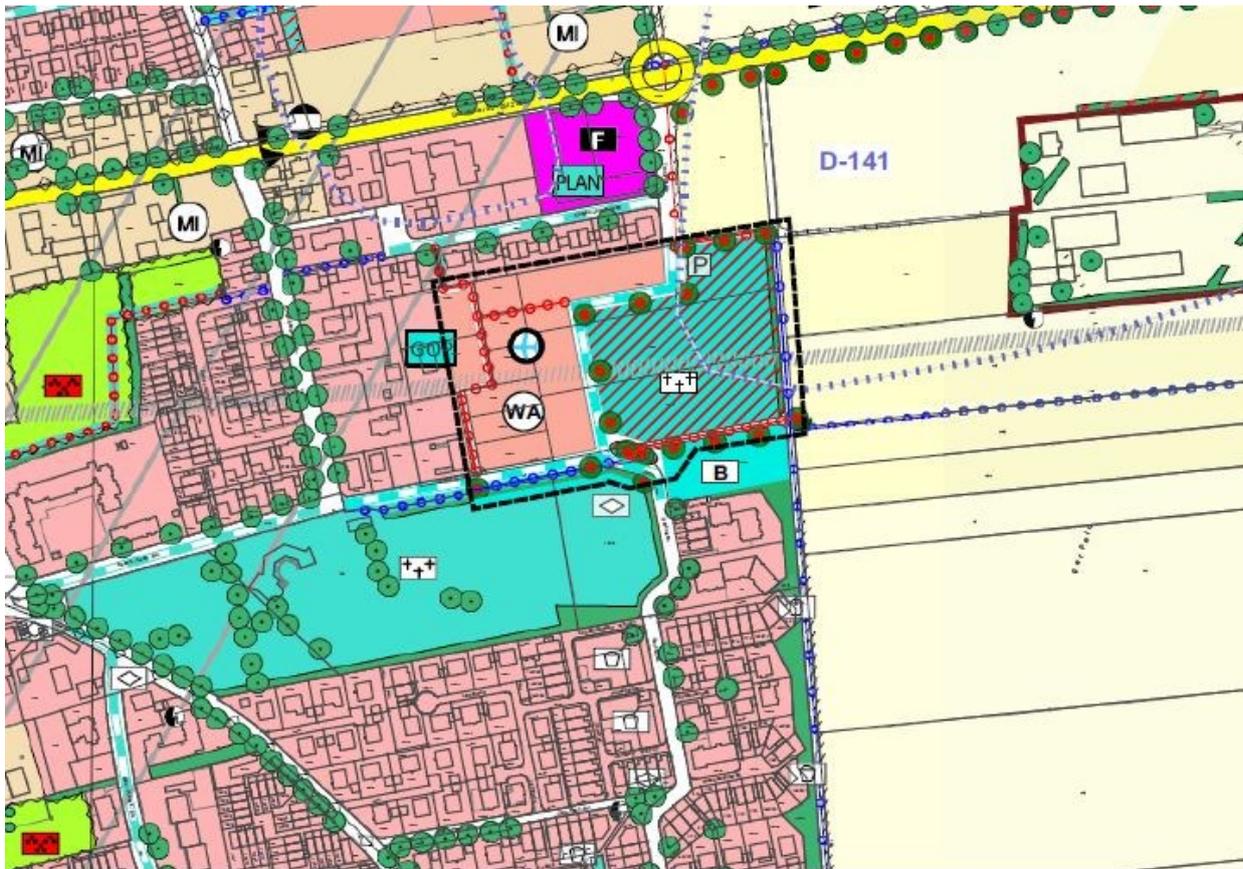
Angedacht war in dieser Planung die Erweiterung des Friedhofes nach Norden über die Robert-Koch-Straße hin (Fläche I im Lageplan) und nach Osten über die Trentiner Straße auf die freie Flur (Fläche II im Lageplan).

