



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

**Sitzungsort:** Rathaus, Sitzungssaal  
**am:** Montag, den 23.10.2017  
**Beginn:** 19:00 Uhr **Ende:** 21:02 Uhr  
**Vorsitzender:** 1. Bürgermeister Franz Heilmeier  
**Schriftführer:** Ursula Gailus

#### **Anwesend:**

Heilmeier, Franz  
Mayer, Hans  
Seidenberger, Thomas  
Auinger, Manuela  
Caven, Matthias  
Eschlwech, Josef  
Frommhold-Buhl, Beate  
Funke, Ingrid  
Funke, Markus  
Häuser, Johannes  
Iyibas, Ozan  
Kürzinger, Christa  
Manhart, Norbert  
Meidinger, Christian - anwesend ab 19.10 Uhr  
Michels, Gerhard  
Nadler, Christian  
Oberlader, Alfred  
Pflügler, Florian  
Pflügler, Stephanie  
Rottenkolber, Michael  
Rübenthal, Burghard  
Schablitzki, Ursula  
Sen, Selahattin

#### **Abwesend:**

Holzner, Josef, Dr. - krankheitsbedingt abwesend  
Printz, Harald - krankheitsbedingt abwesend

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

- |         |   |               |
|---------|---|---------------|
| 1)      | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 26.09.2017 -<br>öffentlicher Teil                               | Vorz/065/2017 |
| 2)      | Vorstellung der Jugendreferentin, Frau Ursula Schablitzki   | GL/023/2017   |
| 3)      | Fraktionswechsel im Gemeinderat   | GL/050/2017   |
|         | - Wechsel des GR Christian Nadler von der Fraktion<br>"Bürger für Neufahrn" zur Fraktion der "CSU"            |               |
|         | - Wechsel des GR Harald Printz von der Fraktion<br>"Bürger für Neufahrn" zur Fraktion "Die GRÜNEN"            |               |
|         | 1) Austritt aus der Fraktionsgemeinschaft ÖDP /FDP und<br>Bildung einer neuen Ausschussgemeinschaft ÖDP / BfN |               |
|         | 2) Neubesetzung der Ausschüsse und sonstigen Institutionen  |               |
|         | 3) Bestätigung der neuen Sitzordnung  |               |
|         | 4) Bekanntgabe eines neuen Sprechers für die "Die GRÜNEN"   |               |
| 4)      | Feldgeschworene im Sinne des Gesetzes über die Abmarkung<br>von Grundstücken                                  |               |
| 4.1)    | Amtsniederlegung des Feldgeschworenen Karlheinz Büttner   | Bau/023/2017  |
| 4.2)    | Feldgeschworenenwahl  | Bau/200/2017  |
| 5)      | 15. Änderung des Flächennutzungsplanes<br>"Wohnen am ehemaligen Sportplatz II"                                | Bau/245/2017  |
| 5.1)    | Würdigung der Stellungnahmen aus dem öffentlichen Verfahren<br>gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB           |               |
| 5.1.1)  | Bundesnetzagentur   | Bau/246/2017  |
| 5.1.2)  | Regierung von Oberbayern - Brandschutz  | Bau/248/2017  |
| 5.1.3)  | Wasserzweckverband  | Bau/249/2017  |
| 5.1.4)  | Energie Südbayern   | Bau/250/2017  |
| 5.1.5)  | Gemeinde Eching   | Bau/251/2017  |
| 5.1.6)  | Landratsamt Freising - Altlasten  | Bau/252/2017  |
| 5.1.7)  | Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde  | Bau/253/2017  |
| 5.1.8)  | Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde  | Bau/254/2017  |
| 5.1.9)  | Deutsche Telekom  | Bau/255/2017  |
| 5.1.10) | Handwerkskammer für München und Oberbayern  | Bau/256/2017  |
| 5.2)    | Feststellungsbeschluss  | Bau/257/2017  |
| 6)      | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122<br>"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal"                      | Bau/201/2017  |
| 6.1)    | Würdigung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und<br>§ 4 Abs. 2 BauGB                                  |               |
| 6.1.1)  | Steag GmbH  | Bau/205/2017  |
| 6.1.2)  | Regierung von Oberbayern - Brandschutz  | Bau/206/2017  |
| 6.1.3)  | Staatliches Bauamt Freising   | Bau/207/2017  |
| 6.1.4)  | Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde  | Bau/208/2017  |

- |         |  |                |
|---------|--|----------------|
| 6.1.5)  | Energie Südbayern  | Bau/209/2017   |
| 6.1.6)  | Bayerischer Bauernverband  | Bau/210/2017   |
| 6.1.7)  | Agenda 21 AK Gemeindeentwicklung   | Bau/211/2017   |
| 6.2)    | Würdigung der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB  |                |
| 6.2.1)  | Gemeinde Eching  | Bau/203/2017   |
| 6.2.2)  | Freiwillige Feuerwehr Neufahrn   | Bau/202/2017/1 |
| 6.2.3)  | Regierung von Oberbayern (Brandschutz)   | Bau/202/2017   |
| 6.3)    | Satzungsbeschluss  | Bau/204/2017   |
| 7)      | Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger"  | Bau/260/2017   |
| 7.1)    | Würdigung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  |                |
| 7.1.1)  | Bayernwerk AG  | Bau/261/2017   |
| 7.1.2)  | Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG   | Bau/262/2017   |
| 7.1.3)  | Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd  | Bau/263/2017   |
| 7.1.4)  | Energie Südbayern GmbH   | Bau/264/2017   |
| 7.1.5)  | Kinder- und Jugendhaus Neufahrn  | Bau/265/2017   |
| 7.1.6)  | Telekom Technik GmbH   | Bau/266/2017   |
| 7.1.7)  | Flughafen München GmbH   | Bau/267/2017   |
| 7.1.8)  | Landratsamt Freising - Immissionsschutz  | Bau/268/2017   |
| 7.1.9)  | Landratsamt Freising - Altlasten   | Bau/269/2017   |
| 7.1.10) | Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde   | Bau/270/2017   |
| 7.1.11) | Landratsamt Freising - Ortsplanung   | Bau/277/2017   |
| 7.1.12) | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding   | Bau/271/2017   |
| 7.1.13) | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  | Bau/272/2017   |
| 7.1.14) | Kreisjugendring Freising   | Bau/273/2017   |
| 7.1.15) | Handwerkskammer für München und Oberbayern   | Bau/274/2017   |
| 7.1.16) | Agenda 21 - Arbeitskreis Gemeindeentwicklung   | Bau/275/2017   |
| 7.1.17) | Agenda 21 - Arbeitskreis Verkehr   | Bau/276/2017   |
| 7.1.18) | Bürger 1   | Bau/278/2017   |
| 7.1.19) | Eigentümer   | Bau/279/2017   |
| 7.2)    | Beschluss zum weiteren Vorgehen - Erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB  | Bau/280/2017   |
| 8)      | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Sportgelände Neufahrn-Süd"; Aufstellungsbeschluss  | Bau/247/2017   |
| 9)      | 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 "Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg"; Änderung des Geltungsbereiches sowie Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/281/2017   |

- |         |   |               |
|---------|---|---------------|
| 10)     | Personalwohnungen Kindertagesstätten;<br>Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten am Kindergarten<br>"Am Sportplatz" und in der Kinderkrippe Keltenweg im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten | Bau/284/2017  |
| 11)     | Beitritt zum Klimaschutzbündnis im Landkreis Freising;<br>Antrag des Referenten für Umwelt, Verkehr und Energie,<br>Herrn Florian Pflügler  | Vorz/066/2017 |
| 12)     | Bekanntgaben  |               |
| 12.1)   | Buslinie 692  |               |
| 13)     | Anfragen  |               |
| 13.1)   | aus dem Gremium   |               |
| 13.2)   | aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)  |               |
| 13.2.1) | Kinderbetreuung   |               |

1. Bgm. Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 26.09.2017 - öffentlicher Teil**

##### **Sachverhalt:**

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2017 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2017.

**Abstimmung:** Ja 22 Nein 0  
GR Meidinger noch nicht anwesend

#### **TOP 2 Vorstellung der Jugendreferentin, Frau Ursula Schablitzki**

##### **Sachverhalt:**

Mit den Referenten wurde am 04.02.2016 besprochen, dass dem Gemeinderat weiterhin aus jedem Referat, verteilt auf 2 Jahre (2016 / 2017), ein Kurzbericht vorgelegt werden soll. Der Kurzbericht der Jugendreferentin, Frau Ursula Schablitzki, bildete den Abschluss der Berichtsrunde.

##### **Diskussionsverlauf:**

GRin Schablitzki verwies auf die von ihr erstellte Tischvorlage und berichtete über ihr umfangreiches Tätigkeitsfeld im Bereich der Jugendarbeit. Eines der Schwerpunktthemen im letzten Jahr war die Jugendumfrage. Ein Bedarf an Räumlichkeiten / Treffpunkte war in diesem Rahmen signalisiert worden, ebenso wie der Wunsch nach mehr Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ein Mitspracherecht auf politischer Ebene werde nicht gesehen, weshalb die früher angebotenen „Jugendversammlungen“ ihrer Meinung nach wiederbelebt werden sollten. Sobald ein Konzept vorliegt, wird es dem Gemeinderat vorgestellt.

Bgm. Heilmeier dankte GRin Schablitzki für ihr ehrenamtliches Engagement. Der Turnus der Berichterstattung wird 2018 / 2019 beibehalten.

#### **TOP 3 Fraktionswechsel im Gemeinderat**

- Wechsel des GR Christian Nadler von der Fraktion "Bürger für Neufahrn" zur Fraktion der "CSU"
- Wechsel des GR Harald Printz von der Fraktion "Bürger für Neufahrn" zur Fraktion "Die GRÜNEN"

- 1) Austritt aus der Fraktionsgemeinschaft ÖDP /FDP und Bildung einer neuen Ausschussgemeinschaft ÖDP / BfN
- 2) Neubesetzung der Ausschüsse und sonstigen Institutionen
- 3) Bestätigung der neuen Sitzordnung
- 4) Bekanntgabe eines neuen Sprechers für die "Die GRÜNEN"

**Sachverhalt:**

Rechtsgrundlagen: Gemeindeordnung (GO), Art. 32, 33 Abs. 1 GO, Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZVG), Geschäftsordnung der Gemeinde Neufahrn

1.

1.1.

a)

Der Gemeinderat Christian Nadler teilte mit Schreiben vom 05.09.2017 (Anlage) mit, dass er die Fraktion „Bürger für Neufahrn“ mit Wirkung ab 01.10.2017 verlassen habe und gab zugleich den Wechsel zur Fraktion der „CSU“ im Neufahrner Gemeinderat bekannt.

b)

Der Gemeinderat Harald Printz teilte mit Schreiben vom 21.09.2017 (Anlage) mit, dass er die Fraktion „Bürger für Neufahrn“ mit Wirkung ab 01.10.2017 verlassen habe und gab zugleich den Wechsel zur Fraktion der „Die GRÜNEN“ im Neufahrner Gemeinderat bekannt.

