

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 18.09.2017

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 18.09.2017.

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>	Montag, den 18.09.2017		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:20 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Nicole Dobner		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Nadler, Christian
(Vertretung für Häuser, Johannes)
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Seidenberger Thomas
(Vertretung für Oberlader Alfred)

Abwesend:

Häuser, Johannes
Oberlader, Alfred

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 19.06.2017 Vorz/057/2017
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 17.07.2017 Vorz/058/2017
- 2) Neubau einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus, FINr: 2631/8, Gmkg. Neufahrn, Bajuwarenstraße 2, 85375 Neufahrn; Antragsteller: Ali Alkan Bau/243/2017
- 3) Antrag zur Errichtung eines Gartengerätehäuschens und eines Balkons auf der Westseite Konrad-Lorenz-Weg 4 und 4 a, Fl.Nrn. 270 und 270/6 der Gmkg. Neufahrn Bau/220/2017
- 4) Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger" Bau/070/2017
- 4.1) Würdigung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 4.1.1) Bayernwerk AG Bau/071/2017
- 4.1.2) Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG Bau/073/2017
- 4.1.3) Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd Bau/091/2017
- 4.1.4) Energie Südbayern GmbH Bau/092/2017
- 4.1.5) Kinder- und Jugendhauses Neufahrn Bau/093/2017
- 4.1.6) Deutsche Telekom Technik GmbH Bau/094/2017
- 4.1.7) Flughafen München GmbH Bau/095/2017
- 4.1.8) Landratsamt Freising, Immissionsschutz Bau/096/2017
- 4.1.9) Landratsamt Freising, Bodenschutz und Altlasten Bau/097/2017
- 4.1.10) Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde Bau/098/2017
- 4.1.11) Landratsamt Freising, Ortsplanung Bau/105/2017
- 4.1.12) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding Bau/099/2017
- 4.1.13) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Bau/100/2017
- 4.1.14) Kreisjugendring Freising Bau/101/2017
- 4.1.15) Handwerkskammer für München und Oberbayern Bau/102/2017
- 4.1.16) Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung Bau/103/2017
- 4.1.17) Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Verkehr Bau/104/2017
- 4.1.18) Bürger 1 Bau/106/2017
- 4.1.19) Eigentümer Bau/110/2017
- 4.2) Beschluss zum weiteren Vorgehen - Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB Bau/112/2017
- 5) Antrag auf Verlegung der stationären Lärmmessstelle in Mintraching Bau/244/2017
- 6) Bekanntgaben
- 7) Anfragen aus dem Gremium
- 7.1) Parksituation
- 7.2) Isanperthweg

Bgm. 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 beantragte die Vertagung des Tagesordnungspunktes 1, da die Protokolle erst kurzfristig verschickt worden seien.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zur Geschäftsordnung zu, den TOP 1 zu vertagen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 19.06.2017

zurückgestellt

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 17.07.2017

zurückgestellt

TOP 2 Neubau einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus, FINr: 2631/8, Gmkg. Neufahrn, Bajuwarenstraße 2, 85375 Neufahrn Antragsteller: Ali Alkan

Sachverhalt:

Der bereits im letzten Jahr eingereichte Bauantrag für dieses Projekt liegt immer noch im Landratsamt. Da offensichtlich eine Reihe planerischer Defizite eine Genehmigung bislang verhindert haben und der Bauherr baldmöglichst mit dem Bauvorhaben beginnen möchte wurde ein anderes Architekturbüro mit einer grundlegenden Überarbeitung der Planung beauftragt. Diese ist nun als neuer Bauantrag bei der Gemeinde eingereicht worden.

Das Projekt enthält nach wie vor ein Multifunktionsgebäude mit Lebensmittelproduktion, Schnellimbissrestaurant mit Drive-In-Schalter, Hotelgastronomie mit Veranstaltungssaal, Hotel mit Businessbereich und Wellnessbereich sowie ein Parkhaus.

Das Hotel umfasst 240 Betten, der Fitness- und Wellnessbereich rd. 570 qm, der Hotelgastromiebereich 510 qm, das Schnellimbissrestaurant 96 qm und der Bereich der Lebensmittelproduktion mit Lager rd. 900 qm.

Die räumliche Anordnung der beiden Baukörper auf dem Grundstück unterscheidet sich leicht von der vorherigen Planung, ermöglicht nun aber eine Umfahrt um das Multifunktionsgebäude, was die Abwicklung des Zu- und Abfahrtsverkehrs im Einbahnstraßensystem deutlich vereinfacht.

Nach der Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn sind 210 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Das geplante Parkhaus bietet 234 Stellplätze. Des Weiteren ist ein Behindertenstellplatz

ebenerdig nachgewiesen sowie drei Busabstellplätze. Die Busabstellplätze werden wie beim zuvor gestellten Bauantrag außerhalb des Bauraums angeordnet, was eine erneute Befreiung von der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich macht, da dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt ist.

Darüber hinaus werden 70 ebenerdige Fahrradabstellplätze eingeplant. Dies entspricht der vorgesehenen Personalstärke des Betriebs in diesem Gebäude. Nach der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung wären jedoch 150 Fahrradabstellmöglichkeiten erforderlich. Dass in dieser peripheren Lage mit einem so hohen Besucheraufkommen per Fahrrad zu rechnen ist wirkt nicht sehr wahrscheinlich. Berücksichtigt werden kann auch, dass bei Fertigstellung des Bauvorhabens die Buslinie von Neufahrn und Hallbergmoos ins Gewerbegebiet Römerweg bereits in Betrieb sein wird. Insofern könnte der beantragten Erfüllung des Stellplatznachweises für Fahrräder mit den 70 vorgesehenen Stellplätzen zugestimmt werden.

Beantragt ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe. Die festgesetzte Wandhöhe von 16,0 m soll um 1,44 m überschritten werden. Angesichts der seinerzeit genehmigten Überschreitung der Wandhöhe in vergleichbarem Umfang bei der Errichtung des Kühllagers für die Fa. Dachser sowie der Wandhöhe des benachbarten Bodyflying-Turms erscheint dies vertretbar. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal fragte nach, ob es die Möglichkeit gäbe, die Befreiung von der Fahrradstellplatzsatzung zu befristen. Wenn festgestellt werde, dass zu einem späteren Zeitpunkt doch mehr Stellplätze notwendig seien, sollte man diese nachfordern können. Alternativ sollte dies als Auflage beschlossen werden.

BAL Schöfer erklärte, dass es sich hierbei um eine verbescheidete Duldung handeln würde, die das Landratsamt rechtlich vertreten müsse.

GR Pflügler sagte, dass Pkw-Stellplätze abgelöst werden könnten. Mit einer Ablöse der fehlenden Fahrradstellplätze könnte man dann zum Beispiel die Fahrradabstellplätze am Bahnhof aufwerten.

BAL Schöfer antwortete, dass die Fahrradständer Eigentum der Bahn seien. Eine Fahrradstellplatz-Ablöse sei nicht in der Satzung geregelt und es würde hierfür auch keine Ermächtigung in der BayBO geben.

GR Rübenthal schlug vor, eine privatrechtliche Vereinbarung, dass die Fahrradstellplätze nachgefordert werden könnten, als Auflage zu beschließen und beantragte nach der Geschäftsordnung die Ergänzung des Beschlusses.

BAL Schöfer merkte an, dass der Bauherr nicht zu einer einvernehmlichen Vereinbarung gezwungen werden könnte.

GR Funke meinte, dass 70 Fahrradstellplätze eine ganze Menge seien. Er fragte sich, wer feststellen sollte, ob diese ausreichend seien.

GRin Schablitzki sagte, dass der Busparkplatz in der sog. „Anbauverbotszone“ vorgesehen sei und fragte nach, ob es hier Schwierigkeiten geben würde.

BAL Schöfer erklärte, dass das Landratsamt das Staatliche Bauamt anhören werde. Sinn einer Anbauverbotszone sei, die Fläche für eine mögliche Erweiterung der Straße freizuhalten.

3. Bgm. Seidenberger meinte, er würde keine Notwendigkeit hinsichtlich der Befreiung von der Festsetzung der Wandhöhe sehen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung einer Produktionsstätte mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus das Einvernehmen. Die beantragte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ hinsichtlich der Wandhöhe wird erteilt. Gemäß §6 der gemeindlichen Fahrradabstellsatzung wird dem abweichend anhand der Beschäftigtenzahl ermittelten Stellplatzbedarf zugestimmt. Für die Darstellung der drei Busabstellplätze in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich wird ebenfalls eine Befreiung erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Bedingung erteilt, dass der Antragsteller einer privatrechtlichen Vereinbarung zustimmt, dass weitere Fahrradstellplätze errichtet werden, wenn die verminderte Anzahl nicht ausreicht.