Aufgrund zwischenzeitlich geführter Gespräche der Gemeindeverwaltung mit den Grundstückseigentümern hat sich jedoch eine alternative Konstellation aufgezeigt. Hierbei würde in weitgehender Entsprechung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Bereich, der bisher als Wohnbaufläche dargestellt ist als Wohnbaufläche belassen. Die bisher geplante Straßenführung der Trentiner Straße würde geringfügig nach Westen verschoben. Diesbezüglich ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ in Aufstellung.

Die sich daraus ergebende östliche Fläche wird für die Erweiterung des Friedhofs genutzt.

Resultierend aus der Fortführung der Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch die Anpassung des Geltungsbereiches notwendig.

Der geänderte Geltungsbereich mit Darstellung der aktuellen Nutzungen ist dem aufgezeigten Lageplan zu entnehmen.



Im Vergleich zum vorherigen Geltungsbereich wurde von dem Grundstück mit der Flurnummer 272 der Gemarkung Neufahrn (östlich der Trentiner Straße) abgesehen, da eine Erweiterung der Friedhofsfläche auf diesem Areal nicht mehr vorgesehen ist und die Fläche somit nicht mehr benötigt wird.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Thematik sollte der Geltungsbereich entsprechend angepasst und geändert werden. Für das weitere Bauleitplanverfahren sollte darüber hinaus die Freigabe für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Änderung des Geltungsbereiches sowie die Zielsetzung für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Friedhofserweiterung an der Robert-Koch-Straße“ entsprechend dem Sachvortrag.

Darüber hinaus wird die Bauverwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Verfahren voranzutreiben und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0
-1- GR bei Abstimmung abwesend

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße";
Freigabe der Planung für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ beschlossen. Das Bauleitverfahren wird im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde der Entwurf zur Bauleitplanung erarbeitet. Die noch notwendige Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird vom mit der Bauleitplanung beauftragten Architekturbüro Habermeyer bis zur Sitzung erstellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vorgestellt. Der städtebauliche Entwurf ist hier eingefügt.



Der Entwurf sieht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Dreispänner vor. Diese Baukörper fügen sich städtebaulich sehr harmonisch in die vorhandene umliegende Bebauung ein. Die Trentiner Straße wird von Norden kommend an der Ostseite des Baugebiets entlang geführt werden und im Süden auf die Robert-Koch-Straße treffen. Dadurch trennt die neue Erschließungsstraße das Wohngebiet auf der Westseite von der geplanten Friedhofserweiterung auf der östlichen Seite.

Die Bauverwaltung wird beauftragt für den Entwurf die öffentliche Auslegung sowie die Behörden und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

GR Iyibas fragte an, wie die Aufteilung der Parkplätze sei und ob es eine ähnliche Parkplatzsituation wie in Mintraching darstelle.

BAL Schöfer erläuterte, dass es sich in diesem Fall um eine andere Situation handle. Es handle sich um eine städtebauliche Konzeption. Hier seien mit Leichtigkeit ausreichend Parkplätze lt. der Zeichnung gegeben. Es gebe keine Probleme mit der Anordnung der Parkplätze.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Bauverwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