1.2.

Der Gemeinderat Florian Pflügler hat mit Erklärung vom 30.09.2017 mitgeteilt, die Fraktionsgemeinschaft mit der FDP zu verlassen (§ 5 Abs. 1 Satz der Geschäftsordnung).

1.3.

In Folge der unter 1.1 erklärten Fraktionswechsel haben die Gemeinderatsmitglieder Stefan Häuser und Florian Pflügler mit Schreiben vom 10.10.2017 (Anlage) erklärt, dass sie eine Ausschussgemeinschaft im Sinne des Art 33 Abs. 1 Satz 5 Gemeindeordnung i.V. mit § 5 Abs. 2 der Geschäftsordnung bilden.

2.

Mit den vorgenannten Fraktionswechseln ändern sich in Teilen die Sitzansprüche der Fraktionen in den Ausschüssen. Es ändern sich auch die Besetzungen in den Ausschüssen und sonstigen Institutionen.

2.1.

Die Bildung der Ausschussgemeinschaft ÖDP / BfN ist rechtlich möglich, da beiden Gemeinderäten nach der Sitzverteilung Hare-Niemeyer kein Ausschusssitz zugeteilt würde. Unter Berücksichtigung einer neugebildeten Ausschussgemeinschaft ergeben sich, wie in den einzelnen Beschlussvorlagen dargestellt, die Neuverteilungen und auch Neubesetzungen. Diese sind innerhalb und zwischen den Fraktionen abgestimmt worden, der Geschäftsleitung rückgemeldet worden und werden insoweit zur Beschlussfassung vorgelegt.

2.2.

Eine Neuregelung für die sonstigen Verbände und Institutionen ist im Gegensatz zur Ausschussregelung in der Geschäftsordnung nicht vorgesehen. Insoweit gibt es keinen Rechtsanspruch, der Gemeinderat ist in seiner Entscheidung zu den Vorschlägen aus den Fraktionen nicht gebunden. Die einvernehmliche Abstimmung zwischen den Fraktionen erfolgte auf der Basis einer angenommenen Verteilung nach Hare-Niemeyer. Darüber hinausgehend erfolgten Einigungen aufgrund Gesprächen zwischen den Fraktionen, die der Geschäftsleitung mitgeteilt wurden.

3.

Die Sitzordnung wird geändert.

Auf Wunsch der CSU-Fraktion nimmt GR Nadler den Platz zwischen den Gemeinderäten Iyibas und Michels ein.

Auf Wunsch der Fraktion „Die GRÜNEN“ nimmt GR Printz den Platz zwischen den Gemeinderäten Rottenkolber und Manhart ein.

4.

Die Fraktion Die GRÜNEN haben bekannt gegeben, dass ab 01.11.2017 Norbert Manhart als Sprecher der Fraktion der GRÜNEN fungieren wird.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Meidinger erklärte, dass er zum 01.11.2017 seine Funktion als Fraktionssprecher aus beruflichen Gründen an GR Manhart abgeben wird.

In Bezug auf die Neubesetzung der Ausschüsse und sonstige Institutionen verwies Bgm. Heilmeier auf eine Tischvorlage, den Zweckverband Staatliches Gymnasium Neufahrn betreffend.

GR Rübenthal bat darum, bei der Zusammensetzung des Finanzausschusses (CSU: 2. Stellvertreter von GR Iyibas) seine Person gegen GR Christian Nadler auszutauschen.

Die Beschlussvorlage zum Rechnungsprüfungsausschuss wurde von GR Pflügler wie folgt ergänzt:

| 6                 | Ordentliches Mitglied | 1.Stellvertreter | 2.Stellvertreter |
|-------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| BfN / ÖDP o. FDP* | Harald Printz         | Johannes Häuser  | Ingrid Funke     |

Der Beschlussvorschlag hinsichtlich der Sitzordnung wurde in Bezug auf die Einbindung von GR Pflügler entsprechend angeglichen.

### **1) Austritt aus der Fraktionsgemeinschaft ÖDP / FDP und Bildung einer neuen Ausschussgemeinschaft ÖDP / BfN**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Erklärungen der Gemeinderäte Christian Nadler sowie Harald Printz hinsichtlich der Fraktionswechsel ebenso zur Kenntnis wie die Auflösung der Fraktionsgemeinschaft ÖDP und FDP aufgrund Erklärung des Gemeinderates Florian Pflügler. Der Gemeinderat stellt fest, dass die für die Neuberechnung der Ausschüsse erforderliche Bildung einer Ausschussgemeinschaft gem. § 5 Abs. 2 der Geschäftsordnung zwischen der ÖDP und den „Bürger für Neufahrn“ aufgrund gemeinsamer Erklärung vom 10.10.2017 erfolgt ist.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

### **2) Neubesetzung der Ausschüsse und sonstigen Institutionen**

#### **Beschluss:**

#### **Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss:**

In den Ausschuss werden auf den Vorschlag der jeweiligen Fraktionen / der Ausschussgemeinschaft berufen bzw. bestätigt:

| 9   | Ordentliches Mitglied | 1.Stellvertreter | 2.Stellvertreter  |
|-----|-----------------------|------------------|-------------------|
| CSU | Burghard Rübenthal    | Gerhard Michels  | Dr. Josef Holzner |
| CSU | Ozan Iyibas           | Hans Mayer       | Christa Kürzinger |

|            |                     |                      |                      |
|------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| FW         | Alfred Oberlader    | Thomas Seidenberger  | Michael Rottenkolber |
| FW         | Stephanie Pflügler  | Michael Rottenkolber | Josef Eschlwech      |
| Die GRÜNEN | Christian Meidinger | Matthias Caven       | Norbert Manhart      |
| Die GRÜNEN | Selahattin Sen      | Norbert Manhart      | Harald Printz        |
| SPD        | Ursula Schablitzki  | Manuela Auinger      | B. Frommhold-Buhl    |
| BfN / ÖDP  | Florian Pflügler    | Johannes Häuser      |                      |
| FDP        | Markus Funke        | Ingrid Funke         |                      |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:**

Verwaltungs- und Personalausschuss:

In den Ausschuss werden auf den Vorschlag der jeweiligen Fraktionen / der Ausschussgemeinschaft berufen bzw. bestätigt:

| 9          | Ordentliches Mitglied | 1.Stellvertreter   | 2.Stellvertreter    |
|------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| CSU        | Christa Kürzinger     | Burghard Rübenthal | Gerhard Michels     |
| CSU        | Christian Nadler      | Hans Mayer         | Dr. Josef Holzner   |
| FW         | Michael Rottenkolber  | Alfred Oberlader   | Thomas Seidenberger |
| FW         | Stephanie Pflügler    | Josef Eschlwech    | Alfred Oberlader    |
| Die GRÜNEN | Matthias Caven        | Norbert Manhart    | Christian Meidinger |
| Die GRÜNEN | Harald Printz         | Selahattin Sen     | Norbert Manhart     |
| SPD        | B. Frommhold-Buhl     | Manuela Auinger    | Ursula Schablitzki  |
| BfN / ÖDP  | Johannes Häuser       | Florian Pflügler   |                     |
| FDP        | Ingrid Funke          | Markus Funke       |                     |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:**

Finanzausschuss:

In den Ausschuss werden auf den Vorschlag der jeweiligen Fraktionen / der Ausschussgemeinschaft berufen bzw. bestätigt:

| 9          | Ordentliches Mitglied | 1.Stellvertreter     | 2.Stellvertreter     |
|------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| CSU        | Ozan Iyibas           | Dr. Josef Holzner    | Christian Nadler     |
| CSU        | Gerhard Michels       | Christa Kürzinger    | Hans Mayer           |
| FW         | Josef Eschlwech       | Stephanie Pflügler   | Michael Rottenkolber |
| FW         | Thomas Seidenberger   | Michael Rottenkolber | Alfred Oberlader     |
| Die GRÜNEN | Matthias Caven        | Selahattin Sen       | Harald Printz        |
| Die GRÜNEN | Norbert Manhart       | Christian Meidinger  | Selahattin Sen       |
| SPD        | Manuela Auinger       | B. Frommhold-Buhl    | Ursula Schablitzki   |
| BfN / ÖDP  | Florian Pflügler      | Johannes Häuser      |                      |
| FDP        | Ingrid Funke          | Markus Funke         |                      |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Rechnungsprüfungsausschuss:**

In den Ausschuss werden auf den Vorschlag der jeweiligen Fraktionen / der Ausschussgemeinschaft berufen bzw. bestätigt:

|                   | 6 | Ordentliches Mitglied | 1.Stellvertreter     | 2.Stellvertreter    |
|-------------------|---|-----------------------|----------------------|---------------------|
| CSU               |   | Burghard Rübenthal    | Ozan Iyibas          | Dr.Josef Holzner    |
| CSU               |   | Gerhard Michels       | Hans Mayer           | Christa Kürzinger   |
| FW                |   | Josef Eschlwech       | Michael Rottenkolber | Alfred Oberlader    |
| Die GRÜNEN        |   | Norbert Manhart       | Harald Printz        | Christian Meidinger |
| SPD               |   | Manuela Auinger       | B. Frommhold-Buhl    | Ursula Schablitzki  |
| BfN / ÖDP o. FDP* |   | Harald Printz         | Johannes Häuser      | Ingrid Funke        |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Zweckverband zur Abwasserbeseitigung:**

Folgende Personen werden in die Verbandsversammlung bestellt bzw. bestätigt:

|            | 7 | Verbandsrat         | Stellvertreter       |
|------------|---|---------------------|----------------------|
| CSU        |   | Dr.Josef Holzner    | Hans Mayer           |
| CSU        |   | Burghard Rübenthal  | Ozan Iyibas          |
| FW         |   | Stephanie Pflügler  | Michael Rottenkolber |
| Die GRÜNEN |   | Christian Meidinger | Norbert Manhart      |
| SPD        |   | Manuela Auinger     | Ursula Schablitzki   |
| BfN / ÖDP  |   | Johannes Häuser     | Florian Pflügler     |
| FDP        |   | Markus Funke        | Ingrid Funke         |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd:**

Folgende Personen werden in die Verbandsversammlung bestellt bzw. bestätigt:

|            | 5 | Verbandsrat        | Stellvertreter      |
|------------|---|--------------------|---------------------|
| CSU        |   | Hans Mayer         | Dr.Josef Holzner    |
| CSU        |   | Christian Nadler   | Ozan Iyibas         |
| FW         |   | Alfred Oberlader   | Thomas Seidenberger |
| Die GRÜNEN |   | Selahattin Sen     | Matthias Caven      |
| SPD        |   | Ursula Schablitzki | Manuela Auinger     |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Zweckverband Verkehrs- und Versorgungsbetriebe:**