Abstimmung: Ja 3 Nein 7

TOP 3 Antrag zur Errichtung eines Gartengerätehäuschens und eines Balkons auf der Westseite Konrad-Lorenz-Weg 4 und 4 a, Fl.Nrn. 270 und 270/6 der Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Es wurde von den beiden Bauherren eines Doppelhauses ein gemeinsamer Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St2053, Neufahrn Ost“ gestellt. Hierin geht es um die Errichtung von je Doppelhaushälfte einem Gartengerätehaus mit 15,82 qm Grundfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Gemeinde Neufahrn hat im Jahr 2000 den Bebauungsplan Nr. 59 erlassen, um in städtebaulich geordneter Weise eine Entwicklung der bis dahin unbebauten Fläche mit Nutzungen wie Einzelhandel, Wohnen und Gemeinbedarf sowie eine Erschließung über einen Kreisverkehr zu ermöglichen. Für die gegenständliche Grundstücksfläche war eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus vorgesehen.

Im Jahr 2003 erließ die Gemeinde Neufahrn eine erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 für die an die gegenständlichen Grundstücke nördlich anschließende Fläche und sah dort die Bebauung mit einem kammartigen dreigeschossigen Geschosswohnungsbau vor, der sich bis auf einen Abstand von 4,40 m an die zugehörige südliche Grundstücksgrenze hin erstreckt. Dies erschien vertretbar, da mit der lt. Bebauungsplan südlich anschließenden lockeren Bebauung eine ausreichende Belichtung der in den südlichen Bauteilen gelegenen Wohnungen gewährleistet war.

Abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplans haben die Bauherren 2013 anstelle des in der Firstlinie nord-süd-orientierten Einfamilienhauses lt. Bebauungsplan ein ost-west-orientiertes Doppelhaus beantragt und mit einigen Befreiungen (Wandhöhe, Erker, Dachaufbauten) auch genehmigt bekommen. Die beiden Garagen waren bereits zum damaligen Zeitpunkt an der eigenen nördlichen Grundstücksgrenze geplant.

An diese grenzständigen Garagen soll jetzt lt. Tekturantrag jeweils ein Gartengerätehaus mit 15,82 qm Grundfläche ebenfalls grenzständig zum nördlichen Nachbarn angebaut werden. Von den 22,60 m Länge der gemeinsamen Grenze zum nördlichen Nachbarn sollen somit 15,0 m zugebaut werden, die verbleibenden insgesamt 7,60 m sollen auch noch die zwei Müllhäuser, deren Größe noch nicht feststeht, aufnehmen.

Da lt. Bebauungsplan Nr. 59 nur Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 12,0 qm zulässig sind, ist folglich für die Errichtung der Gartenhäuser eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Im Übrigen sind die Vorhaben verfahrensfrei nach Art. 57 (1) BayBO.

Gemäß Art. 63 (3) BayBO entscheidet die Gemeinde über Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Zusammenhang mit verfahrensfreien Vorhaben nach Maßgabe der Art. 63 (1) und (2). Demnach ist ein Antrag auf Befreiung schriftlich zu stellen und zu begründen. Als Begründung ist vorgetragen, dass das Gartenhaus zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern dringend benötigt würde.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Gemeinde kann nach Art 63 (1) nur unter Würdigung der nachbarlichen Belange erfolgen. Der Eigentümer der unmittelbar nördlich der gemeinsamen Grenze mit den Antragstellern liegenden Wohnung hat auf dem Plan seine Unterschrift geleistet und damit dem Vorhaben zugestimmt. Dies war für die Bauverwaltung jedoch nicht erkenntlich, da ihm die Antragsteller eine falsche Hausnummer zugeordnet haben (Grünecker Str. 18 i anstelle von 18 g). Deshalb wurden die Bewohner des unmittelbar betroffenen Gebäudes von der Bauverwaltung über das Vorliegen des gegenständlichen Antrags informiert und ihnen Gelegenheit gegeben, sich schriftlich zu äußern. Insgesamt 24 Nachbarn haben daraufhin schriftlich mitgeteilt, dass sie dem beantragten Vorhaben nicht zustimmen. Auch der Nachbar, der ursprünglich seine Unterschrift geleistet hat, widerrief diese nunmehr.

Das Interesse der Antragsteller an möglichst viel Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte ist nachvollziehbar, ebenso das Bedürfnis der nördlich angrenzenden Nachbarn nach ausreichender Belichtung ihrer Wohnräume und Besonnung ihrer Gartenfläche. Die Gemeinde Neufahrn hat bei Festsetzung der maximalen Größe der Nebenanlagen einen Rahmen gesetzt, der die berechtigten Interessen der Antragsteller ausreichend berücksichtigt und gleichzeitig versucht, die negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft auf ein gewisses Maß zu beschränken.

Das Überwiegen eines berechtigten Interesses seitens der Antragsteller kann seitens der Bauverwaltung nicht festgestellt werden. Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Grundfläche von Nebengebäuden auf max. 12 qm könnte daher nicht zugestimmt werden.

Der im Übrigen zur Genehmigung beantragte Balkon auf der Westseite des Gebäudes ist unproblematisch.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger sagte, dass die Beschattung des Nachbargrundstücks vor allem von der Gebäudehöhe abhängig sei und fragte nach den Auswirkungen.

BAL Schöfer zeigte die Gebäudehöhe und die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück anhand des Eingabepplans. Er wies darauf hin, dass ursprünglich nur die Hälfte zugelassen gewesen sei, da lt. Bebauungsplan ein Einfamilienhaus vorgesehen sei.

GR Funke würde es positiv bewerten, wenn ein Gartenhaus für Fahrräder und Geräte zur Verfügung stehen würde und nicht alles in der Garage gelagert werde. Somit hätten die Autos Platz in der Garage und müssten nicht auf öffentlichem Grund geparkt werden.

GRin Schablitzki wolle dem Antrag nicht zustimmen, da man hier im Nachhinein eine Verschlechterung für die Nachbarn schaffen würde.

GR Funke wies darauf hin, dass zwar vom Bebauungsplan abgewichen werde, das Vorhaben aber im Rahmen der BayBO zulässig sei.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn stimmt dem Tekturantrag zur Errichtung von Gartengerätehäusern und eines Balkons auf der Westseite auf den Grundstücken der Flurnummer 270 und 270/6 der Gemarkung Neufahrn zu. Eine Befreiung von der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 59 „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St2053, Neufahrn Ost“ wird erteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 2

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger"

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.

Auftragsgemäß hat die Bauverwaltung in der Zeit von Freitag, den 30.12.2016 bis Mittwoch, den 08.02.2017 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von einem Bürger Einwände vorgebracht.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler fragte nach, was es bedeuten würde, dass am alten Gebäude „weitestgehend“ festgehalten werde.

BAL Schöfer erläuterte, dass das Gebäude komplett beseitigt werde. Die Merkmale des Baukörpers sollen rekonstruiert werden, so dass die Ansicht gleichbleiben würde.

3. Bgm. Seidenberger fragte nach, ob die Situation hinsichtlich der Gehwegbreite in diesem Zuge verbessert werde.

BAL Schöfer antwortete, dass dies privatrechtlich durch den Erwerb der Fläche gesichert werde. Wie die Freifläche zwischen Gebäude und Gehweg gestaltet werde, würde noch nicht feststehen.

GL Sczudlek ergänzte, dass die exakt benötigte Fläche noch festgelegt werde. Üblicherweise werde im Vertrag eine Circa-Angabe vorgesehen. Dann erfolge die Vermessung und die Nachbeurkundung.

3. Bgm. Seidenberger wollte wissen, wo die Tiefgaragenabfahrt geplant sei.

BAL Schöfer erläuterte dies anhand des Eingabepplans. Eine Zufahrt über das „JUZ-Grundstück“ hänge von einer Zustimmung der Gemeinde ab. Da aber Stellplätze für das JUZ genutzt werden sollten, sei hier eine Zufahrt notwendig.

TOP 4.1 Würdigung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 4.1.1 Stellungnahme der Bayernwerk AG

Sachverhalt:

Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 29.12.2016

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind neue Niederspannungskabel und Kabelverteiler innerhalb des Gebietes als auch auf öffentlichem Grund erforderlich. Dies ist in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand vorzusehen. Auf Tiefgaragen ist hierzu ausreichende Überdeckung von 0,6 m erforderlich.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis bzgl. einer ausreichenden Überdeckung von Tiefgaragen von 60 cm ist durch die textliche Festsetzung B I 5.5 der mittleren Überdeckung der Tiefgarage berücksichtigt.