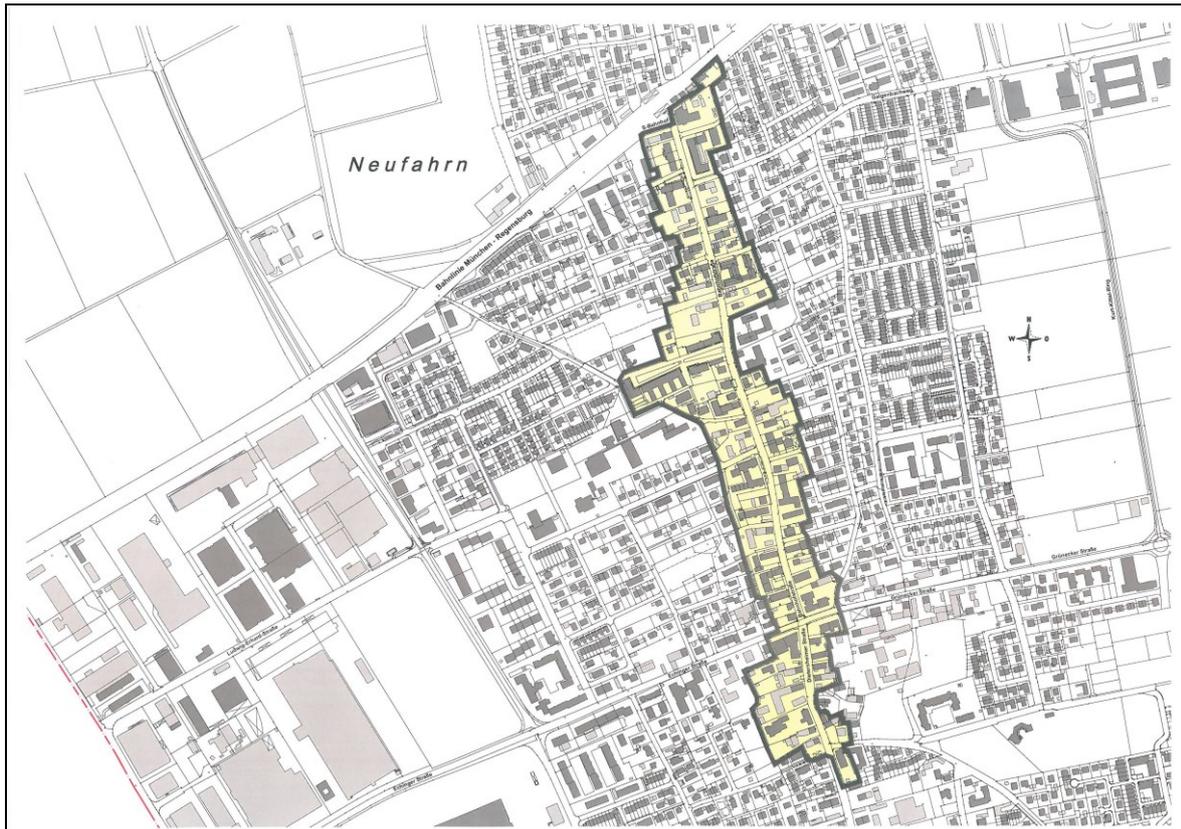
**TOP 4 **Bebauungsplan 126 "Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße";
Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB****

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126 „Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.



Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des bestehenden geordneten Straßenbildes innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei sollen schädliche Auswirkungen auf das Straßenbild in dem historischen Ortsbereich mit seinen Baudenkmälern sowie in der Ortsmitte in den als zentralem Versorgungsbereich zu sichernden Bereichen Bahnhofstraße und Marktplatz ausgeschlossen werden.

Es sollen folgende Regelungen durch den Bebauungsplan festgesetzt werden:

§ 1 Werbeanlagen für Zwecke der Eigenwerbung

- (1) Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an den Fassaden in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig.
- (2) Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen auch an Zäunen mit einer maximalen Größe von 0,2 m * 0,3 m errichtet werden. Weiter dürfen ausnahmsweise auch freistehende Werbeanlagen mit einer maximalen Breite von 1,40 m und einer Höhe von nicht mehr als 2,00 m erstellt werden.
- (3) Die Werbeanlagen nach Absatz 1 dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten und müssen beidseitig mindestens 0,50 m vor der jeweiligen Fassadenaußenkante enden.
- (4) Pro Gebäude ist straßenseitig nur ein Nasenschild / Ausleger mit einer seitlichen Anichtsfläche von maximal 0,5 m² zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 1,00 m betragen. Die Mindesthöhe (gemessen vom angrenzenden Gehweg bis zur Unterkante der Werbeanlage) darf 2,50m nicht unterschreiten.