Folgende Personen werden in die Verbandsversammlung bestellt bzw. bestätigt:

| 4          | Verbandsrat         | Stellvertreter     |
|------------|---------------------|--------------------|
| CSU        | Gerhard Michels     | Hans Mayer         |
| FW         | Michel Rottenkolber | Stephanie Pflügler |
| Die GRÜNEN | Florian Pflügler    | Norbert Manhart    |
| SPD        | Manuela Auinger     | Ursula Schablitzki |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Kommunalunternehmen:**

Folgende Personen werden in die Verbandsversammlung bestellt bzw. bestätigt:

| 7          | Ordentliches Mitglied | Stellvertreter    |
|------------|-----------------------|-------------------|
| CSU        | Christa Kürzinger     | Gerhard Michels   |
| CSU        | Burghard Rübenthal    | Dr. Josef Holzner |
| FW         | Thomas Seidenberger   | Josef Eschlwech   |
| Die GRÜNEN | Selahattin Sen        | Harald Printz     |
| SPD        | Ursula Schablitzki    | B. Frommhold-Buhl |
| BfN/ÖDP    | Johannes Häuser       | Florian Pflügler  |
| FDP        | Markus Funke          | Ingrid Funke      |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Heideflächenverein:**

Folgende Personen werden in die Verbandsversammlung bestellt bzw. bestätigt:

| 2   | Ordentliches Mitglied | Stellvertreter       |
|-----|-----------------------|----------------------|
| CSU | Gerhard Michels       | Christa Kürzinger    |
| FW* | Stephanie Pflügler    | Rottenkolber Michael |

\*Einigung mit „Die GRÜNEN“ bei gleichem „Anspruch“

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Kulturbeirat:**

Folgende Personen werden in den Beirat bestellt bzw. bestätigt:

| 6            | Beiratsmitglied    | Stellvertreter     |
|--------------|--------------------|--------------------|
| CSU          | Burghard Rübenthal | Ozan Iyibas        |
| FW           | Stephanie Pflügler | Josef Eschlwech    |
| Die GRÜNEN * | Harald Printz      | Norbert Manhart    |
| SPD          | B.Frommhold-Buhl   | Ursula Schablitzki |
| BfN / ÖDP    | Johannes Häuser    | Florian Pflügler   |
| FDP          | Markus Funke       | Ingrid Funke       |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Sportbeirat:**

Folgende Personen werden in den Beirat bestellt bzw. bestätigt:

| 6            | Beiratsmitglied    | Stellvertreter       |
|--------------|--------------------|----------------------|
| CSU          | Hans Mayer         | Gerhard Michels      |
| FW           | Alfred Oberlader   | Michael Rottenkolber |
| Die GRÜNEN * | Matthias Caven     | Harald Printz        |
| SPD          | Ursula Schablitzki | B.Frommhold-Buhl     |
| BfN / ÖDP    | Johannes Häuser    | Florian Pflügler     |
| FDP          | Markus Funke       | Ingrid Funke         |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:****Sozialbeirat:**

Folgende Personen werden in den Beirat bestellt bzw. bestätigt:

| 6            | Beiratsmitglied  | Stellvertreter      |
|--------------|------------------|---------------------|
| CSU          | Christian Nadler | Dr. Josef Holzner   |
| FW           | Josef Eschlwech  | Stephanie Pflügler  |
| Die GRÜNEN * | Selahattin Sen   | Christian Meidinger |
| SPD          | Manuela Auinger  | Ursula Schablitzki  |

|           |                  |                 |
|-----------|------------------|-----------------|
| BfN / ÖDP | Florian Pflügler | Johannes Häuser |
| FDP       | Markus Funke     | Ingrid Funke    |

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**Beschluss:**

Zweckverband Staatliches Gymnasium Neufahrn:

Folgende Personen werden in die Verbandsversammlung bestellt und bestätigt:

|     | 2 | Ordentliches Mitglied | Stellvertreter      |
|-----|---|-----------------------|---------------------|
| CSU |   | Christa Kürzinger     | Burghard Rübenthal  |
| FW* |   | Josef Eschlwech       | Thomas Seidenberger |

\*Einigung mit der Fraktion „Die GRÜNEN“ bei gleichem „Anspruch“

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**3) Bestätigung der Sitzordnung**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag zur neuen Sitzordnung und damit der Einbindung der Gemeinderäte Nadler und Printz in ihre neuen Fraktionen wie im Sachverhalt dargestellt sowie dem Wechsel von GR Pflügler zur Einbindung in die Ausschussgemeinschaft zu.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 4 Feldgeschworene im Sinne des Gesetzes über die Abmarkung von Grundstücken**

**TOP 4.1 Amtsniederlegung des Feldgeschworenen Karlheinz Büttner**

**Sachverhalt:**

Rechtsgrundlagen: Art. 19 Abs. 1 Gemeindeordnung –GO- i.V. mit Art.19 Abs. 1 Abmarkungsgesetz –AbmG- und Feldgeschworenenverordnung

Am 26.01.2017 teilte der Feldgeschworene Karlheinz Büttner der Gemeinde Neufahrn mit, dass er sein Amt als Feldgeschworener altersbedingt niederlegen möchte. Tatsächlich ist er nicht mehr in der Lage der Aufgabe eines Feldgeschworenen vor Ort nachzukommen.

Gemäß Art. 11 Absatz 5 Satz 2 AbmG muss für die Amtsniederlegung ein wichtiger Grund vorliegen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Feldgeschworene seine Tätigkeit nicht mehr ordnungsgemäß ausüben kann (Art. 19 Absatz 1 Satz 3 GO). Aus Sicht der Verwaltung sind die vorgetragenen Beweggründe anzuerkennen, es liegt ein wichtiger Grund vor. § 4 Absatz 5 i. V. m. § 4 Absatz 4 Satz 3 der Feldgeschworenenverordnung gibt vor, dass der Gemeinderat über die Zulässigkeit der Amtsniederlegung zu entscheiden hat.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erkennt die Beweggründe für die Amtsniederlegung des Herrn Karlheinz Büttner an und beschließt die Entlassung aus dem Amt des Feldgeschworenen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 4.2 Feldgeschworenenwahl****Sachverhalt:**

Rechtsgrundlagen: Art.51 Abs. 3 Gemeindeordnung –GO – i.V. mit Art. 11 Abs. 3 Abmarkungsgesetz – AbmG-; Feldgeschworenen-Bekanntmachung –FBek-

Gemäß Art. 11 AbmG sind Feldgeschworene als ehrenamtlich Tätige zur Mithilfe bei Abmarkungsarbeiten im Gemeindegebiet zu bestellen. Die Abmarkungsarbeiten erstrecken sich sowohl auf gemeindliche Vermessungen als auch für private. Derzeit sind 4 Feldgeschworene tätig. Herr Büttner hat um die Amtsniederlegung gebeten.

Art. 11 Abs. 1 AbmG gibt vor, dass für jede Gemeinde mindestens vier Feldgeschworene bestellt sein sollen, was nach Ausscheiden von Herrn Büttner nicht mehr der Fall ist. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising hat bereits angeregt, dass ein weiterer Feldgeschworener für die Gemeinde Neufahrn bei Freising bestellt werden soll.

Herr Fritz Bimesmeier, wohnhaft in Mintraching, hat sich bereit erklärt, diese Aufgabe zu übernehmen. Herr Bimesmeier erfüllt die Wählbarkeitsvoraussetzungen nach Nr. 16 der Feldgeschworenen-Bekanntmachung.

Die Bestellung auf Lebenszeit hat gemäß Art. 11 Abs. 3 AbmG durch den Gemeinderat durch geheime Wahl gem. Art. 51 Abs. 3 GO zu erfolgen.

Im Anschluss an die Wahl und die Beschlussfassung über die Bestellung findet die Verpflichtung des Feldgeschworenen in Eidesform (Gelöbnis) statt (Nr. 18.2. FBek).

**Diskussionsverlauf:**

Herr Bimesmeier stellte sich kurz vor.

Nach Durchführung der geheimen Wahl gab AL Gast das Wahlergebnis bekannt:

23 Ja-Stimmen

Herr Bimesmeier nahm die Wahl an. Die Vereidigung wird zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, Herrn Fritz Bimesmeier aus Mintraching zum Feldgeschworenen für die Gemeinde Neufahrn bei Freising zu bestellen. Der Bestellung voraus ging eine Wahl gemäß Art. 51 Absatz 3 der Gemeindeordnung.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 5 15. Änderung des Flächennutzungsplanes  
"Wohnen am ehemaligen Sportplatz II"****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.01.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ für das ehemalige Trainingsgelände des FC Neufahrn zwischen der „Albert-Einstein-Straße“, der Verlängerung des „Auwegs“, in Richtung der Sportanlage des TC Neufahrn an der Straße „Am Sportplatz“ und dem bestehenden Wohngebiet „Wohnen am ehemaligen Sportplatz I“ aufzustellen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Schule) vorgesehen. Im Zuge dessen wurde in der Sitzung am 19.01.2009 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um eine Änderung in eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) vorzunehmen.

Der Gemeinderat hat zudem in seiner Sitzung am 30.11.2015 die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen, da ebenfalls eine Änderung der südlich angrenzenden Flächen an die tatsächliche und geplante Nutzung (Kindertagesstätte und Erweiterungsfläche) stattfinden soll.

Der Flächennutzungsplan weist auf den Flächen der bereits errichteten Kindertagesstätte und dem westlich angrenzenden Flurstück eine Gemeinbedarfsfläche für Schule und eine Grünfläche aus. Diese Flurstücke sollen im Rahmen der 15. Änderung zusätzlich korrigiert werden. Die Flächen sollen als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen ausgewiesen werden.

Zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom Freitag, den 19.08.2016 bis Mittwoch, den 21.09.2016 vorgenommen.

Zudem hat die Bauverwaltung in der Zeit von Freitag, den 19.05.2017 bis Mittwoch, den 21.06.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Einwendungen von Seiten der Bürger sind in der Zeit nicht vorgebracht worden.

**TOP 5.1 Würdigung der Stellungnahmen aus dem öffentlichen Verfahren gem.  
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB****TOP 5.1.1 Bundesnetzagentur****Sachverhalt:**

Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 17.05.2017

auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich, Ihnen zur Vorinformation, eine Überprüfung des geplanten Gebietes durchgeführt.

