Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 12.12.2016

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 12.12.2016.

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

Sitzungsort:	Rathaus, Sitzungssaal		
am:	Montag, den 12.12.2016		
Beginn:	19:00 Uhr	**Ende:**	19:56 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
Schriftführer:	Nicole Hauner		

Anwesend:

Heilmeier, Franz	
Funke, Markus	
Häuser, Johannes	
Meidinger, Christian	
Oberlader, Alfred	
Pflügler, Florian	- anwesend ab 19:05 Uhr
Pflügler, Stephanie	
Rübenthal, Burghard	
Schablitzki, Ursula	
Kürzinger, Christa	- Vertretung für Herrn Ozan Iyibas

Abwesend:

Iyibas, Ozan	- krankheitsbedingt abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1)	Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil	
1.1)	Niederschrift zur Sitzung vom 13.06.2016	Vorz/057/2016
1.2)	Niederschrift zur Sitzung vom 18.07.2016	Vorz/058/2016
2)	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	Bau/275/2016
3)	Bauantrag für eine Nutzungsänderung von fünf Büroräumen zu Schlafzwecken für die Unterbringung von 10 Bereitschafts- und Fernfahrern; Fl-Nr. 918/7 Gmkg. Neufahrn, Ludwig-Erhard-Straße 11; Antragsteller: Ucex GmbH	Bau/271/2016
4)	Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung und Poolhalle; Fl.Nr. 1381/1, Gmkg. Massenhausen; Bergfeldstraße 3, 85376 Fürholzen; Antragsteller: Rebecca und Michael Müller	Bau/276/2016
5)	Antrag auf Vorbescheid für einen Neubau einer Lagerhalle für Logistikbetrieb; Fl.Nr. 2631/13 Gmkg. Neufahrn, Nähe Bajuwarenstraße; Antragsteller: Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH	Bau/269/2016
6)	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines oberirdischen Parkhauses, eines Hotelgebäudes, zwei Bürogebäude und einer Lagerhalle; Fl.-Nr. 2631/13 Gmkg. Neufahrn, Nähe Bajuwarenstraße; Antragsteller: Gewerbepark Neufahrn	Bau/270/2016
7)	Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger" - Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Bau/272/2016
8)	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände" - Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Bau/273/2016
9)	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Bau/274/2016
10)	Bekanntgaben	
10.1)	Tank- und Rastanlage Fürholzen	Bau/277/2016
11)	Anfragen	
11.1)	Gestaltung Homepage - Standortförderer	

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 13.06.2016

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 13.06.2016 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 13.06.2016.

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

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 18.07.2016

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 18.07.2016 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 18.07.2016.

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

TOP 2 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

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotelgebäudes mit 13 Gästezimmern für das Grundstück in der Bahnhofstraße 58, FlNr. 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.

In der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 04.10.2016 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag verwehrt sowie eine Zurückstellung beim Landratsamt Freising beantragt.

Der bereits erteilte Zurückstellungsbescheid zum Bauvorhaben kann laut Ankündigung durch das Landratsamt Freising nicht aufrechterhalten werden, da es mangels ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“ am Vorliegen der in § 15 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen fehlt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde vorerst nicht vorgenommen, da auf Grundlage des Beschlusses vom 11.07.2016 durch den Gemeinderat erst eine rechtliche Prüfung der möglichen Festsetzungen zum Bebauungsplaninhalt eingeholt werden musste.

Nach Einholung der rechtlichen Expertise hat der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss am 14.11.2016 bekräftigt, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren fortsetzen zu wollen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde daraufhin am 24.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Da das Bauvorhaben Walser unter Bezugnahme auf die rechtsanwaltliche Stellungnahme den Planungszielen des Bebauungsplanes widerspricht, wird die Bauverwaltung beauftragt, eine erneute Zurückstellung des Bauvorhabens Walser zu beantragen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer berichtete zu dem Antrag auf Vorbescheid, dass dies ein rein formeller Vorgang sei. Bei dem angestrebten Bauvorhaben wurde beschlossen, den Antrag zurückstellen zu lassen. Dass die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan erforderlich ist, um das Instrument der Zurückstellung eines Bauantrages nutzen zu können, ist übersehen worden. Dies wurde nun nachgeholt. Seitens der Gemeinde soll nun erneut die Rückstellung beantragt werden.