- (5) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- (6) Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.
- (7) Im Bereich der durch die Planzeichnung definierten Fläche „Marktplatzbereich“ sind Werbeanlagen nach § 1 Absätze 1 und 2 auch in den Obergeschossen zulässig. Weiter sind in diesem gesonderten Bereich auch bewegliche freistehende Werbeanlagen und Angebotstafeln zulässig.
- (8) Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind:
 - Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen
 - Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen
 - Gemeindliche Informationsanlagen
- (9) Die gemeindliche Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und Plakaten in der Gemeinde Neufahrn bei Freising (Plakatierungsverordnung) in der jeweils gültigen Fassung bleibt von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

§ 2 Fremdwerbeanlagen

- (1) Fremdwerbeanlagen sind im Geltungsbereich, außer entsprechend den Regelungen in § 2 Abs. 2 nicht zulässig.
- (2) Großflächige Plakatwände sind nur an den Gebäudefassaden von Hauptgebäuden zulässig. Pro Grundstück ist nur eine solche Werbeanlage zulässig. Die maximale Größe ist auf eine Länge von 3,60 Meter und eine Höhe von 2,55 Meter begrenzt.

Um das weitere Bauleitplanverfahren fortzuführen, sollte die Freigabe für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal fragte zu §1 Abs. 2 an, was einem Firmenschild der angegebenen Größe entsprechen.

BAL Schöfer informierte, dass es sich z. B. um ein typisches Rechtsanwaltschild handle.

GR Rübenthal fragte zu §1 Abs. 3 an, ob nur eine bestimmte Anzahl von Schildern genehmigt sei und ob auch die Darstellung von Firmenzusammenschlüssen mit mehreren Tafeln möglich sei. BAL Schöfer bejahte dies.

GR Rübenthal fragte zu § 1 Abs. 6 an, ob eine blinkende Weihnachtsbeleuchtung von Firmen zulässig sei.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass eine Weihnachtsbeleuchtung keine Werbeanlage darstelle.

GR Rübenthal fragte zu §1 Abs. 9 an, ob es sich um spezielle Vereinstafeln und um Schaukästen von Parteien und Vereinen handle. Zusätzlich fragte er an, ob man dies nicht genau definieren solle, damit man genau wisse, was gemeint sei. Eine seiner weiteren Fragen war, aus welchem Material die Tafeln bestehen müssten, ggf. Metall. Er sah hierzu nirgendwo eine Regelung.

BAL Schöfer verwies in diesem Zusammenhang auf §1 Abs. 8

GR Rübenthal fragte zu §1 Abs. 8 an, ob hier ausschließlich gewerbliche Werbung gemeint sei. Gewünscht seien Partei- und Vereinsanlagen.

BAL Schöfer erläuterte, dass alles was zur Information diene, aufgehängt werden darf. Würde ein Verein ein Plakat einer Firma aufhängen, gebe es vermutlich einen Streitfall.

GR Rübenthal wünschte sich eine genauere Definition um künftige Streitfälle zu vermeiden. BAL Schöfer schlug vor, §1 Abs. 8 um den Zusatz: „Schaukästen, die nicht der gewerblichen Information dienen“ zu ergänzen.

GR Meidinger fragte an, ob dies zu 100% sicher sei, da es auch Werbeinformationen gebe. Bgm. Heilmeyer informierte, dass es keine 100%ige Ausschlussmöglichkeit gebe.

GR Pflügler fragte an, ob die alten Anlagen Bestandsschutz hätten.

BAL Schöfer informierte, dass dies zwar nirgends stehe, aber Bestandsschutz immer gegeben sei.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Bauverwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit 13 Gästezimmern, Fl.-Nr. 704/18, Gmkg. Neufahrn, Bahnhofstraße 58, 85375 Neufahrn
Antragsteller: Walser, Florian-Andreas, Germeringer Weg 250, 81249 München

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit 13 Gästezimmern für das Grundstück in der Bahnhofstraße 58, Fl.Nr. 704/18 in Neufahrn vor.