Im Zuge der Gebäudeplanung wird die Bayernwerk AG zu den Spartengesprächen geladen und beteiligt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht notwendig.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.2 Stellungnahme der Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG

Sachverhalt:

Stellungnahme der Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG vom 09.01.2017

Da sich bei der Bebauung straßentechnisch nichts ändert müssen die Anschluss Teilnehmer Ihre Abfallgefäße an eine der folgenden Bereitstellungsplätze bringen welche aktuell von unseren Sammelfahrzeugen angefahren werden:

1. Kornblumenweg auf Höhe der Hausnummer 3
Das Sammelfahrzeug fährt von der Einmündung Am Anger/Kornblumenweg hier rückwärts bis ca. Hausnummer 3
(Abfallgefäße stehen hier bereits gesammelt von weiter hinten anliegenden Anwesen)
2. Dietersheimer Straße
Wäre eine neue Sammelstelle an der Dietersheimer Straße (gegenüber der Nr. 23) oder bereits bestehende (gegenüber Nr. 25)
(Abfallgefäße von Anwohner zwischen Kornblumenweg 1 und der Dietersheimer Straße werden bereits an der Dietersheimer Straße bereitgestellt)

Leider kann eine direkte Anfahrt zur Entsorgung hier aufgrund der Gegebenheiten nicht erfolgen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abfallgefäße werden an drei Stellen im Plangebiet jeweils an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt:

- am Kornblumenweg zirka auf Höhe zwischen den Anwesen Kornblumenweg 3 und 5 auf der gegenüberliegenden Seite.
- an der Straße Am Anger zirka auf Höhe zwischen den Anwesen Am Anger 8 und 10 auf der gegenüberliegenden Seite.
- an der Dietersheimer Str. zirka gegenüber dem Anwesen Dietersheimer Str. 23.

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 4.1.3 Stellungnahme des Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd

Sachverhalt:

Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 09.01.2017

gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes erheben wir keine Einwände.

Die wasserversorgungsmäßige Erschließung erfolgt über noch zu verlegende Anschlussleitungen. Bitte berücksichtigen Sie uns bei den anfallenden Spartengesprächen.

Die Neubauten, sind gemäß unseren Satzungen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Ergänzende Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 10.01.2017

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 09.01.2017 bitten wir noch folgendes zu beachten:

Für den gemeinschaftlichen Wasserzähler der Wohnanlage ist in der Tiefgarage ein frostsicherer Raum zur Verfügung zu stellen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Gebäudeplanung wird der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zu den Spartengesprächen geladen und beteiligt.

Der Hinweis bzgl. des Erfordernisses eines frostsicheren Raumes für einen gemeinschaftlichen Wasserzähler wird zur Kenntnis genommen.

Dies ist kein Bestandteil des Bebauungsplans und wird dementsprechend innerhalb der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

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 4.1.4 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH vom 11.01.2017

Das Gebiet ist bereits teilweise mit Erdgas erschlossen. 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 Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Gebäudeplanung wird die Energie Südbayern GmbH zu den Spartengesprächen geladen und beteiligt.

Die Hinweise bzgl. des erforderlichen Abstands von Pflanzungen zu Leitungstrassen sind durch den textlichen Hinweis D 2.2 abgedeckt.

Bzgl. der erforderlichen Freihaltung der Leitungstrassen von Bebauungen und Baumbepflanzungen wird der Hinweis zur Klarstellung in den textlichen Hinweisen ergänzend aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.5 Stellungnahme des Kinder- und Jugendhauses Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme des Kinder- und Jugendhauses Neufahrn vom 11.01.2017

das ist eine Stellungnahme vom Kinder- und Jugendhaus Neufahrn bezgl. der Tiefgarageneinfahrt auf das Nachbargrundstück an der Dietersheimer Straße 8.

Die Außenfläche des Kinder- und Jugendhauses ist eine sehr beschränkte. Der geteerte Hinterhof Richtung Süden bietet die einzige Möglichkeit, kleine Aktivitäten für Kinder und Jugendliche am Haus im Außenbereich durchzuführen.

Außerdem ist es die einzige Möglichkeit, vom Verkehr unbehelligt ein- und auszuladen und Fahrten mit Kindern und Jugendlichen zu starten.

Wenn nun über die vorhandene Einfahrt (Zufahrt für 2 Stellplätze) eine Zufahrt für die geplante Tiefgarage (Zufahrt für 30 Stellplätze) möglich gemacht wird, ist diese Außenfläche für das Kinder- und Jugendhaus auf Grund des potentiellen Verkehrs über das Grundstück nicht mehr nutzbar, weil die derzeit geplante Zufahrt ein zusätzliches Gefahrenpotential für die Kinder und Jugendlichen darstellen würde.

Desweiteren gilt zu beachten, daß es eine Fluchttreppe in diesen Hinterhof gibt.

Daher ist unsere Forderung die Umverlegung der Tiefgaragenzufahrt auf die südliche Seite des geplanten Baukörpers.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendung hinsichtlich der Zufahrt über das nördliche Nachbargrundstück wird berücksichtigt. Der Plan wird dahingehend erweitert, dass auch eine direkte Erschließung des Grundstücks sowie die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen zwischen den Bauräumen 4 und 5 und zur Tiefgarage von der Dietersheimer Str. aus über das Plangebiet möglich ist. Die ursprünglich vorgesehene Zufahrt wird im Planteil als „mögliche Zufahrt“ gekennzeichnet.

Die Schallemissionen des an das Plangebiet angrenzenden Jugendhauses wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Die sich hieraus ergebenden erforderlichen Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden im Geltungsbereich werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und festgesetzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.6 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.01.2017

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 Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Gebäudeplanung wird die Deutsche Telekom Technik GmbH zu den Sparten Gesprächen geladen und beteiligt.

Die Hinweise bzgl. des erforderlichen Abstands von Pflanzungen zu Leitungstrassen sind durch den textlichen Hinweis unter D 2.2 abgedeckt.

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 4.1.7 Stellungnahme der Flughafen München GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 30.01.2017

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.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Landesentwicklungsprogramms (vgl. Lärmschutzkarte für die Bauleitplanung, 2001, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). Der Lärmschutzbereich bedarf daher keiner Berücksichtigung im Bebauungsplan.

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 4.1.8 Stellungnahme des Landratsamts Freising, Immissionsschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamts Freising; Immissionsschutz vom 31.01.2017

Gewerbliche Vorbelastung

In der Begründung wird unter Nr. 4 "Beschreibung des Plangebietes" erläutert, dass das bauliche Umfeld in seiner Eigenart einem WA nach § 4 BauNVO entspricht. Vorhandene Gewerbebetriebe (z. B. Gaststätte und Kfz-Betrieb auf Flurnummer 96) und das Jugendzentrum auf Flurnummer 10 müssen damit bereits am bestehenden Wohnhaus auf die Schutzwürdigkeit eines WA Rücksicht nehmen. Mit der Ausweisung eines WA im BPl ergibt sich dadurch keine Verschlechterung der Situation und damit keine Gefährdung des Bestandschutzes.

Tiefgarage

Um die Fahrverkehrsimmissionen für die benachbarten Wohnhäuser und die Wohnungen im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken, empfehlen wir die Zufahrten der Tiefgarage einzuhausen.

Oberirdische Stellplätze

Nach telefonischer Aussage des Stadtplaners Herr Beutler sollen die oberirdischen Stellplätze für das WA 2 hauptsächlich zwischen den Baukörpern 4 und 5 angeordnet werden und lediglich 2 Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze zu Flurnummer 8. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen hierzu keine Bedenken.

Für das WA 1 sollen 14 oberirdische Stellplätze von Westen aus von der Straße "Am Anger" zugänglich gemacht werden und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Flurnr. 927 situiert werden.

Um die Parklärm- und Lichtimmissionen auf ein Mindestmaß zu beschränken, empfehlen wir in diesem Bereich eine Schallschutzwand zu errichten.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bestand und die Entwicklung des nördlich des Plangebiets gelegenen Jugendzentrums sowie des Kindergartens sollen durch eine intensivere Wohnnutzung als bisher nicht eingeschränkt werden. Um vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit von Schallschutzvorkehrungen für die Wohnungen zu überprüfen bzw. um Schallschutzvorkehrungen festlegen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerkepark 4, 85250 Altomünster) erstellt. Die Ergebnisse werden in die Bauleitplanung aufgenommen.

Die Empfehlung hinsichtlich einer Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrten wird aufgenommen. Es wird eine entsprechende Festsetzung in den Satzungstext aufgenommen, dass die Tiefgaragenzufahrten einzuhausen sind.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.9 Stellungnahme des Landratsamts Freising, Bodenschutz und Altlasten

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamts Freising; Bodenschutz und Altlasten vom 29.12.2016

Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flächen (Fl.Nrn. 8/2, 8/3, 9/28 und 9/29, Gemarkung Neufahrn sind derzeit nur geringfügig bebaut. Im wesentlichen besteht das Baufeld aus Grünland und Garten. Künftig ist ein Wohngebiet geplant. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete sind daher einzuhalten. Die Flächen sind derzeit im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Dies ist nicht mit einer tatsächlichen Altlastenfreiheit der Flächen gleichzusetzen, sondern bedeutet lediglich, dass dem Landratsamt Freising derzeit keine Hinweise vorliegen, aufgrund derer eine Eintragung vorzunehmen wäre. Die Gemeinde Neufahrn ist gehalten, aus eigenen Informationsquellen (z.B. Luftbilder, Karten, Archive, Bevölkerung usw.) Hinweise auf Bodenbelastungen zu eruiieren und ihnen nachzugehen.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen. Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Schadstoffparameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

Die bereits vorhandenen Gebäude sollen beseitigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften für den Gebäuderückbau hingewiesen. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass schadstoffhaltige Bauteile vor dem Abbruch aus der Bausubstanz entfernt und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen bei Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen sowie der Hinweis bezüglich abfallrechtlicher Vorschriften für den Gebäuderückbau werden berücksichtigt und in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.10 Stellungnahme des Landratsamts Freising, Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamts Freising; Untere Naturschutzbehörde vom 18.01.2017

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.