GR Pflügler fragte an, ob es schon Antworten seitens des Innenministeriums wegen des Gleisausbaus gebe.

BAL Schöfer verneinte dies. Ein Schreiben an das Innenministerium wurde jedoch bereits verschickt.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Bauantrag für eine Nutzungsänderung von fünf Büroräumen zu Schlafzwecken für die Unterbringung von 10 Bereitschafts- und Fernfahrern; Fl-Nr. 918/7 Gmkg. Neufahrn, Ludwig-Erhard-Straße 11; Antragsteller: Ucex GmbH

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat in der vorhandenen Gewerbeimmobilie mehrere Räume im Obergeschoss des Bürotrakts angemietet, die nun von den übrigen Büros abgetrennt und als Sanitärräume, Aufenthaltsraum und 5 Schlafräume mit je 2 Betten genutzt werden sollen.

Als Betriebsbeschreibung gibt der Antragsteller an, diese Räume als Übernachtungsmöglichkeit von Fahrern für einen Zustelldienst sowie für Personal der Fuhrparkinstandhaltung zu benötigen, da die Fahrzeuge schon sehr früh am Morgen zum Einsatz kämen.

Da lt. Angabe des Antragstellers das Personal von weit entfernt liegenden Orten stammen würde und eine Rückkehr an ihren Wohnort nach Dienstende nicht möglich wäre ist davon auszugehen, dass die untergebrachten Personen für einen längeren zusammenhängenden Zeitraum ihre freie Zeit in dem antraggegenständlichen Objekt verbringen werden. Damit ist eine wohnartige Nutzung anzunehmen, die einen Konflikt mit der Gebietscharakteristik als Gewerbegebiet darstellt, denn abgesehen von der ausnahmsweise zugelassenen Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen gibt es in dem gesamten umliegenden Gewerbegebiet keine Wohnnutzung.

Mit der Zulassung dieser Nutzung würde ein Präzedenzfall geschaffen, der über den Schutzanspruch der Wohnnutzung gegenüber Lärmimmissionen für die ansässigen Gewerbebetriebe zu Problemen führen kann und die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets beeinträchtigen würde.

Die erforderlichen Stellplätze konnten nachgewiesen werden.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal fragte an, ob dieser Bauantrag einen formellen Antrag auf Nutzungsänderung darstelle.

BAL Schöfer bejahte dies, da es angedacht sei, immer zwei Fahrer in einem bisher als Büro genutzten Raum unterzubringen.

GR Rübenthal fragte, ob die Sanitär- und Aufenthaltsräume gebaut werden dürfen. Er sah hier eine Problematik bei den Unterbringungsräumen.

BAL Schöfer erläuterte, dass es hier um das gesamte Bauprojekt ginge. Wenn es abgelehnt werde, werde es komplett abgelehnt.

GR Rübenthal fragte an, ob man eine Dauerunterbringung mit einer zeitlichen Befristung von maximal zwei Tagen einschränken könne. Er sehe das Problem bei den Ruhezeiten. Er fragte an, ob man eine Sonderregelung für Fahrer treffen könne, damit diese die Ruhezeiten einhalten könnten. Zusätzlich stellte er die Frage, ob eine reine Wohnnutzung überprüft worden sei.

BAL Schöfer informierte, dass es um Personen ginge, die hauptsächlich aus dem süd-östlichen Raum Europas kämen. Der Arbeitgeber würde sich bemühen, für seine Fahrer ein Boardinghaus zu finden. Zunächst würde für die Fahrer eine melderechtliche Anmeldung unter dieser Adresse erfolgen.