Geplant ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von 21,75 m Länge und 8,20 m Breite mit zusätzlicher südlich vorgelagerter Anbauzone für Balkone in einer Tiefe von 1,50 m. Das geplante Gebäude weist eine Höhenentwicklung von 6,19 m bis 8,62 m auf und entspricht damit exakt der Höhenentwicklung des westlich anschließenden Bestandsgebäudes. Die Nutzung erstreckt sich auf vier Ebenen, dem Souterrain, zwei darüber liegenden Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Der gemeindliche Stellplatzschlüssel für Hotels mit 1 Stellplatz je zwei Betten wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Auf dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn aus dem Jahr 2002 scheint das Grundstück als zum „Allgemeinen Wohngebiet“ zugehörig dargestellt zu sein. Dies ist allerdings nicht eindeutig erkennbar. In diesem Gebietstyp nach Baunutzungsverordnung ist ein Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig. In der nicht rechtsverbindlichen Digitalisierung des Flächennutzungsplans ist das Baugrundstück als Bahngrundstück dargestellt. Faktisch, also anhand einer Betrachtung vor Ort, kann das Grundstück aber auch als zum zur Bahnhofstraße hin gelegenen „Mischgebiet“ zugehörig angesehen werden, zumal die Erschließung von dieser Seite her erfolgt. Demnach ist die vorgesehene Nutzung als Hotel regulär zulässig.

Somit fügt sich das Bauvorhaben sowohl als Baukörper als auch nach der Art der Nutzung in die im Zusammenhang bebaute Umgebung entsprechend § 34 BauGB ein.

Das Grundstück befindet sich im Bereich für den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der Erschließung von Vorhaben über die Straße Vogelweide und die Definition der Art der Nutzung. Dabei sollte vor allem die Nutzung „Boardinghaus“ ausgeschlossen werden. Insofern sind die städtebaulichen Belange, die zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 127 geführt haben, nicht unmittelbar berührt.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer berichtete, dass die Zufahrt zum Gebäude südlich angrenzend verlaufe. Es handle sich um ein hinzukommendes Gebäude auf einem bestehenden bereits bebauten Grundstück. Der Antrag sehe aus reine Hotelnutzung vor, erforderliche Stellplätze seien im Gebäude vorhanden.

Bei zwei Punkten müsse man die Ziele trennen. Einmal, dass die Vogelweide nicht betroffen sei und dass kein Boardinghaus geplant sei. Ggf. könne man eine Zurückstellung des Vorbescheidsantrages veranlassen, bis die städtebaulichen Belange geprüft seien.

GRin Auinger fand 13 Hotelzimmer mit einer Zimmerbelegung von ein bis zwei Personen als klaren Nachweis für ein Boardinghaus. Sie fand, die Begriffe Hotel und Boardinghaus seien zwei sehr dehnbare Begriffe.

BAL Schöfer stimmte GRin Auinger zu, dass der Übergang von Hotel zu Boardinghaus sehr fließend sei. Weitere Nachweise könnten jedoch nicht angefordert werden.

GR Pflügler erläuterte, dass für die S7 und die S1 ein Ausbau mit einem 4. Gleis sehr wichtig seien. Die DB-Netz-AG hat die Planung hierzu bekanntgegeben. Er fragte an, ob Nachbarunterschriften vorhanden seien. Das Thema bereite ihm Sorgen angesichts des Verkaufs des antragsgegenständlichen Grundstücks. Seiner Meinung nach bedarf es dringend dem Ausbau.

BAL Schöfer informierte, dass keine konkreten Angaben seitens der Bahn vorlägen. Der Verkauf von der Bahn lässt annehmen, dass ein 4-Gleisiger-Ausbau nicht mehr angedacht wäre. Es lägen keine Nachbarunterschriften vor. Die Nachbarn wurden zwar zur Unterschrift aufgefordert, jedoch lägen keine Unterschriften vor.

GR Funke befürchtete, dass die Umstände Konfliktpotenzial bieten würden. Er schlug eine Zurückstellung bis zum Vorliegen eines Bebauungsplanes vor.

GR Rübenthal hielt die Fläche für gewerbliche Zwecke vorstellbar. Er sah ein Problem mit der Parksituation sowie der Wendemöglichkeit. Er hielt dies für kompliziert. Zudem sah er den Geräuschpegel in diesem Bereich als sehr problematisch an. GR Rübenthal plädierte auf Zurückstellung des Vorbescheidsantrages und Prüfung des Bebauungsplans.