Im Ergebnis empfehle ich Ihnen, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen, etc.), die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Bei Beteiligung der Bundesnetzagentur als TÖB (möglichst per E-Mail an [226.Postfach@BNetzA.de](mailto:226.Postfach@BNetzA.de)) sind bitte folgende Angaben bzw. Unterlagen zu übermitteln:

- Art der Planung
- die geografischen Koordinaten des Baugebiets (NW- und SO-Werte in WGS 84)
- Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhe!)
- eine topografische Karte mit eingezeichnetem Baugebiet und Orientierungspunkten (keine Katasterkarten)
- mehrere zu prüfende Gebiete sind einzeln zu bezeichnen

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im gesamten Umgriff sind keine höhenrelevanten baulichen Anlagen von über 20 m geplant. Eine Änderung der Bauleitplanung ist daher nicht notwendig.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 5.1.2 Regierung von Oberbayern - Brandschutz**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Regierung von Oberbayern – Brandschutz vom 19.05.2017

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

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deut-

schen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.  
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

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

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
5. Für die Gebäude mit Wandhöhen über 6,3 m bis zu 9,00 m (**WA3**) und Gebäude, deren Fußbodenoberkante mehr als 7,00 m und die anleiterbare Stelle mehr als 8,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist zu beachten,

dass für diese Gebäude gegebenenfalls Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) vorzusehen sind. Ob Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) vorzusehen sind und der öffentliche verkehrsberuhigte Bereich als Aufstellfläche ausreichend ist, muss durch die mit der Erstellung des Brandschutznachweises beauftragten Planer im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Hydrantennetz bzw. der Hydrantenplan ist im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet aufzustellen. Dies gilt auch für die Ausgestaltung bzw. den Ausbau der Verkehrsflächen. Die Dimensionierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen ist ausreichend.

Bei dem im Bebauungsplan im WA 3 ausgewiesenen 3-geschossigen Gebäude entstehen keine Aufenthaltsräume über einer Fußbodenhöhe von mehr als 7,0 m, da ein Ausbau der Dachgeschosse nicht vorgesehen ist. Ansonsten sind die notwendigen Aufstellflächen in der Freiflächengestaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundsätzlich ist die Befahrbarkeit der Straßen mit Einsatz- und Rettungsfahrzeugen im Geltungsbereich aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten und Kurvenradien ohne Einschränkung möglich.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 5.1.3 Wasserzweckverband**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Wasserzweckverband vom 29.05.2017

gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir keine Einwände. Die Wasserversorgung kann über noch zu verlegende Hauptwasserleitungen erfolgen. Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Wasserzweckverband an den anfallenden Sparten Gesprächen beteiligt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.  
Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 5.1.4 Energie Südbayern****Sachverhalt:**

Stellungnahme Energie Südbayern vom 30.05.2017

als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nehmen wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 in deren Namen Stellung wie folgt:

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.

Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unser Herr Hamburger unter der Telefonnummer 08122/9779-28 gerne zur Verfügung.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Firma Energie Südbayern wird bei der Straßenplanung zu den Planungsgesprächen hinzugezogen.

Bezüglich der Abstände von Baumpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich des Fußwegs an der nördlichen Grundstücksgrenze zum bereits bestehenden Baumbestand nicht eingehalten werden. Neupflanzungen sind hier entsprechend den Darstellungen in der Bauleitplanung aber nicht vorgesehen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 5.1.5 Gemeinde Eching****Sachverhalt:**

Stellungnahme Gemeinde Eching vom 01.06.2017

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2017 zur Beteiligung an o. g. Verfahren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde weder eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt noch ein Verkehrslenkungskonzept erstellt. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Eching nicht akzeptabel, da ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für die Ortsdurchfahrt Dietersheim zu erwarten ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fordern wir daher:

- Eine umfassende Verkehrsuntersuchung zur Belastung der Dietersheimer und Neufahrner Straße sowie zur Verkehrszunahme auf der ST 2350.
- Ein interkommunal und mit den Straßenbausträgern abgestimmtes Verkehrskonzept

Die Gemeinde Eching bittet aus den genannten Gründen um die Vorlage belastbarer und aussagekräftiger Gutachten, in denen die zukünftige Verkehrssituation dargelegt wird.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderung nach einem Verkehrsgutachten bezüglich der Auswirkungen des Baugebiets auf die Ortsdurchfahrt von Dietersheim wird als überzogen bewertet, da sich der Verkehrszuwachs aus dem Planungsbereich auf Grund der geringfügigen Bevölkerungszunahme als kaum messbar darstellen dürfte. Der Großteil des durch das Gebiet entstehenden Verkehrs wird über das Zentrum von Neufahrn abfließen und nicht nach Süden Richtung Dietersheim.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 5.1.6 Landratsamt Freising - Altlasten****Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising – Altlasten vom 13.06.2017

siehe Stellungnahme Bebauungsplan

## Stellungnahme Bebauungsplan ebenfalls vom 13.06.2017

Für das überplante Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 liegen derzeit keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Eine tatsächliche Altlastenfreiheit kann hiermit nicht bescheinigt werden.

Die Gemeinde Neufahrn hat bereits eigene Nachforschungen hinsichtlich der Altlastenthematik angestellt, die allerdings keine Hinweise ergeben haben.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten, so wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen, wird das Landratsamt Freising verständigt. Entsprechende Untersuchungen und ggf. Entsorgungsmaßnahmen sind dann mit dem Landratsamt Freising abzustimmen.

Aufgrund der künftig höherwertigen Nutzung, sind die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Informationen sind bereits im Bebauungsplan Nr. 111 unter Ziff. 3.2 der Hinweise durch Text eingearbeitet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 5.1.7 Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising – Immissionsschutz vom 26.05.2017

Siehe Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz"

## Stellungnahme Bebauungsplan ebenfalls vom 26.05.2017

Das Wohngebiet ist im Einwirkungsbereich der bestehenden Sportanlagen Neufahrn-Süd mit Tennisplätzen, Gaststätte, Parkplatz und Fitnessstudio geplant. Der Parkplatz wird von beiden Sportanlagen auch nachts genutzt. Zu dem Parkplatz besteht Sichtverbindung. An den Tennisplätzen besteht an der Nordseite eine Lärmschutzwand. Die Tennisplätze nördlich des bestehenden Kindergartens sind tiefer gelegt und in einen Lärmschutzwall eingebunden (südlich).

Ob diese Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick der neu geplanten mehrgeschossigen Wohngebäude im Bereich WA 3 ausreichen, muss durch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Schallschutzgutachters nachgewiesen werden. Natürlich müssen auch die Lärmimmissionen des Parkplatzes mit untersucht werden.

Ein lärmtechnischer Konflikt zwischen bestandsgeschützten Sportanlagen und neuer Wohnbebauung muss ausgeschlossen werden können (Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet).

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geforderte schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit den angrenzenden Sport- und Parkflächen wird von der Gemeinde beauftragt.

Die Aufnahme der Ergebnisse erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.  
Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 5.1.8 Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde vom 26.05.2017

|  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)<br>Einwendungen<br><br>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlage:<br><br>§ 44 BNatSchG  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung:<br><br>Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ( saP) vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und die vorgezogenen CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind rechtzeitig vor den geplanten Eingriffen zu veranlassen bzw. durchzuführen und von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:<br><br>In der gemeindlichen Sitzung des Planungsausschusses v. 20.3.17 wurde nicht auf die fachlichen Informationen der naturschutzfachlichen Stellungnahme v.25.8.16 ( hier: erheblicher Grünflächenverlust - wirkungsvolle Durchgrünung) eingegangen.<br><br>Die Empfehlungen werden aufrecht erhalten und sollten einen Niederschlag in den FNP-Darstellungen finden.<br>Auf eine erforderliche Abwägung wird hingewiesen |

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die CEF-Maßnahmen wurden zusätzlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ unter den Hinweisen der Satzung aufgenommen. Eine Festsetzung als Satzung hat keine ausreichende Rechtsgrundlage nach dem Baugesetzbuch.

Im Gegensatz zur bisherigen Darstellung wurden in der Änderungsplanung die zu erhaltenen Bäume der Nordrandeingrünung des Plangebietes in die Zeichnung aufgenommen. Eine weitere Darstellung von Durchgrünungsmaßnahmen scheint entbehrlich, zumal der Hinweis auf die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplans enthalten ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 5.1.9 Deutsche Telekom****Sachverhalt:**

Stellungnahme Deutsche Telekom vom 13.06.2017

vielen Dank für die Information. Ihre Schreiben sind am 12.05.2017 per E-Mail bei uns eingegangen.

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:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen 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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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.

Der Hinweis zu den Sparten wird in Ziff. 4 der Hinweise durch Text im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ um den Verweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen erweitert.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

#### **TOP 5.1.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern**

##### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 21.06.2017

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den beiden o.g. Verfahren. Die Konkretisierung des Planvorhabens zu Wohnbebauung am Standort des ehem. Sportplatzes im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens beinhaltet die beabsichtigte Bebauung mit max. 22 Reihenhäusern unterschiedlicher Größe mit insgesamt 3.328 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 4 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 3.945 Geschossfläche.

Der geplante Fokus auf das Wohnen im Gebiet ist prinzipiell nachvollziehbar und angesichts der vergleichsweise geringen Ausdehnung des Plangebiets auch akzeptabel. Trotzdem möchten wir grundsätzlich Folgendes anmerken: Da es sich bei „Handwerksbetrieben“ um eine sehr heterogene Gruppe handelt, die nicht störende aber auch störende Gewerke umfasst, zu denen manche ebenso zu den „zur Versorgung des Gebietes dienenden Betrieben“ zu zählen sind, ist dieser generelle Ausschluss (Punkt 4.7 in der Begründung, leicht abweichend von der Satzung) von unserer Seite nicht nachvollziehbar. Wir bitten also darum, gemäß § 4 BauNVO den zulässigen Nutzungskatalog hinsichtlich „nicht störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe“ zu ergänzen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da sich der Ausschluss der Nutzungen gem. Festsetzung Buchstabe B I. Nr. 1.1 des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ nur auf die Schank- und Speisewirtschaften bezieht, ist die Satzung für nicht störende Handwerksbetriebe, wie in der Stellungnahme gewünscht, bereits geöffnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wird die Begründung unter Punkt 4.7 Art der Nutzung entsprechend den getroffenen Festsetzungen korrigiert.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

### **TOP 5.2 Feststellungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ (Feststellungsbeschluss) mit Stand vom 20.03.2017 unter Berücksichtigung der Würdigungsbeschlüsse zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Bauverwaltung wird beauftragt die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes an das Landratsamt Freising zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB weiterzuleiten.