Zu 1. Alle in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter 4.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (4.2: CEF-Maßnahmen) sind bei der Umsetzung des Bauleitplans zu berücksichtigen und rechtzeitig zu veranlassen bzw. unter Beachtung der Empfehlungen und Hinweise der saP durchzuführen, insbesondere:

- die Alternative zur vollständigen Rodung des Walnußbaumes (Nr. 6, vgl. Anhang: Abb. A2 Baumbestandsplan): "Alternativ könnte der Baum bis in ca. 4m Höhe als "Torso" erhalten und nur der darüber liegende Kronenteil entfernt werden."
- die für die Umweltbaubegleitung verantwortliche Person ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungs- bzw. Abrissarbeiten zu benennen.
- die Kontrolle der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen soll über mind. 10 Jahre gewährleistet werden. Im Rahmen des Monitoring ist der UNB nach 10 Jahren ein Bericht vorzulegen.

1. Die Pflanzenvorschlagsliste ist, wie in der saP vorgesehen, auf heimische, autochthone Baum- und Straucharten zu begrenzen, folgende Pflanzen sollten daher von der Liste gestrichen werden:

- Alnus spaethii
- Populus simonii
- Robinia "Casque Rouge"
- Symphoricarpos racemosus

auf die Verwendung von Sorten sollte grundsätzlich verzichtet werden.

2. 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 einem Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall 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

3. Der abgetrennte Fußweg auf der Flurnummer 8/2 sollte in wasserdurchlässiger Bauweise gebaut werden.

4. Als weitere Vermeidungsmaßnahme sollten sockellose Einfriedungen als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt werden.

5. Pkt. 5.5 der Satzung: mit was ist die Überdeckung der Tiefgaragendecken vorgesehen ?

6. das Kürzel TH sollte in der Legende der Satzung erläutert werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendung und ihre Überwindung sind in der saP in den Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Pkt. 4.1 und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Pkt. 4.2 (CEF-Maßnahmen) berücksichtigt und werden in die Bauleitplanung übernommen und festgesetzt.

1)

Im sektoralen Umweltbericht wird im Pkt. 4.1 und 4.2.1 darauf hingewiesen, dass bei Gehölzpflanzungen vorwiegend heimische, autochthone Arten Verwendung finden. Änderungen der Pflanzenvorschlagsliste und weitergehende Hinweise oder Festsetzungen sollen in diesem Zusammenhang nicht vorgenommen werden, weil der Bebauungsplan auch für Privatgärten gilt, in deren Gestaltung nicht eingegriffen werden soll. Für Pflanzungen auf der Tiefgarage und bei Verwendung von Obstgehölzen sind Sortenangaben erforderlich.

2)

Ergänzend zur örtlichen Festsetzung Pkt. B II 5 (unverspiegelte Fenster) wird in den textlichen Hinweisen die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags als Empfehlung aufgenommen.

3)

Der Ausführungsplanung der Bauweise des geplanten Fußweges auf der Fl.-Nr. 8/2 soll mit dem Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden, da dieser später über mehrere Grundstücke führen wird und in seinem Verlauf eine einheitliche Gestaltung aufweisen soll.

4)

Der Hinweis zur sockellosen Einfriedung wird berücksichtigt und als Festsetzung aufgenommen.

5)

Der Ausführungsplanung der Überdeckung der Tiefgaragendecken soll im Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden.

6)

Das Kürzel „TH“ kommt im Bebauungsplan nicht vor, entsprechende Erläuterungen sind deshalb nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.11 Stellungnahme des Landratsamts Freising, Ortsplanung

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamts Freising; Ortsplanung vom 14.02.2017

Der weitgehende Erhalt des ortsplannerisch wichtigen Gebäudes an der Dietersheimer Straße wird ausdrücklich begrüßt. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die äußere Gestaltung dieses Gebäudes aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern "ehemaliges Mesnerhaus" sowie "Kirche St. Wilgefortis" mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Bestandsgebäude Dietersheimer Str. 10 weist keine Denkmaleigenschaften auf, da es in der Vergangenheit vielfach umgebaut und verändert worden ist. Ein Erhalt des Bestandsgebäudes ist aufgrund seines schlechten Bauzustandes wirtschaftlich nicht vertretbar. Da es aber in seiner jetzigen Form das Bild der Dietersheimer Straße gegenüber dem Mesnerhaus und der Kirche St. Wigefortis prägt, ist vorgesehen, das Ersatzgebäude im Bauraum 5 in der Kubatur, der Fassadengestaltung und Materialität am historischen Vorbild auszurichten. Dazu ist ein exaktes Aufmaß der bestehenden Fassaden zu erstellen. Darüber hinaus werden neben den Baulinien, der Wandhöhe und der Dachneigung detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung und Materialität (vgl. Festsetzungen B II 7.1, B II 3.1) getroffen.

Wie vorgeschlagen muss vor dem Hintergrund der Nähe zu den Baudenkmalern „ehemaliges Mesnerhaus“ sowie „Kirche St. Wigefortis“ ergänzend eine Abstimmung hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Ersatzgebäudes mit den Denkmalschutzbehörden und dem Heimat- und Geschichtsverein erfolgen. Die Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen und die Begründung aufzunehmen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.12 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding

Sachverhalt:

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding vom 02.02.2017

Es liegen landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe. Für diese Betriebe wird Bestandschutz gefordert.

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z. B. Nacharbeiten in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden. Dies sollte unter „Hinweise“ ergänzt werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis hinsichtlich Lärm-, Staub- und Geruchsentwicklung durch landwirtschaftliche Betriebe wird berücksichtigt und in den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Weiterhin wird im östlichen Teil des Plangebiets vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsmischung im Gebäude 5 der verschiedenen genutzten Prägung der Dietersheimer Straße Rechnung getragen, in dem dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt wird. Die östliche Fläche des Plangebiets ist derzeit als gemischte Baufläche in Form eines Dorfgebiets im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen. _

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend zu überarbeiten.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.13 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Sachverhalt:

Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 25.01.2017

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7635-0340: Hofstelle des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit.
- D-1-7635-0208: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kirche Hl. Kreuz und St. Wilgefortis in Neufahrn b.Freising und ihrer Vorgängerbauten.

Im Plangebiet muss wegen der benachbarten, oben genannten Bodendenkmäler, bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler aus der Frühzeit des um 800 erstmals urkundlich erwähnten Ortes gerechnet werden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Landesamt für Denkmalschutz rechnet im Plangebiet mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler. Zu Sicherung dieser Bodendenkmäler wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für Bodeneingriffe gefordert. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend redaktionell zu ergänzen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.14 Stellungnahme des Kreisjugendring Freising

Sachverhalt:

Stellungnahme des Kreisjugendring Freising vom 27.01.2017

der Kreisjugendring Freising bittet die Gemeinde Neufahrn folgende Einwendungen des Kinder- und Jugendhauses Neufahrn, das sich auf dem angrenzenden Grundstück befindet zu berücksichtigen:

„Die Außenfläche des Kinder- und Jugendhauses ist eine sehr beschränkte. Der geteerte Hinterhof Richtung Süden bietet die einzige Möglichkeit, kleine Aktivitäten für Kinder und Jugendliche am Haus im Außenbereich durchzuführen. Außerdem ist es die einzige Möglichkeit, vom Verkehr unbehelligt ein- und auszuladen und Fahrten mit Kindern und Jugendlichen zu starten. Wenn nun über die vorhandene Einfahrt (Zufahrt für 2 Stellplätze) eine Zufahrt für die geplante Tiefgarage (Zufahrt für 30 Stellplätze) möglich gemacht wird, ist diese Außenfläche für das Kinder- und Jugendhaus auf Grund des potentiellen Verkehrs überer das Grundstück nicht mehr nutzbar, weil die derzeitige geplante Zufahrt ein zusätzliches Gefahrenpotential für die Kinder und Jugendlichen darstellen würde. Desweiteren gilt zu beachten, dass es eine Fluchttreppe dein diesen Hinterhof gibt.“

Aus den oben genannten Gründen schließt sich der Kreisjugendring Freising der Forderung des Kinder- und Jugendhauses Neufahrn an fordert die Umverlegung der Tiefgaragenzufahrt auf die südliche Seite des geplanten Baukörpers.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendung hinsichtlich der Zufahrt über das nördliche Nachbargrundstück wird berücksichtigt. Der Plan wird dahingehend erweitert, dass auch eine direkte Erschließung des Grundstücks sowie die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen zwischen den Bau-räumen 4 und 5 und zur Tiefgarage von der Dietersheimer Str. aus über das Plangebiet

möglich ist. Die ursprünglich vorgesehene Zufahrt wird im Planteil als „mögliche Zufahrt“ gekennzeichnet.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert und ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.15 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sachverhalt:

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 06.02.2017

mit dem oben genannten Planvorhaben sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Bei dem Gebiet handelt es sich sowohl um Freiflächen als auch um bereits bebaute Flächen. Im Umgriff des Plangebietes liegen der Kindergarten Zauberwald, ein Kinder- und Jugendzentrum sowie die Kirche St. Wilgefortes. Ferner befinden sich angrenzend diverse handwerkliche Betriebe.