Bgm. Heilmeier erklärte, man müsse den Beschluss in dieser Form ablehnen und den Vorbescheidsantrag zurückstellen.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Hotels auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 58, FINr. 704/18 in Neufahrn zu erteilen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Zurückstellung des Vorbescheidsantrages für die Errichtung eines Hotels auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 58, FINr. 704/18 in Neufahrn zu erteilen

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Projektbeschluss; PV- Anlage auf Rathausdach

Sachverhalt:

Wie im Flughafen-, Planungs-, und Bauausschuss am 14.12.2015 beschlossen, wurde für die Errichtung von PV- Anlagen auf Dächern von gemeindlichen Liegenschaften Mittel in Höhe von € 120.000,- bereitgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Antragstellern (2. Bgm. Mayer und GR Pflügler) gemeindliche Dächer vorzuschlagen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf dem Rathausdach eine PV- Anlage zu errichten.

Aufgrund derzeitiger Arbeiten am Rathaus steht bereits das Fassadengerüst und kann bei der Montage der PV-Anlage genutzt werden, die Gerüstkosten würde man sich somit sparen. Des Weiteren wurden bereits vorsorglich Leitungen und Leerrohre hinter der neuen Fassade verlegt (für kommende PV- Anlage sowie Notstromaggregat).

Aufgrund der vorteilhaften Situation am Rathaus (Gerüst) wurden bislang keine weiteren Dachflächen in Betracht gezogen.

Die Anlage soll aus zwei Teilflächen bestehen:

Sitzungssaal:	ca. 32 kW, Kosten ca. € 60.000,- brutto inkl. Elektroarbeiten
Verwaltungstrakt:	ca. 30 kW, Kosten ca. € 55.000,- brutto inkl. Elektroarbeiten

Der Eigenverbrauchsanteil soll dabei geschätzt bei ca. 50 % liegen.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal fragte an, ob sich das für die Gemeinde rechne.

GR Pflügler informierte, dass kleineren Anlagen dies zur Eigenversorgung ausreiche. Hier seien zusätzliche Anforderungen erforderlich. Ein vorhandenes Gerüst sei schon mal gegeben. Als Privatperson könne man damit 11 Cent / Kilowattstunde erwirtschaften, als Gemeinde 20 Cent / Kilowattstunde. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre das eine sehr gute Investi-

tion. Die Gemeinde könnte geschätzt 50% an Kosten einsparen, beim Schwimmbad könne man vermutlich 70 % an Kosten einsparen.

GRin Auinger fragte an, ob es sich um einen fixen Vertrag handle.

GR Pflügler erläuterte, dass eine Direktvermarktung sehr kostspielig und nicht sinnvoll sei. 50% verfielen auf die Eigennutzung.

GR Rübenthal schlug ein Gespräch mit der Kirchengemeindeverwaltung vor. Eventuelle könne man eine Nutzung zusammen mit dem Kindergarten andenken und so auf 100 % kommen.

GR Pflügler informierte, dass dies einen sehr hohen formellen Aufwand darstelle. Er würde vorab eine Klärung nicht empfehlen, eher im Nachhinein, da dies eventuell das Bauvorhaben verzögern könnte.

GR Pflügler fragte an, wann der Beginn des Bauvorhabens angedacht sei.

BAL Schöfer informierte, dass im Rahmen der aktuellen Baumaßnahmen der Baubeginn wäre.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Vorschlag der ARGE zu, auf dem Rathaus zwei PV- Anlagen zu errichten.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf rd. € 115.000,-.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Bekanntgaben

**TOP 7.1 Bekanntgabe einer Eilentscheidung gem. Art. 37 Abs. 3 GO;
Bauantrag: Neubau eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrums mit Büro- und Sozialbauten, Frei- und Verkehrsanlagen-Bauteil Nord West, Fl.-Nr. 926
Gem. Neufahrn
Antragsteller: BEBAU Neufahrn LLC**

Sachverhalt:

Am 11.07.2016 wurde von der Fa. BEOS AG der Bauantrag für das letzte Bauteil (Nord-West) eingereicht. Die Ladung für die Sitzung des Bauausschusses am 18.07.2016 war bereits verschickt, auch war die Zeit für eine Prüfung bis zur Sitzung angesichts des Umfangs der Unterlagen zu knapp, um sie noch nachträglich auf die Tagesordnung zu setzen. Eine Behandlung in der nächsten Sitzung des Bauausschusses (4. Oktober) war dem Antragsteller deutlich zu spät, da in der Abfolge der geplanten Maßnahmen die Baugenehmigung noch vor dem Winter vorliegen sollte. Auch der Gemeinde Neufahrn ist an einer zügigen Umsetzung der baulichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung auf dem Areal gelegen. Aus diesem Grund erteilte Bgm. Heilmeier nach der Prüfung des Bauantrags durch das Bauamt das Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg.