BAL Schöfer erläuterte, dass bestimmte Lärmgrenzen einzuhalten seien, sobald ein Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werde. Da es sich hier um eine Mischnutzung handeln würde, würde dies eine Einschränkung der Gewerbebetriebe bedeuten. Da das Wohnen geschützt sei, müsse sich das Gewerbe deutlich zurücknehmen.

GRin Kürzinger fragte an, ob es eine Alternative für eine Ausweisung von Boardinghäusern gebe.

BAL Schöfer informierte, dass jedes Mischgebiet als Standort für Boardinghäuser zulässig sei. Dies sehe man beispielsweise in der Dietersheimer Straße und Echinger Straße in Neufahrn.

GR Rübenthal erwähnte, dass es damals die gleiche Problematik bei Müllerbrot gegeben habe. Er fragte an, ob man in diesem Fall keinen anderen Beschluss getroffen habe und ob es damals keine Befürwortung des Bauvorhabens gab.

BAL Schöfer erklärte, dass man zwischen einem Hotel mit Übernachtung und einer Wohnnutzung mit Freizeitgestaltung differenzieren müsse. Beim Wohnen handle es sich um ein zu Hause, wo man melderechtlich angemeldet sei.

GR Meidinger fragte an, ob ein Boardinghaus in diesem Gebiet zulässig sei.

BAL Schöfer informierte, dass es keine wirkliche Definition eines Boardinghauses gebe. Da eine Anmeldung der Mitarbeiter angedacht sei, würde es sich eher um Wohnen handeln.

GR Meidinger fragte an, ob es sich um eine gewerbliche Nutzung handle, wenn das Gebäude für die eigenen Mitarbeiter gebaut werde.

Bgm. Heilmeier informierte, dass es keine baurechtliche Kategorie gebe. Je nach Nutzung müsse man zwischen Beherbergungsgewerbe und Wohnen unterscheiden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung von 5 Büroräumen zur Unterbringung von 10 Bereitschafts- und Fernfahrern das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 1 Nein 9

TOP 4 Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung und Poolhalle; Fl.Nr. 1381/1, Gmkg. Massenhausen; Bergfeldstraße 3, 85376 Fürholzen; Antragsteller: Rebecca und Michael Müller

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Genehmigung für eine bereits errichtete Schwimmbadhalle samt Einfriedung.

Die Schwimmbadhalle befindet sich zwischen Gebäude und straßenseitiger Grundstücksgrenze und begegnet abgesehen von der Tatsache, dass sie ungenehmigt errichtet worden ist, keinen baurechtlichen Bedenken.

Anders liegt der Fall bei der Einfriedungsmauer, die gleichzeitig die Funktion einer Stützwand gegen das Geländegefälle von bis zu 1,10 m und eines Sichtschutzes mit rd. 1,55 m Höhe

erfüllt. Damit ergibt sich straßenseitig lt. Plan eine Ansichtshöhe von 2,65 m an der höchsten Stelle.

Nach Bayerischer Bauordnungen dürfen Mauern als Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m verfahrensfrei errichtet werden. Einschlägig in diesem Fall ist jedoch die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn. Diese sieht für geschlossene Einfriedungen eine Obergrenze der Höhe von 1,40 m vor, mit geschlossener Begrünung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine maximale Höhe von 1,60 m.

Zur Genehmigungsfähigkeit wäre von der Gemeinde Neufahrn eine Befreiung von der Einfriedungssatzung zu erteilen. Wie in ähnlich gelagerten Fällen ist zu beachten, dass von einer solchen Befreiung eine Wirkung als Präzedenzfall ausgeht. Die Regelung der Einfriedungssatzung wurde vom Gemeinderat bewusst wie vorliegend getroffen, um sowohl dem Bedürfnis der Anwohner nach Abschirmung ihrer Privatsphäre als auch dem ortsüblichen Straßenbild angemessen Rechnung zu tragen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum vorgelegten Bauantrag für die Errichtung einer Einfriedung und Poolhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1381/1 Gmkg. Massenhausen, Bergfeldstraße 3, 85376 Fürholzen.