Prinzipiell bestehen von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwendungen. Allerdings ist bei den weiteren Planungen sicherzustellen, dass angrenzende, bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorhandene Gewerbebetriebe müssen bereits am bestehenden Wohnhaus auf die Schutzwürdigkeit Rücksicht nehmen.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ergeben sich keine Verschlechterung der Situation und damit keine Gefährdung des Bestandschutzes.

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 4.1.16 Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 06.02.2017

BP Nr.125 Planentwurf

Mit dem BBP Nr.125 ist ein guter Bebauungsentwurf gelungen. Die aktuelle Fassung des FNP der Gemeinde Neufahrn sieht für das Plangebiet im Westen ein Allgemeines Wohngebiet, für den Osten ein Dorfgebiet vor, dazwischen eine Grünfläche. Die Entscheidung zugunsten eines Wohngebietes mit einem internen Grünzug in Ost-, Westrichtung findet die Zustimmung des AK Gemeindeentwicklung.

Das Anwesen Dietersheimer Str. 10 ist zwar nicht denkmalgeschützt, trotzdem wäre es ein großer Verlust, sollte das gesamte Gebäude einem Neubau weichen. Der AK Gemeindeentwicklung wünscht sich einen weitgehenden Erhalt dieses Anwesens.

Begrüßenswert ist, dass die Grundflächenzahl GRZ-1 mit 0,35 unterhalb der max. Begrenzung von 0,4 geblieben ist. Die Grundflächenzahl GRZ-2 übersteigt zwar die Maximierung um 0,1, die Überschreitung wird jedoch kompensiert durch den internen Grünzug und der Anlagen von Tiefgaragen.

Eine Gefahrenzone könnte die Zufahrt zur Tiefgarage am Kornblumenweg darstellen. Sie ist genau am Rücksprung zum Fußweg situiert. Der Überbau zur Tiefgarage zwischen Dietersheimer Str. 8 und 10 ist mit 3 m sehr hoch und könnte am Vormittag zu einer Beschattung des Kindergarten Spielplatzes führen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Aspekte zur Grünordnung

Der AK Gemeindeentwicklung bescheinigt hier eine sehr ausführliche Kartierung des Areals. Es fehlt jedoch der Hinweis auf ein event. Vorkommen der Gartenrotschwanz. Bäume und Obstbäume mit Höhlenbildungen kämen als Habitat infrage. Acer platanoides (Baum 4) wird vermutlich durch den Bau der Tiefgarage im Wurzelbereich geschädigt werden, ein Ersatz muss eingeplant werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Gebäude Dietersheimer Str. 10, das aufgrund vieler Umbauten und Veränderungen nicht unter Denkmalschutz steht, ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand, eine Sanierung wäre wirtschaftlich nicht vertretbar. Es ist aber vorgesehen, das Ersatzgebäude in der Kubatur, der Fassadengestaltung und Materialität am historischen Vorbild auszurichten. Hierzu sind detaillierte Festsetzungen getroffen (u.a. Baulinien, Wandhöhe, Dachneigung, B II 7.1, B II 3.1). Vor dem Hintergrund der Nähe zu den Baudenkmalern „ehemaliges Mesnerhaus“ sowie „Kirche St. Wigefortis“ soll ergänzend eine Abstimmung hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Ersatzgebäudes mit den Denkmalschutzbehörden und dem Heimatpflegeverein erfolgen. Die Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen und die Begründung aufzunehmen.

Durch den vorhandenen Rücksprung des Geh- und Radweges (Fl.-Nr. 8/6) im Bereich der geplanten TG-Zufahrt ergibt sich für die in die Tiefgarage ein- und ausfahrenden PKW eine

uneingeschränkte Einsehbarkeit des Fußweges in Richtung Osten. In den textlichen Hinweisen wird aber für den Fall der Pflanzung einer Hecke bzw. für den Fall der Errichtung einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze westlich der TG-Zufahrt die Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Geh- und Radweges in Richtung Westen als Empfehlung aufgenommen. Eine Einhausung der TG-Zufahrt beim Bauraum 4 ist möglich und die Höhe der Einhausung von bis zu 3 m ist gemäß Art. 6 BayBO zulässig. Es soll gewährleistet sein, dass eine ausreichende Aufbauhöhe für eine intensive Begrünung der Einhausung verfügbar ist.

Der Gartenrotschwanz ist zwar nicht in der Artenliste der saP erfasst, das aktuelle Vorkommen daher nicht nachgewiesen, jedoch bleiben die Halbhöhlen in den bestehenbleibenden Ahornbäumen als Ausweichquartiere erhalten, sodass der mögliche Lebensraum im Plangebiet für den Gartenrotschwanz nicht verloren geht.

In den textlichen Festsetzungen B I 5.2 ist festgesetzt, dass im Falle eines Abgangs eines Baumes eine Nachpflanzung vorzunehmen ist.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.17 Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Verkehr

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Verkehr vom 07.02.2017

Vorbemerkung

Der AK Verkehr der Agenda 21 in Neufahrn beschäftigt sich u.a. mit der Verkehrssicherheit in Neufahrn. Im Idealfall werden bereits in der Bauleitplanung die Voraussetzungen für sichere Wege für alle Verkehrsteilnehmer geschaffen.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir Stellung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 125 „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“ und kommentieren die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.

1. Geh- und Radwege

Der AK Verkehr hat den schmalen bestehenden Gehweg entlang der Dietersheimerstraße in der Vergangenheit öfters bemängelt. Die Verbreiterung stellt hier eine wertvolle Verbesserung dar. Es wird angeregt, zu untersuchen, ob die Verbreiterung des Gehsteigs auch nach Norden und Süden weitergeführt werden kann.
(evtl. auch zu Lasten der Fahrbahnbreite)

Der Kornblumenweg wird von Fußgängern und Fahrradfahrern als straßenunabhängige Ost-West Verbindung genutzt. Die Durchlässigkeit zwischen WA1 und WA2 mit Anbindung zum Kornblumenweg ist im Hinblick auf künftige Möglichkeiten der Nachverdichtung gut. Die T-Kreuzung birgt jedoch Unfallpotential für Fahrradfahrer aus Richtung Nord und/ oder Ost wegen der geringen Wegbreiten und der bestehenden Einfriedungen.
(siehe auch nächster Punkt!)

2. Stellplätze, Garagen, Ausfahrten

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Kornblumenweg in Verbindung mit dem Fußweg aus WA1 und WA2 ist v.a. wegen der bestehenden Einfriedungen unübersichtlich. Dies gilt auch bei Einfahrt in die Tiefgarage: Entgegenkommende Fahrradfahrer werden wegen der Einfriedung nördlich des Flurstücks 5/6 erst spät gesehen. Es wird eine Diskussion zur großzügigeren Gestaltung der „Kreuzung“ mit allen Anliegern angeregt.

Die zwei rechtwinklig zur Dietersheimerstraße vorgeschlagenen Stellplätze im städtebaulichen Entwurf zwingen zum Rückwärtsausparken. Das ist ungünstig, weil Kinder auf Laufrädern etc. (Kindergarten) auf dem Gehsteig schlecht gesehen werden und in der Dietersheimerstraße bekanntermaßen zügig gefahren wird.

3. Fahrzeuge Lieferverkehr

Aufgrund der stetigen Zunahme von Lieferverkehr wären Kurzzeitstellplätze mit ausreichender Länge für Lieferfahrzeuge wünschenswert, so daß insbesondere an der Dietersheimerstraße weder der Gehsteig (Kindergarten) noch die Fahrbahn (ÖPNV, Landwirtschaftliche Fahrzeuge, ...) blockiert werden.

4. Müllabfuhr

Entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten ist mit mehreren und/ oder großen Müllbehältern zu rechnen. Erfahrungsgemäß stehen Mülltonnen zur und v.a. nach der Leerung meist auf dem Gehweg und behindern Fußgänger. Mit Kinderwagen, Rollator, Elektromobil, ... muss dann oft sogar auf die Straße ausgewichen werden. Möglicherweise kann ein Platz definiert werden, auf dem der Müll aus WA2 zur Abholung bereitgestellt werden kann, daß der Gehsteig jederzeit in voller Breite frei bleibt.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

Eine Verbreiterung des Gehweges entlang der Dietersheimer Str. nördlich und südlich des Plangebietes ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Der Bebauungsplan kann nur in seinem Geltungsbereich die Gehwegbreiten beeinflussen, nicht außerhalb.