Gegenstand des Bauantrags ist der Baukörper an der Nordwestecke des Areals, der durch seine Höhenentwicklung und Stellung zur auf den Ort Neufahrn zuführenden Staatsstraße - St 2053 die Funktion eines städtebaulichen Akzents am Ortseingang übernehmen soll. Dem

wird auch die Gestaltung der dargestellten Fassade gerecht, die Bezug nimmt auf das ehemalige Verwaltungsgebäude der Fa. AVON, das ungefähr an gleicher Stelle stand.

Bei dem neuen Gebäude sitzt ein abgesetzter Baukörper mit zwei Bürogeschossen auf einem ebenfalls für Büroflächen vorgesehenem Zwischengeschoss. Die darunterliegende Erdgeschosszone wird gebildet durch einen gewerblich genutzten Bauteil, der sich entlang der Staatsstraße erstreckt und sich hinter dem aufgesetzten Bürokopf auf Hallenhöhe erweitert.

Der Büroteil wird von der Westseite her erschlossen, der gewerbliche Bereich hat auf der Ostseite des Baukörpers eine Hallenzufahrt und eine Laderampe für einen Lkw.

Die Wandhöhe des Bürokopfs beträgt 17,70 m, der zentrale Treppenhausturm überragt diesen um weitere ca. 2,70 m. Der Hallenbauteil hat eine Wandhöhe von rd. 10,80 m.

Für den Stellplatznachweis wurden die im Bebauungsplan vorgesehenen Parkpaletten über der bestehenden Stellplatzfläche entlang der Nordseite des Grundstücks herangezogen.

TOP 8 Anfragen

TOP 8.1 Schwelle am Bahnhof

GRin Auinger fragte an, ob die aktuelle Schwelle am Bahnhof als „Endprodukt“ anzusehen sei. Diese Schwelle stelle, keine Abschreckung, sondern eher eine Herausforderung dar. Man sehe es an den Bremsspuren, dass das angedachte Ziel verfehlt wurde.

Die fachliche Empfehlung seitens der Polizei sei erfolgt. Hätte die Schwelle nicht den gewünschten Effekt, müsse man nach einer Alternative suchen.

GR Iyibas fragte an, ob es Rückmeldungen von Bürgern gebe. Er selbst habe den Eindruck, dass es sehr minimalistisch sei.

Bgm. Heilmeyer bat den anwesenden Herrn Maisberger als unmittelbar Betroffenen um eine Anliegerinformation.

Herr Maisberger informierte, dass es wegen dem Oktoberfest sehr viel Verkehr gegeben habe. Er hätte den Eindruck, dass es jetzt ruhiger wäre. Herr Maisberger empfand den Verkehr momentan als keine Lärmbelästigung. Es sei wesentlich ruhiger geworden.

TOP 8.2 Fluglärm

GR Häuser merkte an, dass der Fluglärm wahrnehmbar über Mintraching zugenommen hätte. Rufe man bei der Hotline an, spreche man auf Band. Drei Tage später erhalte man einen Rückruf, dass man sich an die deutsche Flugsicherung wenden solle. Er fragte an, ob die Gemeinde wegen den Flugbewegungen aktiv werden könne. GR Häuser sah die Fluglärmüberwachung am Hirtenweg als nicht günstig positioniert. Ein besserer Platz wäre am Isardamm oder am Isarweg.

Bgm. Heilmeier teilte mit, dass ihm andere Informationen vorliegen, er sich darum kümmern werde und die Vorgehensweise prüfen werde.

Neufahrn, 21.12.2016

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Michael Schöfer

Amtsleiter

Nicole Hauner

Protokollführung