Eine Befreiung von §3 der Einfriedungssatzung hinsichtlich der Höhenvorgabe wird ebenfalls erteilt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid für einen Neubau einer Lagerhalle für Logistikbetrieb; Fl.Nr. 2631/13 Gmkg. Neufahrn, Nähe Bajuwarenstraße; Antragsteller: Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH

Sachverhalt:

Mit Eingangsdatum 08.11.2016 hat der Antragsteller zwei weitere Anträge auf Vorbescheid eingereicht. Der gegenständliche Antrag beinhaltet die Nutzung des rd. 45.000 qm großen Grundstücks durch die Bebauung mit einer rd. 284 m langen und rd. 66 m tiefen Logistikhalle. Geklärt werden soll, ob das dargestellte Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“. In seiner Sitzung im Juli 2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist es u. a. eindeutiger als bisher zur regeln, dass Logistik- und Lagerhallennutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig sein sollen.

Die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans steht dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid entgegen. Aus diesem Grund ist das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern und die Zurückstellung beim Landratsamt zu beantragen.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid für eine Lagerhalle das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (Antrag abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beantragt die Zurückstellung des vorgelegten Antrags auf Vorbescheid zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines oberirdischen Parkhauses, eines Hotelgebäudes, zwei Bürogebäude und einer Lagerhalle; Fl.-Nr. 2631/13 Gmkg. Neufahrn, Nähe Bajuwarenstraße; Antragsteller: Gewerbepark Neufahrn

Sachverhalt:

Mit Eingangsdatum 08.11.2016 hat der Antragsteller zwei weitere Anträge auf Vorbescheid eingereicht. Der gegenständliche Antrag beinhaltet die Nutzung des rd. 45.000 qm großen Grundstücks durch eine Bebauung, wie sie im Wesentlichen in der Septembersitzung 2016 des Gemeinderats vom Antragsteller vorgestellt worden ist. Identisch sind Parkhaus, Hotel und die beiden Bürogebäude. Unterschiedlich ist lediglich der Gebäudeteil am südwestlichen Grundstücksende, wo anstelle eines Handwerkerhofs nun eine Lagerhalle dargestellt ist. Geklärt werden soll, ob das dargestellte Vorhaben insgesamt nach Art und Maß der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Des Weiteren soll jeweils im Einzelnen geklärt werden, ob die Bestandteile Hotelgebäude, Bürogebäude 1, Bürogebäude 2 und Lagerhalle für sich bauplanungsrechtlich zulässig wären bzw. ob die erforderliche Befreiung wegen einer Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 4 m beim Hotelgebäude erteilt werden würde.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“. In seiner Sitzung im Juli 2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist es u. a. eindeutiger als bisher zur regeln, dass Logistik- und Lagerhallennutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig sein sollen. Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass Stellplatzanlagen nur für die erforderlichen Stellplätze lt. Stellplatznachweis zulässig sein sollen. Gewerbliche Formen des Parkens sollen damit ausgeschlossen sein. In seiner Sitzung im September hat auf Wunsch des Antragstellers der Gemeinderat beschlossen, zusätzlich in der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Wandhöhe bis zu 20 m bei Hotelbauten zuzulassen.

Die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans steht dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid somit nur in Teilen entgegen.