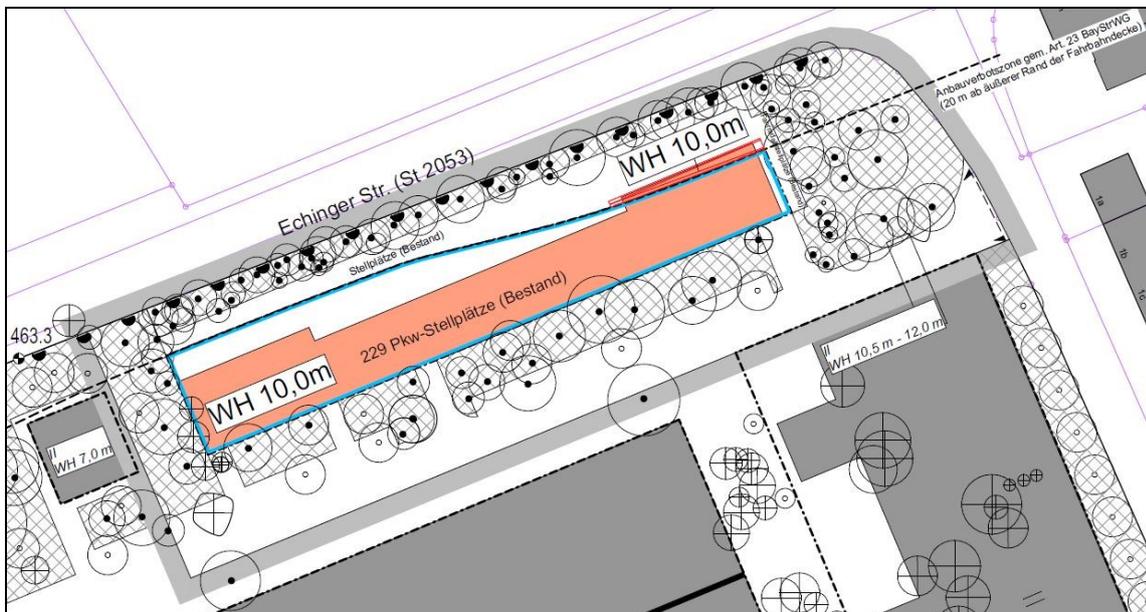
**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122  
"NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal"**

**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 durch die Änderung 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.12.2016 bis 02.02.2017.

Entsprechend dem Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 08.05.2017 wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.06.2017 bis 07.07.2017 durchgeführt. Stellungnahmen konnten hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Bauleitplanung abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung mit zugehöriger Frist zur Stellungnahme wurde auf zwei Wochen verkürzt.

Im Rahmen der Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ wurde von den Rechtsanwälten der Gegenseite in der Klagebegründung unter anderem darauf hingewiesen, dass vor Fassung des Satzungsbeschlusses die erhobenen Einwendungen durch den Gemeinderat zu behandeln und abzuwägen gewesen wären. Dieses war entsprechend der Geschäftsordnung der Gemeinde Neufahrn bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ nicht erfolgt. Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss. Die Würdigung der gesamten im Verfahren erhobenen Einwendungen obliegt jedoch dem gemeindlichen Organ, welches den Satzungsbeschluss fasst, vorliegend somit dem Gemeinderat. Daher hat sich der Gemeinderat mit sämtlichen Einwendungen zu befassen und diese in seine Abwägungsentscheidungen einzubeziehen. Der vom Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss entsprechend der Geschäftsordnung durchgeführte Abwägungsvorgang ist noch keine allein ausreichende Grundlage für einen Satzungsbeschluss des Gemeinderates.

Um diesen Mangel beheben zu können, ist eine Würdigung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat notwendig.

## **TOP 6.1 Würdigung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **TOP 6.1.1 Steag GmbH**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme STEAG GmbH vom 01.02.2017

entsprechend unseren Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angegebenen Bereich **Fernwärmeversorgungsleitungen** unserer Gesellschaft vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass eventuell auch Datenkabel sich im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Gerne senden wir Ihnen den entsprechenden Lageplan sowie das Merkblatt zum Schutze unterirdisch verlegter Fernheizleitungen (Stand 2013-12) zu. **Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass dieser Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem vorliegenden Lageplan befinden sich unmittelbar im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 keine Fernwärmeversorgungsleitungen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 6.1.2 Regierung von Oberbayern - Brandschutz****Sachverhalt:**

Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 20.01.2017

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

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand-

und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

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

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
5. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten) zu berücksichtigen.

sigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gegebenen Hinweise wurden im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans steht dem nicht entgegen. Die Änderung betrifft ausschließlich die Höhenentwicklung des nördlichen Parkhauses.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

### **TOP 6.1.3 Staatliches Bauamt Freising**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 27.01.2017

mit der Änderung des Bebauungsplans 122 " Nova Neufahrn auf ehemaligen Avon-Gelände ", Gemeinde Neufahrn b. Freising bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising, Fachbereiches Straßenbau keine Bedenken, wenn die Einwendungen unserer Stellungnahme vom 04.02.2016 mit dem Aktenzeichen S32/4622/FS weiterhin beachtet werden.

Die Anbauverbotszone von 20 m ist also einzuhalten.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Straßenbauverwaltung – zu übersenden.

Stellungnahme vom 04.02.2016

## **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

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

## **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

## **2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

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

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

## **2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

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

### **Bauverbot**

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

Gemäß Art. 23 BayStrWG gilt daher für bauliche Anlagen – dazu zählen z.B. auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge - bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der zukünftigen Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

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

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

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

### **Erschließung**

Am 08.09.2015 fand eine Besprechung im Staatlichen Bauamt Freising bezüglich der künftigen Erschließung des ehemaligen AVON Areals statt.

Neben der bestehenden Erschließung über die Straße Am Hart wird das ehemalige AVON-Gelände durch den Ausbau der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals zu einem signalisierten Vollanschluss erschlossen.

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

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten des Ausbaus der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals zu tragen.

Die erforderliche Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Neufahrn über die Änderung der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals wird derzeit durch das Staatliche Bauamt Freising erstellt. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

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

### **Sichtflächen**

In den Bauleitplan sind Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 110 m einzutragen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

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

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

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Einwand wird entsprochen. Die Abfahrtsrampe ist zukünftig ausschließlich außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird entsprechend geändert. In den textlichen Festsetzungen werden zudem folgende Änderungen vorgenommen: Aus den textlichen Festsetzungen werden die Punkte D.1 „Baugrenzen“ bzgl. der zulässigen Überschreitung der Baugrenze durch die festgesetzte Rampe und der Punkt D.3 „Zeitlich befristete Nutzung“ entfernt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die geforderte Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2053 ist einzuhalten. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert und angepasst.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 6.1.4 Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde****Sachverhalt:**

Stellungnahme LRA Freising – Immissionsschutzbehörde vom 23.01.2017

|   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)<br>Einwendungen   |
| <p>- In der Planzeichnung sind 229 Pkw-Stellplätze (Bestand) dargestellt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist diese Angabe irrelevant, da es sich in der 1. Änderung um die Erweiterung der Stellplätze in ein dreigeschossiges Parkhaus mit ca. 570 Stellplätzen handelt (telefonische Angabe von Herrn Zue, Bauamt Gemeinde Neufahrn). Auf dem bisher geplanten Parkdeck (2-geschossig) waren 462 Stellplätze vorgesehen.</p> <p>- Aus dem Bericht Nr. 215043/8 vom 29.02.2016 des Ingenieurbüros Greiner geht hervor, dass das Immissionskontingent von 41,3 dB(A) nachts durch die Geräuschemissionen des gesamten Betriebsgeländes am IO1 bereits ausgeschöpft wird. Durch die vorgesehene Erweiterung ist aufgrund der Lage des Parkhauses zum IO1 ggf. mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels zu rechnen. Im nachgeordneten Bauantragsverfahren ist über ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, mit welchen Maßnahmen das Immissionskontingent eingehalten werden kann.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlage:<br>§ 50, § 22 BImSchG  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung:<br>siehe oben  |

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Angabe in der Planzeichnung bezüglich der 229 Pkw-Stellplätze (Bestand) entfernt.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten unter dem Punkt D. 13 im geltenden Bebauungsplan Nr. 122 kann sichergestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte an den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung eingehalten werden. Diese Festsetzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Des Weiteren ist durch die Änderung der Festsetzung zur Höhenentwicklung nicht beabsichtigt die Gesamtanzahl der Stellplätze im Planungsgebiet zu erhöhen. Lediglich die Verteilung der Stellplätze wird durch die Errichtung einer dritten Parkgeschosebene auf dem nördlichen Parkhaus verändert. Dabei wird sich die Situation für schützenswerte Nutzungen in der Umgebung voraussichtlich eher verbessern, da hierdurch im südlichen Planungsgebiet weniger Stellplätze hergestellt werden müssen. Die Situation an den Grundstücksausfahrten verbleibt voraussichtlich unverändert. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechendes Gutachten, welches die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachweist, zu erstellen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Im Bauantragsverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Immissionskontingente nachzuweisen. Die Bauleitplanung wird entsprechend angepasst.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 6.1.5 Energie Südbayern****Sachverhalt:**

Stellungnahme Energie Südbayern GmbH vom 11.01.2017

als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nehmen wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 in deren Namen Stellung wie folgt:

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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde der Investorin zur Verfügung gestellt.

Die Erdgas-Hochdruckleitung wurde bereits zur Erschließung des BEOS-Geländes verlegt und wird im Bauvollzug von Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Bei der Mitteldruckleitung handelt es sich um eine Leitung, die ausschließlich der Versorgung des Planungsgebiets dient. Diese wird im Bauvollzug berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP            Bayerischer Bauernverband  
6.1.6**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 20.01.2017

von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen folgende Einwendungen:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landw. Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.

Ausgleichsflächen für ökologische Zwecke:

Für die Schaffung von Baugebieten müssen in einem bestimmten Verhältnis ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist, landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Planteil des geltenden Bebauungsplans Nr. 122 unter Punkt E.2 wird bereits auf zu tolerierende Immissionen von der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche hingewiesen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum geltenden Bebauungsplan Nr. 122 ermittelt, mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freising abgestimmt und der erforderliche Ausgleich auf Flächen in der Fröttmaninger Heide, die der Heideflächenverein zur Verfügung gestellt hat, erbracht. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 keine zusätzlichen Flächen überplant werden, ist der Ausgleich als erbracht anzusehen.

Der Hinweis zu den Fahrzeugbreiten wird zu Kenntnis genommen. Die Zufahrt zu den verbleibenden Landwirtschaftsflächen von der Echinger Straße aus und die Befahrung der Straße durch ein landwirtschaftliches Fahrzeug ist gewährleistet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 6.1.7 Agenda 21 AK Gemeindeentwicklung**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Agenda 21 – Gemeindeentwicklung vom 24.01.2017

### **Bemerkung:**

*Begründung S. 2 „Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung am 24.10.2016 die 1. Änderung des BBP Nr. 122 NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal beschlossen“.*

*Vermutlich sollte es heißen „die Aufstellung der 1. Änderung des BBP Nr. 122 wurde beschlossen“*

### **Stellungnahme zur 1. Änderung**

*In der ursprünglichen Planung war ein breiter Grünstreifen zwischen Echinger Straße und Parkplatz vorgesehen, für das Parkhaus eine WH von 12 m. Im geltenden Bebauungsplan wurde die Höhe auf 7 m reduziert, der Grünstreifen entfiel zugunsten der bestehenden Parkflächen.*

*Die östliche Abfahrtsrampe ragt bis zu 3 m in die Anbauverbotszone. Sollte die Echinger Straße ausgebaut werden, müsste diese Rampe zurückgebaut werden. Wie dies zu bewerkstelligen wäre, wird in der Begründung nicht erklärt.*

*Nun wird in der Begründung für eine Konzentrierung der Parkflächen geworben indem man die WH des Parkhauses auf 10 m setzt, der Parkplatz soll weiterhin genutzt werden. Somit entfällt der Grünstreifen, der dringend bei einer Verbreiterung der St 2053 benötigt wird, sei es mit einer hohen Hecke oder schmal hochwachsenden Bäumen. Da die östliche Abfahrtsrampe bereits in der Anbauverbotszone liegt, ist bei einer Verbreiterung der St 2053 zu befürchten, dass die Bäume entlang der Straße gefällt werden müssten. Die „abschirmende Wirkung des Baumbestandes“ wäre damit beseitigt.*

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert: „...die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 wurde beschlossen“.