Damit der nordsüdlich verlaufende interne Weg uneingeschränkt auch als Radweg genutzt werden kann, wird die ursprünglich vorgesehene Breite von 1,5 m auf 2,5 m Breite vergrößert.

Durch den vorhandenen Rücksprung des Geh- und Radweges (Fl.-Nr. 8/6) im Bereich der künftigen Kreuzung an dieser Stelle ergibt sich für die Verkehrsteilnehmer eine uneingeschränkte Einsehbarkeit des Fußweges in Richtung Osten. In den textlichen Hinweisen wird aber für den Fall der Pflanzung einer Hecke bzw. für den Fall der Errichtung einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze westlich der TG-Zufahrt die Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Geh- und Radweges in Richtung Westen als Festsetzung aufgenommen.

Zu 2)

Die Gestaltung des Kreuzungspunktes ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, diese muss in der Ausführungsplanung berücksichtigt und bearbeitet werden.

Aufgrund der Änderung der Bauleitplanung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes von der Dietersheimer Str. aus, werden statt der Senkrechtparker nun Längsparker entlang der südlichen Grundstücksgrenze möglich sowie eine anschließende Wendemöglichkeit im Bereich der Parkplätze zwischen den Bauräumen 4 und 5.

Zu 3)

Aufgrund der Änderung der Bauleitplanung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes von der Dietersheimer Str. aus wird es eine Zufahrt auf das Grundstück geben, die auch von Lieferantenfahrzeugen genutzt werden kann.

Zu 4)

Aufgrund der Änderung der Bauleitplanung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes von der Dietersheimer Str. aus wird die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für die Abfallgefäße an die Dietersheimer Str. verlegt, so dass straßennah Abstellmöglichkeiten für Abfallgefäße zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.18 Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 27.11.2016

wir möchten gegen den Bebauungsplan Nr. 125 Einspruch erheben.

Unsere Bedenken beziehen sich auf die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgaragenzufahrt am Ende des Kornblumenweges in Richtung Fußweg zur Dietersheimerstraße.

- Die Tiefgaragenzufahrt Kornblumenweg befindet sich am weitest entfernten Ort zu den Hauptverbindungsstrassen. Eine unnötige Verkehrsbelastung des Kornblumenweges ist somit gegeben.
- Die Tiefgaragenzufahrt grenzt unmittelbar an den verwinkelten und damit nicht gut einsehbaren Geh- und Radverbindungsweg zur Dietersheimerstraße an. Eine Unfallproblematik ist damit vorprogrammiert.
- Es befinden sich mehrere große Ahornbäume (Baum 1, 2, 3, und 4 laut Baumstatus) an der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt. Die im Baumstatus vorgesehene Erhaltung zumindest des Baumes Nr. 4 wird angezweifelt zumal im Zuge der Erneuerung des Kornblumenweges bereits ein Teil des Wurzelwerks stark beschädigt wurde.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Verkehr, der durch die geplante Tiefgarage in den Kornblumenweg entsteht, wird für die vorhandenen Anliegerstraßen als vertretbar angesehen. Dies lässt sich anhand der Ausführungen in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt begründen (vgl. Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, 2007).

Für Tiefgaragen von Wohnanlagen wird in der Studie der Anhaltswert $N = 0,15$ (6 Uhr – 22 Uhr, Mittelwert) bzw. $0,02$ (22 Uhr – 6 Uhr, Mittelwert); (*Parkplatzlärmstudie (2007): Tab. 33, S.84*) der Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz und Stunde angesetzt. Die Tiefgarage am Kornblumenweg ist für max. 40 Stellplätze vorgesehen. Daraus lässt sich das durch die Tiefgarage bedingte mittlere Verkehrsaufkommen pro Stunde im Kornblumenweg abschätzen. Aufbauend auf dieser Grundlage können folgende zusätzlichen Fahrbewegungen durch die Tiefgarage im Mittel erwartet werden:

- 40 Stellplätze x 0,15 = i. M. 6 Bewegungen pro Std. im Zeitraum 6 Uhr – 22 Uhr
- 40 Stellplätze x 0,02 = i. M. 0,8 Bewegungen pro Std. im Zeitraum 22 Uhr – 6 Uhr

Für die Tiefgaragen-Erschließung kommt nur der Kornblumenweg in Frage, da hier ein anderer Ausbaustandard als in der Straße Am Anger vorliegt. In der Straße Am Anger ist entlang des Grundstücks kein Gehweg vorhanden, sodass die Ein- und Ausfahrtsituation durch den ruhenden Verkehr zusätzlich beeinträchtigt werden würde. Bei einer Tiefgaragen-Einfahrt an der Straße Am Anger müsste zudem der benötigte ebenerdige Besucherparkplatz vom Kornblumenweg aus erschlossen werden, was ebenfalls zu einem Verkehrsaufkommen im Kornblumenweg führen würde.

Die Tiefgaragen-Einfahrt in den Bereich der bestehenden Einfahrt Kornblumenweg Nr. 2 zu verlegen, würde die Fällung der Bäume Nr. 7 und 8 bedeuten. Daher wurde in der planerischen Abwägung die weiter östlich gelegene Zufahrtsmöglichkeit priorisiert. Bei einer Einfahrt an anderer Stelle am Kornblumenweg würde zudem die Tiefgaragen-Rampe weiter in das Baugrundstück eingreifen und die Durchgängigkeit des planerisch gewünschten internen Grünzuges beeinträchtigen.

Gerade durch den an dieser Stelle vorhandenen Rücksprung des Geh- und Radweges (Fl.-Nr. 8/6) nach Norden ergibt sich für die in die Tiefgarage ein- und ausfahrenden PKW eine uneingeschränkte Einsehbarkeit des Fußweges in Richtung Osten. Eine Erhöhung der Unfallgefahr kann deshalb nicht abgeleitet werden.

In den textlichen Hinweisen wird aber für den Fall der Pflanzung einer Hecke bzw. für den Fall der Errichtung einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze westlich der Tiefgaragen-Zufahrt die Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Geh- und Radweges in Richtung Westen als Empfehlung aufgenommen.

Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage führt zirka in einem Abstand von zwei Metern am Stamm des Baumes Nr. 4 vorbei. Die eigentliche Tiefgaragen-Rampe beginnt zirka acht Meter hinter der Grundstücksgrenze. Dies zusammen führt zu einer weitgehenden Minimierung des Eingriffs in den Wurzelbereich. Bei dem Baum handelt es sich um einen Spitzahorn (*Acer platanoides*), welcher im Wurzelbereich artbedingt weitgehend unempfindlich gegen Eingriffe ist. Ergänzend sind im Bebauungsplan darüber hinaus Baumschutzmaßnahmen festgesetzt, die eine direkte Schädigung des Baumes verhindern sollen. Durch die vorliegende Planung ist somit keine Gefahr für den Erhalt des Baumes zu erwarten.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend redaktionell zu ergänzen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.19 Stellungnahme des Eigentümers

Sachverhalt:

Stellungnahme des Eigentümers vom 28.11.2016

1)

Vergrößerung des „TG“-Bereichs bei Bauraum 3:

Die Lage der TG zwischen und unterhalb der Bauräume 2 und 3 erfordert eine mechanische Belüftung der Garage. Der Platzbedarf soll mit einer geringen Erweiterung

der „TG“-Fläche (ca. 13 m²) südöstlich des Bauraums 3 ausgeglichen werden. Dieser zusätzliche Bereich ermöglicht weiterhin eine wirtschaftlichere Bauweise aufgrund weniger erforderlicher Ecken von erdberührten Bauteilen.

(siehe Darstellung Pkt. 1)

Diese Änderung beeinflusst die Ziele der Bauleitplanung nicht.

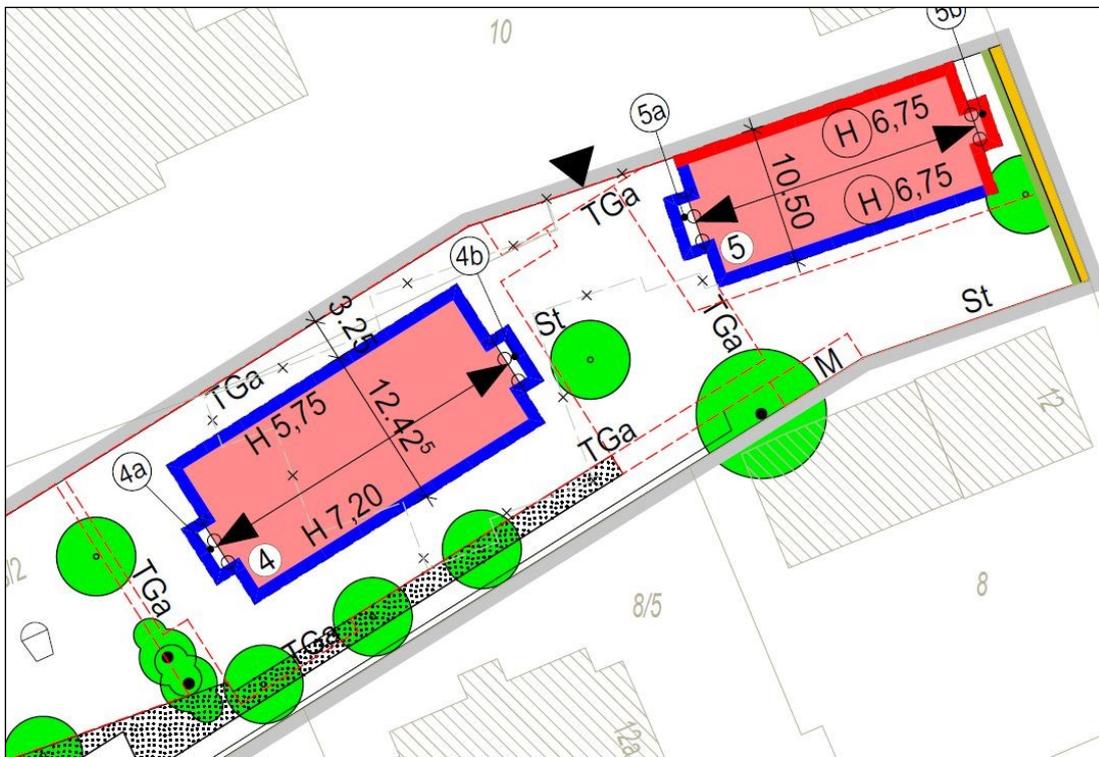
2)