Aus diesem Grund ist das gemeindliche Einvernehmen je Bauteil zu erteilen bzw. zu verweigern. Zusätzlich ist insgesamt die Zurückstellung beim Landratsamt zu beantragen, da es sich um einen Antrag für alle Gebäude handelt.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum vorgelegten Projekt, bestehend aus Parkhaus, Hotel, 2 Bürogebäuden und einer Lagerhalle das gemeindliche Einvernehmen. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ werden erteilt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (Antrag abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum im vorgelegten Projekt enthaltenen Hotel das gemeindliche Einvernehmen. Die ggf. erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe wird erteilt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Beschluss 3:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum im vorgelegten Projekt enthaltenen Bürogebäude 1 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Beschluss 4:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zum im vorgelegten Projekt enthaltenen Bürogebäude 2 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Beschluss 5:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt zur im vorgelegten Projekt enthaltenen Lagerhalle das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (Antrag abgelehnt)

Beschluss 6:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beantragt die Zurückstellung des vorgelegten Antrags auf Vorbescheid zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger" - Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“ aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren wird im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dem eingefügten städtebaulichen Entwurf entnommen werden und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 8/2, 8/3, 9/26, 9/29 der Gemarkung Neufahrn.

Das gemeindliche JUZ / Kindergarten-Grundstück ist in einem kleinen Teilbereich im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einbezogen, da hier bereits ein gleichwertiger Flächentausch vorgesehen ist.

Ziel der Bauleitplanung soll die Schaffung einer klassischen Wohnbaufläche bzw. die Schließung einer zentrumsnahen Baulücke sein. Die Wohnbebauung sieht insgesamt fünf Baukörper vor. In den vier der Dietersheimer Straße naheliegenden Gebäuden ist Geschosswohnungsbau angedacht und im Gebäude Am Anger ist eine Kombination aus Wohnungsbau und Reihenhausbebauung geplant. Am historisch bedeutsamen Gebäude an der Dietersheimer Straße (ehemaliges Salzlager und erster Kramerladen der Gemeinde Neufahrn) soll aber weitestgehend festgehalten werden.

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 Pflügler nahm an, dass die Tiefgaragenzufahrt nord-östlich liegen würde und fragte an, wie diese erreichbar sei. Zusätzlich hielt er eine Fußwegerschließung auf langfristige Sicht für erforderlich.

BAL Schöfer erklärte, dass der städtebauliche Plan nicht auf dem ganz aktuellen Stand sei. Die Zufahrt zur Tiefgarage befinde sich südlich des östlichen Gebäudes.

GR Pflügler fragte an, warum man von der Gehwegerschließung und Begrünung südlich des östlichen Gebäudes weggegangen sei.

BAL Schöfer informierte, dass man sich die Frage stellen müsse, warum die Erschließung der Tiefgarage über das Gemeindegrundstück erfolgen solle.

GR Pflügler bemängelte, dass man auf so viele Grünflächen verzichten würde. Er sei der Meinung, dass man mindestens 30-40 Meter unnötig versiegelte Oberfläche habe.

BAL Schöfer erläuterte, dass das Bauvorhaben auf einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beruht. Der Bebauungsplan wurde von einem Planer eingereicht. Im Gebäude an der östlichen Seite, der Dietersheimer Straße, sei eine Ladennutzung geplant. Aufgrund der Ladennutzung seien Kundenstellplätze erforderlich. Diese seien ebenfalls südlich des Gebäudes vorgesehen.

Für GR Pflügler war es nachvollziehbar, dass Oberflächenstellplätze erforderlich seien.
Er fragte zusätzlich an, ob die gemeindlichen Flächen fußläufig erreichbar wären und ob eine Nutzungseinrichtung möglich sei.

GL Sczudlek teilte mit, es sei mit dem Antragsteller bereits besprochen, dass vom Kornblumenweg über das Baugebiet zum Kindergartengrundstück eine öffentliche Wegverbindung führen werde.

BAL Schöfer teilte mit, dass damit der Kindergarten über den Kornblumenweg erreichbar sein werde.

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.