Voraussichtlich ist mit „Grünstreifen“ die „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gemeint. Da sich die Änderung des geltenden Bebauungsplans ausschließlich auf die Höhenentwicklung bezieht, bleibt die Festsetzung dieser Fläche durch die Änderung unberührt. Gemäß der Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Freising ist die Anbauverbotszone freizuhalten. Dementsprechend werden die Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Eine Erläuterung zum vorgeschlagenen Rückbau der Rampe ist entsprechend nicht mehr erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 betrifft ausschließlich die Festsetzung zur Höhenentwicklung. Die Festsetzung der Wandhöhe von 10 m steht dem Erhalt der „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ (wahrscheinlich in der Stellungnahme als Grünstreifen bezeichnet) nicht entgegen. Die diesbezügliche Festsetzung entspricht dem geltenden Bebauungsplan Nr. 122 und ist nicht Teil der 1. Änderung. Der Erhalt des Baumbestandes entlang der St 2053 wird durch den Wegfall der Rampe sichergestellt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Zur Staatstraße St 2053 hin ist die Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend dem Sachvortrag überarbeitet.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 6.2 Würdigung der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

### **TOP 6.2.1 Gemeinde Eching**

#### **Sachverhalt:**

Gemeinde Eching vom 05.07.2017

Die Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Eching beruft sich weiterhin auf Ihre bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 122.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahmen der Gemeinde Eching Vereinbarung (Stellungnahmen vom 17.07.2015, 10.12.2015 und 02.02.2016) zum Bebauungsplan Nr. 122 beziehen sich auf die Erschließung des NOVA Geländes, verkehrslenkende Maßnahmen sowie den Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits vom Gemeinderat am 04.04.2016 wie folgt gewürdigt:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das sich aus dem Bebauungsplangebiet ergibt, wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Eching führen. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellte Verkehrsgutachten hat ergeben, dass die Ortsdurchfahrt Eching nur sehr untergeordnet durch Mehrverkehr aus diesem Bebauungsplan belastet wird, da der meiste Verkehr über die Anschlussstelle der BAB östlich von Eching auf die Autobahn auffährt.

Gegen den von der Gemeinde Eching geforderten Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sprechen folgende Gründe:

Es würde sich um einen Vertrag über die Benützung von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen handeln. Ein solcher Vertrag ist wegen der Bestimmung des Art. 56 Abs. 2 BayVwVfG dann unzulässig, wenn die Gegenseite (der Investor bzw. die jeweiligen Nutzer) einen Rechtsanspruch auf die öffentlich-rechtliche Leistung (Befahren der Staatsstraße 2053) haben. Dies ist aber infolge der straßen- und wegerechtlichen Widmung der Fall. Hinzu kommt, dass Straßenbaulastträger der Freistaat Bayern ist und an eine Änderung der Widmung nicht zu denken ist.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist, dass die Gemeinde Eching, die selbst Vertragspartner sein möchte, als Nachbargemeinde keinen Städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung schließen kann, deren Planungsträger sie nicht ist. Die Gemeinde Neufahrn könnte selbst einen solchen Städtebaulichen Vertrag aus der Bauleitplanung heraus ebenfalls nicht schließen, da durch eine entsprechende schalltechnische Beurteilung nachgewiesen ist, dass die dem Betrieb des Investors zuzurechnenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft das nach den technischen Regelwerken zumutbare Maß nicht überschreiten.

Der Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum ist zwar in der Abwägung grundsätzlich zu berücksichtigen, er ist aber dem Betrieb nicht mehr unmittelbar als Betriebsemission zuzurechnen. Die Belastung der Ortsdurchfahrten ist kein Ergebnis dieser Bauleitplanung, sondern bereits Ist-Zustand. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan ist nach dem Verkehrsgutachten nicht so stark, dass davon gesprochen werden könnte, die Straße käme dadurch an ihre Leistungsgrenze bzw. ihre Belastung würde signifikant erhöht.

Im Übrigen soll nach dem von der Gemeinde Eching übermittelten Vertragsentwurf von den verkehrslenkenden Maßnahmen derjenige Verkehr ausdrücklich ausgenommen sein, der seine Quelle oder sein Ziel im Gemeindegebiet von Neufahrn oder Eching hat. Der gesamte den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betreffende Verkehr fällt unter diese Formulierung, so dass schon dadurch eine Vereinbarung sinnlos wäre.

Durch die nun anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel der Bündelung der Stellplätze in einem Parkhaus auf dem Grundstück, ergibt sich keine Veränderung der Verkehrserschließung oder der zu erwartenden Verkehrszahlen. Somit kann die seinerzeitige Würdigung der Anregungen und Bedenken der Gemeinde Eching aufrecht erhalten werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bedarf keiner Überarbeitung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 6.2.2 Freiwillige Feuerwehr Neufahrn****Sachverhalt:**

Freiwillige Feuerwehr Neufahrn vom 06.07.2017

Wenn die Zufahrten, bzw. Aufstellflächen (nach DIN 14090) erhalten bleiben und wenn nötig entsprechend ergänzt werden, gibt es für die Änderung des Bebauungsplans von der Feuerwehr keine Einwände.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gegebenen Hinweise zu den Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen und im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 6.2.3 Regierung von Oberbayern (Brandschutz)****Sachverhalt:**

Regierung von Oberbayern (Sachgebiet Brandschutz) vom 23.06.2017

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

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand-

und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

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

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
5. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten)

sigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 08.05.2017 diese Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bereits wie folgt gewürdigt: „Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise wurden zwischenzeitlich bereits im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans steht dem nicht entgegen. Die Änderung betrifft ausschließlich die Höhenentwicklung des nördlichen Parkhauses.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 6.3 Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände" mit Stand 06.03.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7 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:**

Auf Anfrage von GR Funke bestätigte BAL Schöfer, dass die Durchfahrt von der Straße Am Anger zur Dietersheimer Straße unterbrochen sei und eine Erschließung für Fußgänger über das frühere „Pfarrwegel“ später noch möglich wäre.

GR Michels störte sich an der Bezeichnung „weitestgehend festhalten“, das historisch bedeutsame Gebäude an der Dietersheimer Straße betreffend.

BAL Schöfer erläuterte daraufhin die Problematik der Geschosshöhe, die den heutigen Anforderungen an Wohnraumhöhen nicht entsprechen würde. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Heimat- und Geschichtsverein Neufahrn e. V. habe man sich dahingehend verständigt, dass die Fassade originalgetreu nachgebaut werde. Das Gebäude dahinter könne den aktuellen Anforderungen entsprechend errichtet werden. Bauphysikalisch stelle dies kein Problem dar. Präziser ausgedrückt müsste es deshalb heißen: „an dem originalgetreuen Nachbau der Fassade soll festgehalten werden“.

**TOP 7.1 Würdigung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**TOP 7.1.1 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.2 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 Anschlusssteilnehmer 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**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.

**Diskussionsverlauf:**

Hinsichtlich der Bereitstellung der Abfallbehälter für die Entleerung regte GR Pflügler Sammelplätze analog dem Baugebiet „Trentiner Straße“ an. Insbesondere an der Dietersheimer Straße wertete er eine damit verbundene Behinderung des Gehwegs als problematisch. Nachdem in der Würdigung bereits Abstellflächen auf privatem Grund berücksichtigt seien, erübrigte sich ein entsprechender Antrag von GR Pflügler.

Auf Anfrage von GRin Kürzinger bestätigte BAL Schöfer, dass Gespräche im Zusammenhang mit einer Verbreiterung des Gehwegs derzeit geführt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.3 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.4 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

### **TOP 7.1.5 Kinder- und Jugendhaus 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **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 Schallimmissionen 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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

#### **TOP 7.1.6 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

### **TOP 7.1.7 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 Lärmschutzonen des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzonenkarte 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt außerhalb der Lärmschutzonen 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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

### **TOP 7.1.8 Landratsamt 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

#### **TOP 7.1.9 Landratsamt Freising - 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 eruieren 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 7.1.10 Landratsamt 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 Durchflugmöglichkeit 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](http://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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **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.

#### **Diskussionsverlauf:**

GR Michels äußerte Bedenken (Optik) hinsichtlich der Anmerkung der Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf die mögliche Erhaltung eines Baumtorsos mit einer Höhe von 4 m.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

### **TOP 7.1.11 Landratsamt 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 7.1.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme des Amts 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. Nachtarbeiten in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden. Dies sollte unter „Hinweise“ ergänzt werden.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend zu überarbeiten.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.13 Bayerisches Landesamt 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](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](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](http://www.blfd.bayern.de)).

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend redaktionell zu ergänzen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.14 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 in 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**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.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert und ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.15 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**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 Bestandsschutzes.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.16 Agenda 21 - 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

**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 aus-

zurichten. 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. Wilgefortis“ 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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 7.1.17 Agenda 21 - 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **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 Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

## **TOP 7.1.18 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 Kornblumenwegs in Richtung Fußweg zur Dietersheimerstraße.

- Die Tiefgaragenzufahrt Kornblumenweg befindet sich am weitest entfernten Ort zu den Hauptverbindungsstrassen. Eine unnötige Verkehrsbelastung des Kornblumenwegs 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **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 Wurzelteller. 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.

#### **Diskussionsverlauf:**

GR Eschlwech ging davon aus, dass bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage mit Ziel Echinger Straße der kürzeste Weg eingeschlagen werde. Ihm erschien es deshalb sinnvoller, die Zufahrt vom Kornblumenweg an die Straße Am Anger zu verlegen.

BAL Schöfer verdeutlichte, dass es sich um zwei separate Tiefgaragen handeln würde. Er sagte zu, die Thematik mit dem Bauherrn zu besprechen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung ist entsprechend redaktionell zu ergänzen.