Erschließung des Plangebietes von der Dietersheimer Str.:

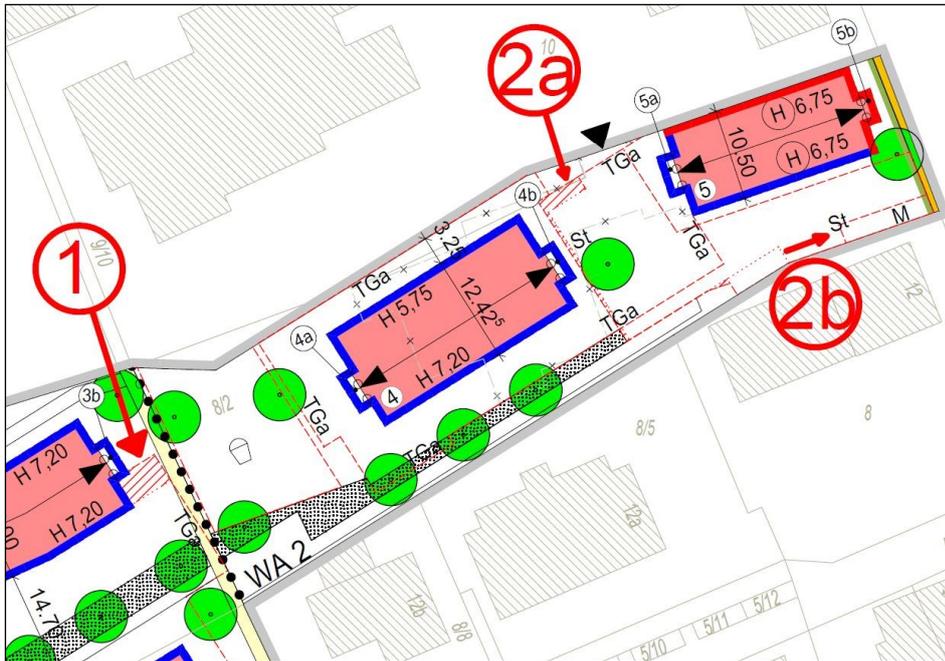
Aufgrund der Änderung der Bauleitplanung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes von der Dietersheimer Str. aus sind kleine Änderungen der „St“-Bereiche sowie eine Änderung des Standortes für Abfallgefäße im Bereich der Bauräume 4 und 5 erforderlich, um die Zufahrt zu den Parkplätzen zwischen Bauraum 4 und 5 und zur TG zu ermöglichen sowie eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu schaffen.

(siehe Darstellung Pkt. 2a und 2b)

Aktuelle Darstellung:



Darstellung mit Änderungen:



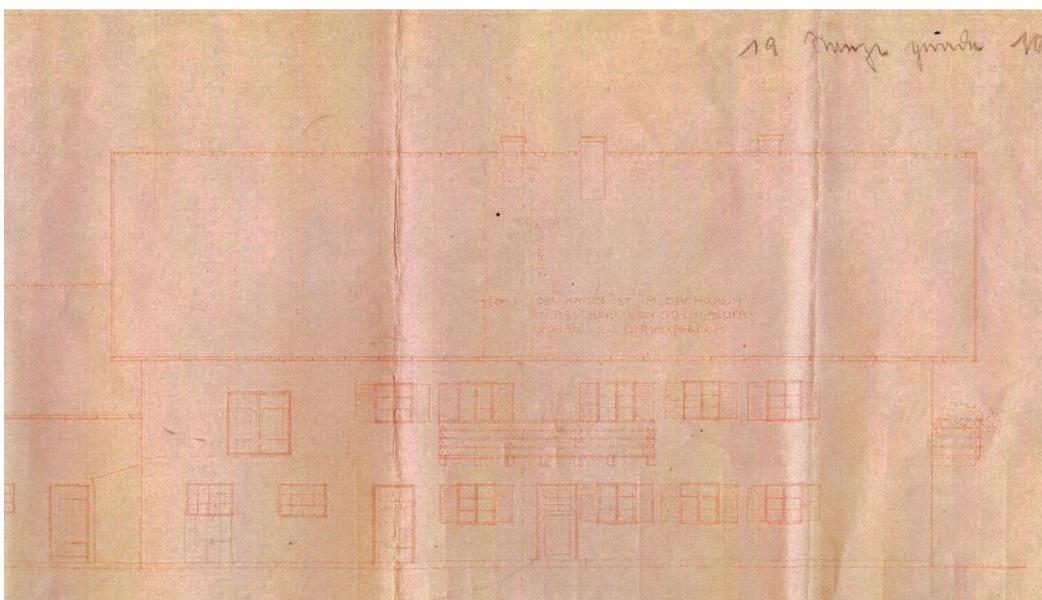
3)

Haus 5 Balkon im Süden statt 4 m nun 6,5 m lang (B I 2.6):

Da das Gebäude des Bauraums 5 am historischen Vorbild ausgerichtet werden soll, ist eine Änderung der Bauleitplanung in Bezug auf die Länge des zulässigen Balkons an der Südseite des Baukörpers in Bauraum 5 erforderlich. Zwischenzeitlich aufgetauchte alte Bauzeichnungen des Gebäudes Dietersheimer Str. 10 zeigen an der Südseite einen längeren Balkon als bisher vorgesehen.

Diese Änderung unterstützt das Ziel, das Gebäude im Bauraum 5 entsprechend dem historischen Vorbild zu gestalten.

Historische Bauzeichnung (Südansicht)



4)

Die Einschnitte der Dachterrassen in die Dachfläche sollen sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügen. Deshalb soll ergänzend festgesetzt werden, dass die Dachterrassen mit einer Stahl-Glas-Konstruktion zu überdachen sind.

5) Art der Nutzung (B I 1)

Die Nutzungsart im östlichen Teil des Plangebiets soll in ein Mischgebiet geändert werden. Damit kann der Prägung als gemischt genutzter Bereich der Dietersheimer Straße Rechnung getragen und die ohnehin geplante Nutzungsmischung im Gebäude 5 dauerhaft gesichert werden. Die östliche Fläche des Plangebiets ist derzeit als gemischte Baufläche in Form eines Dorfgebiets im FNP ausgewiesen.

6) Lärmschutz

Die Ergebnisse der durchgeführten schallschutztechnischen Untersuchung erfordern bei Haus 4 und 5 sowie beim östlichen Parkplatz Planänderungen:

In Haus 4 sind künftig an der Nordost- und an der Nordwestfassade und in Haus 5 an der Nordfassade schallschutztechnische Vorkehrungen zu treffen, um die Schallimmissionen des nördlich gelegenen Jugendheims zu reduzieren. Die Parkplätze auf dem westlichen Parkplatz sind teilweise als Garagen- bzw. geschlossene Carportstellplätze auszuführen, um den Lärmschutz für die benachbarten Gebäude zu wahren. Um die erforderlichen schallschutztechnischen Vorkehrungen in der östlichen Giebelseite des Gebäudes 4 in allen Vollgeschossen auf verschiedene Weise (Wintergarten, verglaster Balkon, Prallscheiben, etc.) ermöglichen zu können, soll der dort vorgesehene Erker in allen drei Vollgeschossen zulässig sein (bisher nur in zwei). Hierfür wird eine Reduzierung der Abstandsfläche für diesen Erker auf 0,5H erforderlich. Dies ist jedoch aufgrund seiner geringen zulässigen Abmessungen in Breite und Tiefe vertretbar. Auf der westlichen Giebelseite des Gebäudes 5 entfällt der dort bisher zulässige Erker und wird durch eine Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze, die erweitert (z.B. als Balkon) nutzbar sein soll, ersetzt. Dadurch können die zulässigen Schallpegel eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Ostseite des Hauses 5 eingehalten werden. Die erweiterte Lärmschutzwand muss aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 25 bis 30 cm zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind auf dem westlichen Parkplatz im Umkreis von 28 Metern um die bestehenden Nachbargebäude Am Anger HausNrn. 8 und 10 die Stellplätze als Garagen anzuordnen und im weiteren Verlauf an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Am Anger HausNr. 3 in dreiseitig geschlossenen Carports zu errichten. Die lärmschützende Anordnung der Garagen und Carports erfordern Abweichungen von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde in Bezug auf die Gliederung der Stellplätze durch Bepflanzungsstreifen (§ 4 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung) und in Bezug auf die Anordnung eines 1 m breiten Bepflanzungsstreifens zum Nachbargrundstück (§ 4 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung).