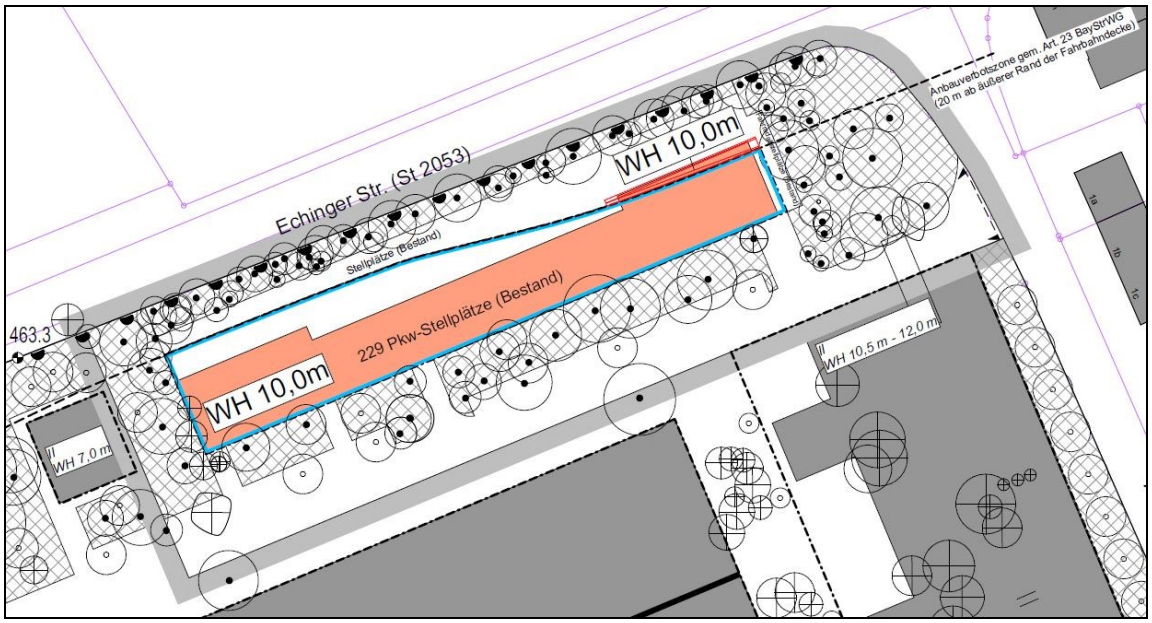
Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 8 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände" - Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände" beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Teilgebiet GE 2.
Der Planausschnitt ist aus der unten stehenden Grafik ersichtlich:



Auf dem Grundstück ist zeitnah die Realisierung eines Parkhauses im Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bereits bestehenden oberirdischen Stellplatzanlage beabsichtigt. Gemäß Bebauungsplan Nr. 122 ist hier ein zweigeschossiges Parkhaus zulässig. Um die Stellplätze gebündelt unterbringen zu können, plant die Fa. BEOS ein dreigeschossiges Parkhaus in diesem Bereich zu errichten, wodurch Stellplätze an einem anderen Ort entfallen können. Der Bebauungsplan Nr. 122 lässt die erforderliche Höhenentwicklung auf 10 Meter für ein dreigeschossiges Parkhaus an dieser Stelle nicht zu. Darüber hinaus soll die Erschließung des Parkhauses optimiert werden, was eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze zur Folge hat.

Zur Ermöglichung des geplanten Parkhauses soll der Bebauungsplan Nr. 122 entsprechend geändert werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für das Bauvorhaben zu schaffen.

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:

Bgm. Heilmeier informierte, dass dies einen formalen Beschluss zur Eröffnung des Verfahrens darstellt.

GR Funke fragte an, ob der Ausschluss eines Park & Fly-Parkplatzes möglich sei.

BAL Schöfer erläuterte, dass gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die gewerbliche Nutzung des NOVA-Areals eine große Anzahl von Stellplätzen herzustellen sei. Sofern diese aber nicht vollständig für das aktuell angesiedelte Gewerbe nötig würden, bestünde durchaus die Möglichkeit, diese auch für solche Zwecke zu nutzen.