7) Klarstellung Dachüberstände

Damit Haus 5 dem historischen Vorbild entsprechend errichtet werden kann, soll zur Klarstellung die Zulässigkeit von Dachüberständen bei den Hauptgebäuden im Plangebiet in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden. Der Dachüberstand von Haus 5 (Hauptgebäude) sollte auf dieser Grundlage am straßenseitigen Giebel (Ostseite) 1,1 m und an den anderen drei Seiten jeweils 0,75 m festgesetzt werden. Ein Dachüberstand sollte entsprechend dem historischen Vorbild auch an der grenzständig zu errichtenden Nordseite des Gebäudes 5 zulässig sein. Das entsprechende Flurstück Nr. 10 der Gemarkung Neufahrn liegt jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist somit für dieses Grundstück nicht möglich. Eine entsprechende Regelung für das dienende Grundstück ist in der abzuschließenden städtebaulichen Vereinbarung festzuhalten.

Für die Gebäude 1 bis 4 soll zudem ein Dachüberstand von maximal 0,5 m festgesetzt werden.

8) Klarstellung zu den technischen Anlagen

Zur Klarstellung soll in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass technische Anlagen wie z.B. Be- und Entlüftungseinrichtungen auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen liegen dürfen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

Die Erweiterung der TG-Fläche dient der Errichtung einer mechanischen Belüftung. Darüber hinaus erfordert diese Bauweise weniger Ecken von erdberührten Bauteilen, was eine sinnvollere Bauausführung zur Folge hat. Die Änderung ist daher zu befürworten.

Zu 2)

Die Änderungen hinsichtlich der Standorte für die Abfallgefäße sind nachvollziehbar und aus Sicht der Feuerwehr zu befürworten. Die Änderung ist daher zu begrüßen.

Zu 3)

Die Verlängerung des Balkons im Süden von Haus 5 von bisher 4 m auf 6,5 m Länge erscheint sinnvoll, da zwischenzeitlich aufgetauchte historische Bauzeichnungen des Gebäudes dies bescheinigen. Mit seiner historisch geprägten äußeren Gestaltung passt sich dieses Gebäude zudem an die sich in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Baudenkmäler „ehemaliges Mesnerhaus“ und „Kirche St. Wilgefortis“ an.

Zu 4)

Der Errichtung einer Stahl-Glas-Konstruktion über den Dacheinschnitten wird zugestimmt. Das Gestaltungsziel, möglichst geschlossene Dachflächen zu erreichen, wird dadurch erhalten. Die Glaskonstruktion muss nach außen geneigt sein.

Zu 5.)

Die Art der Nutzung wird entsprechend festgesetzt.

Zu 6.)

Die hinsichtlich des Lärmschutzes notwendigen Änderungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 7.)

Der Dachüberstand von Gebäude 5 wird entsprechend dem historischen Bestand in der Bauleitplanung festgesetzt. Ein entsprechendes Aufmaß hat noch zu erfolgen. Ebenso wird ein Dachüberstand von maximal 0,5 m für die Neubauten (Gebäude 1 bis 4) festgesetzt.

Zu 8.)

In der Bauleitplanung wird festgesetzt, dass technische Anlagen wie z.B. Be- und Entlüftungseinrichtungen auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen liegen dürfen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

In die städtebauliche Vereinbarung ist eine Regelung für die Errichtung eines Dachüberstandes des Gebäudes Nr. 5 entsprechend dem historischen Vorbild aufzunehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.2 Beschluss zum weiteren Vorgehen - Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse den entsprechend geänderten Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“ nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die zugehörige Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Verlegung der stationären Lärmmessstelle in Mintraching

Sachverhalt:

Antrag von Herrn Florian Pflügler:

Im Zeitraum 01.06.2017 bis 02.07.2017 führte die Flughafen München GmbH die von der Gemeinde Neufahrn beantragte mobile Fluglärmmessung mit einem mobilen Messcontainer am Standort Isarweg 11a in Mintraching durch. Die Ergebnisse der Messung wurden in einem Fluglärm-Messbericht zusammengefasst veröffentlicht. Ein in diesem Messbericht vorgenommener Vergleich der erhobenen Daten an der stationären mit den Daten an der mobilen Messstation zeigte auf, dass über den gesamten Messzeitraum der Dauerschallpegel LEQ3 Tag am Isarweg 11a mit 55,4 dB(A) um 6,1 dB(A) höher lag als an der ortsfesten Messstelle in Mintraching. Beim Dauerschallpegel LEQ3 Nacht wurde mit 47,1 dB(A) eine Erhöhung um 5,5 dB(A) registriert.

Die derzeitige stationäre Messstelle im Westen Mintrachings liefert also wegen des größeren Abstands zur Südabflugroute ein beschönigtes Bild der tatsächlichen Fluglärmbelastung in Mintraching. Die Messdaten sind eine wichtige Grundlage für Diskussionen über die verschiedensten Aspekte der Auswirkungen des Flugbetriebs auf das unmittelbare Umfeld. Für diese Überlegungen sollten die Fluglärmmesswerte verwendet werden, die die maximale Belastung in der jeweiligen Ortschaft darstellen. Z.B entlang des Isarwegs in Mintraching befinden sich zahlreiche Wohngebäude, für die die gemessenen Belastungen real auftreten.

Damit u.a. in den Fluglärm-Messberichten die tatsächlich in Mintraching auftretenden Spitzenbelastungen korrekt wiedergegeben werden, stelle ich folgenden Antrag:

Antrag:

Die Gemeinde Neufahrn beantragt die Verlegung der stationären Lärmmessstelle innerhalb der Ortschaft Mintraching vom derzeitigen Standort Flur-Nr. 1916 auf den zukünftigen Standort Flur-Nr. xxx.

Die für den Standortumzug erforderlichen Mittel in Höhe von vsl. 25.000 Euro werden in den Haushalt 2018 eingestellt.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier sagte, dass heute kein neuer Standort festgelegt werden sollte. Der Beschluss sei ein Auftrag an die Verwaltung, einen geeigneten Standort zu ermitteln. Dies sollte im Beschluss entsprechend aufgenommen werden.

GR Pflügler sagte, dass es wichtig sei, korrekte Daten zu erhalten. Er vermute, dass die Lärmmessungen Auswirkungen auf das Jahresfluglärmkontingent haben würden. Hierzu habe er aber noch keine Aussage vom Flughafen erhalten.

GR Rübenthal meinte, dass das Vorliegen korrekter Daten im Interesse des Flughafens liegen müsste. Von daher sollte man versuchen, dass dieser auch die Kosten tragen oder sich zumindest daran beteiligen würde.

Bgm. Heilmeier erwiderte, dass es diesbezüglich bereits Gespräche gegeben habe. Der Flughafen vertrete den Standpunkt, dass für seine Zwecke der jetzige Messpunkt ausreichend sei. Man werde aber nochmals das Gespräch suchen.

GR Pflügler plädierte dafür, das Problem unabhängig von einer Kostenbeteiligung anzupacken.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Verlegung der stationären Lärmmessstelle innerhalb der Ortschaft Mintraching vom derzeitigen Standort Flur-Nr. 1916 auf den zukünftigen Standort im östlichen Bereich des Ortes. Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Standort zu bestimmen.

Es wird empfohlen, die für den Standortumzug erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich € 25.000,- in den Haushalt 2018 einzustellen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Bekanntgaben

Zu diesem TOP lag nichts vor.

TOP 7 Anfragen aus dem Gremium

TOP 7.1 Parksituation

GRin Schablitzki erkundigte sich nach dem Sachstand hinsichtlich des Volksfestparkplatzes.

Bgm. Heilmeier sagte, dass dies in der nächsten Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vorgelegt werde.

TOP 7.2 Isanperthweg

GR Pflügler sagte, der Isanperthweg werde vermehrt als Umfahrung des Einmündungsbereichs Jahnweg / Samweg frequentiert. Im Isanperthweg sei kein Gehweg vorhanden sei. Da dieser aber auch als Schulweg genutzt werde, sollte ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

GL Sczudlek schlug vor, zunächst die Frequenz sowie die Geschwindigkeit messen zu lassen.

Neufahrn, 12.10.2017

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Nicole Dobner

Protokollführung