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 9 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 11.07.2016 und am 26.09.2016 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ vorzunehmen. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans kann der eingefügten zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans entnommen werden:

Ausschnitt Teilbereich „GE 1a“:

Ziel der Bauleitplanung soll die möglichst optimale Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung sein. In diesem Zusammenhang soll für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen werden. Zudem soll in dem neuen Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgen.

Es sollen folgende Regelungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ festgesetzt werden:

Buchstabe A.2 „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 2 Abs. 2d wird wie folgt geändert:
~~(d.) In GE 4 sind nur Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes zulässig.~~
(d.) Nur in GE 4 sind Betriebe des Logistikgewerbes zulässig.

Buchstabe A.2 „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 2 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:
(e.) Parken als gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

Buchstabe A.2 „Festsetzungen durch Text“ Ziffer 3 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
~~(1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 und die maximal zulässige Wandhöhe von 16,0 m im Plan definiert.~~
(1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 und die maximal zulässige Wandhöhe im Plan definiert. Für den Bereich GE 1a ist eine zulässige Wandhöhe von maximal 20,0 m festgesetzt. Ansonsten ist im Geltungsbereich (GE1, GE2, GE3, GE4 und GE5) eine zulässige Wandhöhe von maximal 16,0 m festgesetzt.

Um das Bauleitplanverfahren fortzuführen, soll die Freigabe für die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte, dass es sich um das Änderungsgebiet GE1 auf der Westseite der Bajuwarenstraße handle. Ein Bereich sei für Prologis als Logistikbereich vorgesehen. Im übrigen Geltungsbereich soll reine Logistiknutzung ausgeschlossen werden. Die vorgesehene Wandhöhe von 16,0 m soll auf 20,0 m geändert werden.

GR Funke fragte an, ob man mit einem Antrag auf Vorbescheid zwei Beschlüsse erwirken könne und ob so mit einem Beschluss die Möglichkeit gegeben wäre die Wandhöhe des Hotels auf 25,0 m oder 30,0 m zu bauen.

BAL Schöfer informierte, dass im Vorbescheidsantrag nur eine Wandhöhe von 20,0 m angefragt wurde. Im Wege einer möglichen Befreiung sei diese Bebauung auch ohne Änderung des Bebauungsplans möglich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 10 Bekanntgaben

TOP 10.1 Tank- und Rastanlage Fürholzen

Bgm. Heilmeier empfand die Bekanntgabe zur geplanten Bebauung der Tank- und Rastanlage in Fürholzen als interessante Information. Eine förmliche Zustimmung sei hier nicht erforderlich.

BAL Schöfer erläuterte die Bekanntgabe anhand mehrerer 3D-Darstellungen der geplanten Anlage.

GR Rübenthal fragte an, wie die Auffahrt z. B. für den Schneeräumdienst angedacht sei.

BAL Schöfer teilte mit, dass dies vermutlich über die Behelfszufahrt möglich sei, dies sei jedoch auf der Darstellung nicht genau erkennbar. Ggf. sei auch die Zufahrt beim Personaldienstbereich angedacht.

Die Pläne werden auf der gemeindlichen Homepage eingestellt.

TOP 11 Anfragen

TOP 11.1 Gestaltung Homepage - Standortförderer

GR Häuser bemängelte die Darstellung der Homepage. Der neue Standortförderer sei mit keinem Wort erwähnt. Die Darstellung von Gewerbe und Wirtschaft sei nicht einladend gestaltet. Als Ansprechpartner seien GL Sczudlek und Bgm. Heilmeier aufgelistet.

Bgm. Heilmeier wies darauf hin, dass die Homepage dahingehend überarbeitet werde. Er bat deshalb um etwas Geduld. Die zuständigen Ansprechpartner könne man kurzfristig ändern.

Neufahrn, 16.01.2017

Vorsitzender

Franz Heilmeier	Michael Schöfer	Ursula Gailus
1. Bürgermeister	Amtsleiter	Protokollführung