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 7.1.19 Eigentümer****Sachverhalt:**

Stellungnahme des Eigentümers vom 28.11.2016

1)

*Vergrößerung des „TG“-Bereichs bei Bauraum 3:*

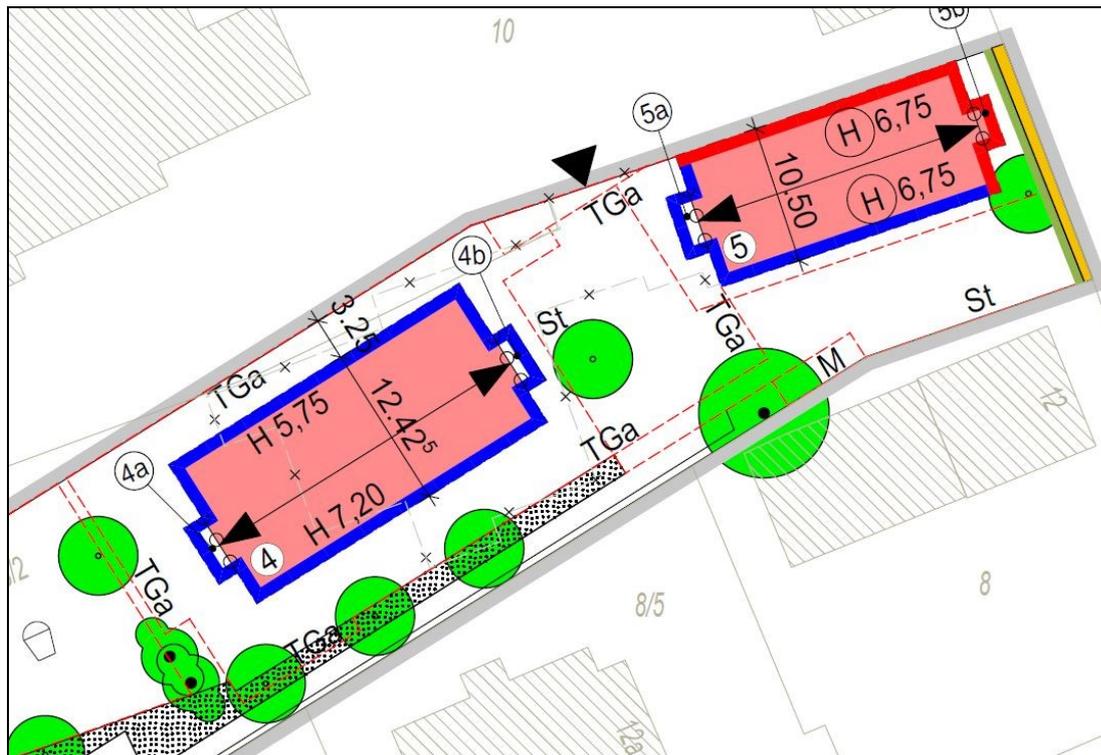
*Die Lage der TG zwischen und unterhalb der Bauräume 2 und 3 erfordert eine mechanische Belüftung der Garage. Der Platzbedarf soll mit einer geringen Erweiterung der „TG“-Fläche (ca. 13 m<sup>2</sup>) südöstlich des Bauraums 3 ausgeglichen werden. Dieser zusätzliche Bereich ermöglicht weiterhin eine wirtschaftlichere Bauweise aufgrund weniger erforderlicher Ecken von erdberührten Bauteilen. (siehe Darstellung Pkt. 1) Diese Änderung beeinflusst die Ziele der Bauleitplanung nicht.*

2)

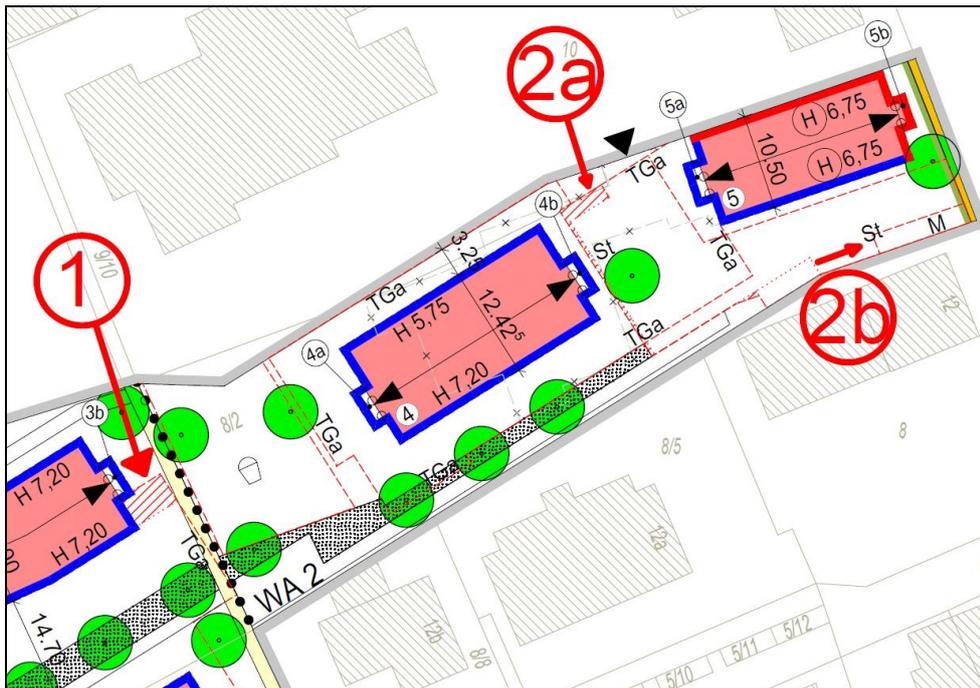
*Erschließung des Plangebietes von der Dietersheimer Str.:*

*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:

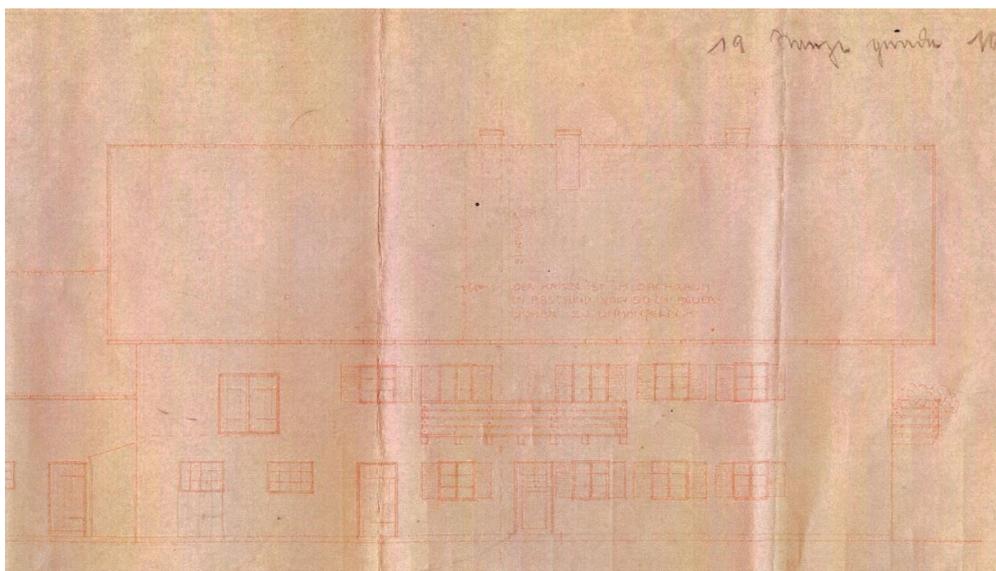


3)

*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 Bauraums 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.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

#### **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 Gemeinderat 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 23 Nein 0

**TOP 7.2 Beschluss zum weiteren Vorgehen - Erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB****Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse den entsprechend geänderten Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“ nach § 4 a 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 23 Nein 0

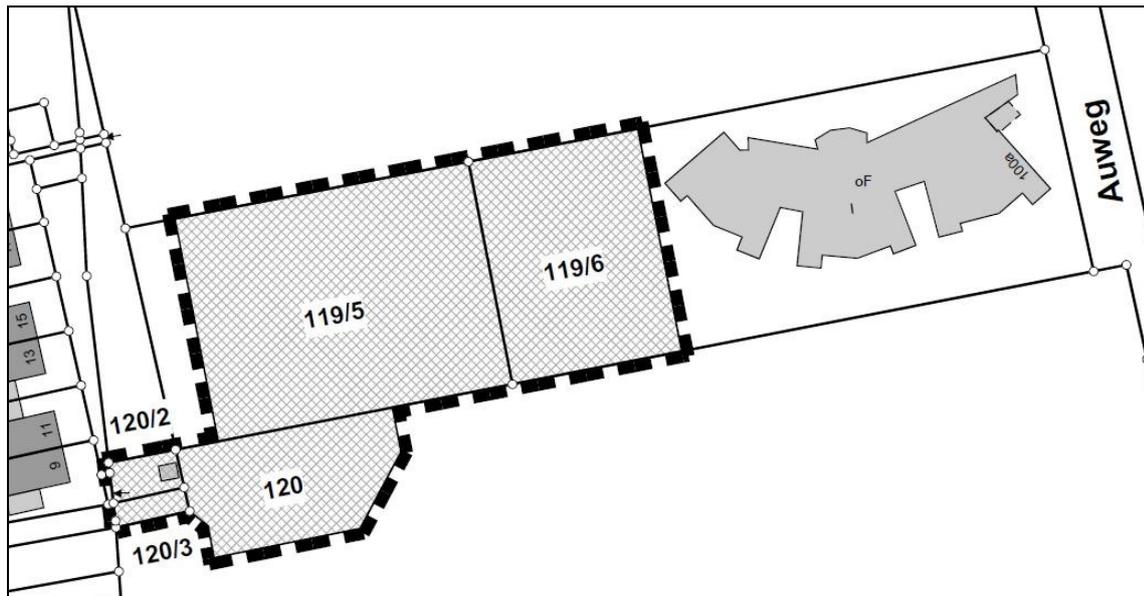
**TOP 8 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
"Sportgelände Neufahrn-Süd"; Aufstellungsbeschluss****Sachverhalt:**

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Flurstück Nrn. 119/5, 119/6 T, 120/2, 120/3 und 120 T der Gemarkung Neufahrn die Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier Personalwohnungen inklusive der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ vom 22.07.1985. Entsprechend dem Bebauungsplan ist auf dem Flurstück Nr. 119/5 die Errichtung eines Fußballplatzes vorgesehen.

Ein Teil der vorgesehenen Fußballfelder aus dem Bebauungsplan Nr. 38 wurde bereits im Zuge der Errichtung des Wohngebietes Felix-Wankel-Straße (Bebauungsplan Nr. 71 Wohnen am ehemaligen Sportplatz“) in Wohnbauflächen umgenutzt. Da die Fußballplätze zwischenzeitlich jedoch vollständig am Galgenbachweiher entstanden sind, wird auch auf dem Flurstück Nr. 119/5 kein Fußballfeld mehr benötigt. Durch den Entfall der geplanten Fußballfelder werden darüber hinaus auf der Flurnummer 120 Stellplätze frei, die im Jahre 1985 für die Tennisplätze und die Fußballfelder errichtet wurden. Diese Stellplätze sollen nun für den Stellplatznachweis der Kindertagesstätte mit Personalwohnungen herangezogen werden und entsprechend umgewidmet werden.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im nachfolgend eingefügten Lageplan kenntlich gemacht und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 120/2, 120/3 sowie Teilstücke der Flurnummern 119/5, 119/6 und 120 Gmkg. Neufahrn.



Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Auf der nördlich an das Gebiet angrenzenden Fläche wird derzeit das Bebauungsplanverfahren Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ betrieben. Mit der Bauleitplanung ist das Architekturbüro Sodomann aus München beauftragt. Aufgrund der bereits bekannten Grundlagen für diesen Bereich schlägt die Verwaltung vor, auch diese Änderung vom Architekturbüro Sodomann erstellen zu lassen.

Da der Bebauungsplan eine etwas kleinere Fläche als 0,5 ha (3.904m<sup>2</sup>) aufweist, ist das Honorar nach § 7 Abs. 2 HOAI frei zu vereinbaren. Da sich der formale Aufwand des Bebauungsplans von einem Bebauungsplan mit 0,5 ha Größe nicht wesentlich unterscheidet, wurde als Honorar eine Pauschale in Höhe des Mindestsatzes der Honorarzone 1 vom Architekturbüro Sodomann angeboten.

|   |            |
|---|------------|
| 1. Honorar nach Leistungsbild und besondere und sonstige Leistungen (netto) | € 5.000,00 |
| 2. Nebenkosten (netto) 3% aus € 5.000,00                                    | € 150,00   |
| Honorar (netto)   | € 5.150,00 |
| zuz. 19 % MwSt.   | € 978,50   |
| Gesamthonorar (brutto)  | € 6.128,50 |

#### Diskussionsverlauf:

Auf Anfrage von GRin Kürzinger erläuterte BAL Schöfer, dass es sich künftig bei einem Teil der Fläche um eine private Parkfläche für die Kindertagesstätte handeln würde und deswegen Campingwägen und Busse nicht mehr abgestellt werden dürften. Die restliche Fläche bliebe für die Öffentlichkeit erhalten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“.

Mit der Durchführung der Bauleitplanung soll das Architekturbüro Sodomann aus München beauftragt werden.

**Abstimmung:** Ja 21 Nein 0

2. Bgm. Mayer und GR Eschlwech nicht anwesend

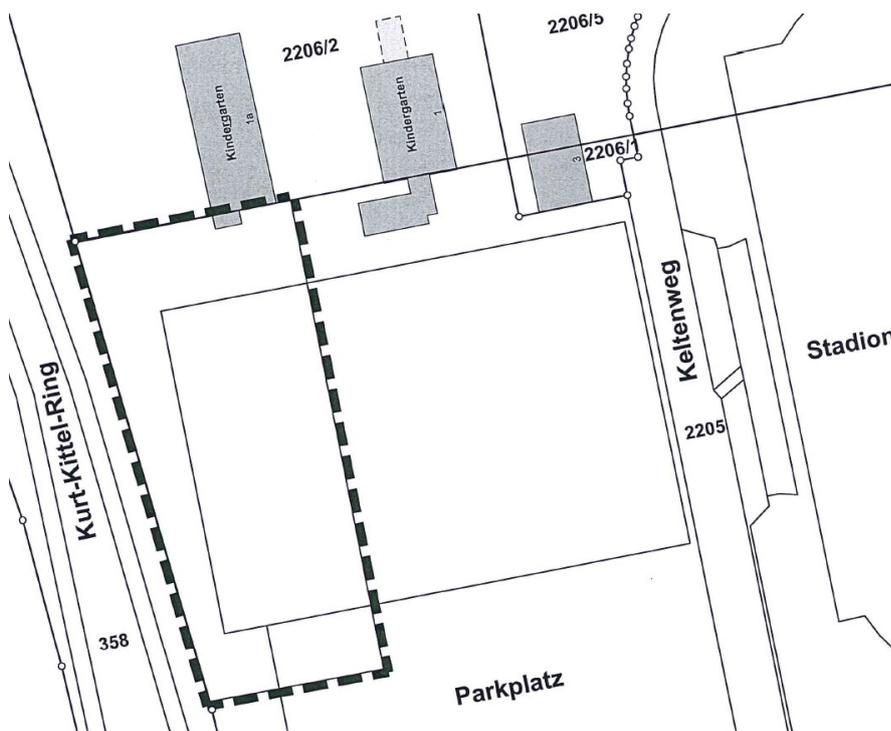
**TOP 9 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45  
"Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg";  
Änderung des Geltungsbereiches sowie Freigabe für das Verfahren nach  
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.01.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg" beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 4-gruppigen Kinderkrippe inklusive fünf Personalwohnungen. Derzeit befindet sich auf dem gemeindeeigenen Sportareal ein Rasenspielfeld 60 m x 90 m. Die fußläufige Erschließung der Kinderkrippe soll vom südlich angrenzenden Parkplatz über den westlich des Rasenspielfeldes gelegenen Weg erfolgen.

Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Graphik zu entnehmen und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2205 Gmkg. Neufahrn:





**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg“ entsprechend dem Sachvortrag.

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

**Abstimmung:** Ja 23 Nein 0

**TOP 10 Personalwohnungen Kindertagesstätten;  
Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten am Kindergarten "Am Sportplatz"  
und in der Kinderkrippe Keltenweg im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten**

**Sachverhalt:**

Im Zuge der Abstimmung der Fördermöglichkeit der beschlossenen Personalwohnungen als Bestandteil der beiden Neubauprojekte Kindergarten „Am Sportplatz“ und Kinderkrippe „Keltenweg“ wurde der Gemeinde von der Regierung von Oberbayern empfohlen, eine Vergrößerung der Anzahl der Wohnungen zu prüfen, da bei der Errichtung der Wohneinheiten der Grundstückswert anteilig in die förderfähige Summe eingeht. Der Wert des Grundstücksanteils, der der Baumaßnahme Kindertagesstätte zuzurechnen ist, erhält hingegen keine Förderung.

Die Bitte um diese Prüfung und Entscheidung hat folgenden Hintergrund: Je höher der prozentuale Anteil der Wohnnutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück ist, desto mehr Fördermittel erhält die Gemeinde zur Refinanzierung des Erwerbs des eingesetzten Grundstücks. Da das jeweilige Grundstück schon zu 100 Prozent für die Kindertagesstattennutzung vorgesehen war, ergibt sich ein unmittelbarer Mittelzufluss an die Gemeinde für dieses Grundstück, der sonst nur durch den Einsatz weiterer gemeindlicher Grundstücksflächen möglich wäre. Positiv wirkt sich zusätzlich aus, dass der aktuelle Grundstückswert als Grundlage für die Bemessung der Höhe des Zuschusses herangezogen wird, nicht der Kaufpreis des vor vielen Jahren getätigten Erwerbs.

Im Hinblick auf diese Möglichkeit, zusätzliche Fördermittel als Zuschuss zum Grundstückswert zu erzielen, ohne dafür ein zusätzliches Grundstück einsetzen zu müssen, ist vom Gemeinderat zu entscheiden, ob die beiden in Frage kommenden Bauvorhaben mit der bisher geplanten Anzahl der Wohneinheiten weiterverfolgt werden sollen oder ob eine Änderung des Anteils der Wohnnutzung am jeweiligen Projekt für die weitere Planung zugrunde gelegt werden soll.

Die Verwaltung hat die Anregung geprüft und ist zu nachfolgendem Ergebnis gekommen:

1. Eine Aufstockung des Kindergartens „Am Sportplatz“ um ein weiteres Geschoss mit Wohnungen führt auf der Nordseite des Gebäudes zu dem Problem, dass die Abstandsflächen nicht mehr vollständig auf dem gemeindeeigenen Grundstück zu liegen kämen. Da sich nördlich angrenzend ein durch Bebauungsplan festgesetztes Wohngebiet befindet, ist eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandsflächen aus dem Grund der höheren baulichen Grundstücksnutzung kaum vertretbar. In der Konsequenz wäre die begonnene Planung einzustellen und ein alternatives Baukonzept zu entwickeln, was zu einer erheblichen Verzögerung im Hinblick auf den

Zeitpunkt der beabsichtigten Fertigstellung des Bauvorhabens führen würde. Aus diesem Grund wurde hierfür vorläufig keine planerische Prüfung mit alternativer Kostenermittlung veranlasst.

2. Eine Aufstockung der Kinderkrippe „Keltenweg“ begegnet keinerlei Problemen. Bereits in einer früheren Phase des Projekts ist dies als Variante dargestellt worden. Zum damaligen Zeitpunkt entschied sich allerdings der Gemeinderat mit Blick auf die Höhe der Gesamtkosten gegen eine Ausführung mit zwei Geschossen Wohnnutzung. Herr Wagner hat nun erneut den gegenwärtigen Planungsstand des Vorhabens mit einem zusätzlichen Wohngeschoss dargestellt und die Kosten hierfür ermittelt. Er wird zur Sitzung anwesend sein, die Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

### **Diskussionsverlauf:**

Kämmerer Halbinger erläuterte kurz die Fördermöglichkeiten. Da die Zusammenlegung von zwei Standorten auch für den Betrieb von Vorteil wäre, ist beim Vorhaben am Keltenweg davon auszugehen, dass man - bei entsprechender Begründung - eine EVG-Förderung für alle vier Gruppen statt der bisher angenommenen zwei Gruppen erhalten werde. Zusätzlich zur EVG-Förderung könnten eventuell weitere 35 % (förderfähige Gesamtkosten) aus Bundesmitteln abgeschöpft werden. Von den insgesamt zur Verfügung stehenden € 178 Mio. gehen € 68 Mio. nach Oberbayern. Gespräche mit der Regierung von Oberbayern werden diesbezüglich in den nächsten Tagen geführt. Anhand einer Kostenaufstellung wurde der finanzielle Vorteil verdeutlicht.

GR Rübenthal setzte die aufzuwendenden Kosten von € 530.000,- in Relation zu den 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies erscheine ihm durchaus lukrativ. Mit Blick auf den Haushalt hinterfragte er die vorgesehene Nutzung – ausschließlich für Personal der Kindertagesstätten oder Wohnraum für alle Gemeindebediensteten.

Bgm. Heilmeyer und 2. Bgm. Mayer schlossen sich den Ausführungen von GR Rübenthal an und erachteten für das Personal der Kindertagesstätten den ursprünglich angedachten Wohnraum als ausreichend. Die zusätzlichen Wohnungen sollten dem übrigen Personal der Kommune angeboten werden können.

GR Eschlwech verwies auf die zu leistende Vorfinanzierung. Darüber hinaus war für ihn ein Baukörper von E + 2 an dieser Lage schwer vorstellbar. Er vermochte nicht einzuschätzen, ob das Wohnungsangebot auch angenommen werde.

Auf Anfrage von GR Manhart versicherte Kämmerer Halbinger, dass von einer EVG-Förderung auszugehen sei. Fraglich sei die weitere Förderung aus Bundesmitteln.

Aufgrund des Mangels an Wohnraum in Neufahrn plädierten daraufhin GR Manhart und GRin Frommhold-Buhl für die Errichtung der zusätzlichen Wohnungen.

GRin Kürzinger stimmte dem Vorhaben ebenfalls zu. Aufgrund der Lage (Nähe zur Brücke) sah sie bezüglich der Höhe des Gebäudes kein Problem.

GRin Funke befürwortete eine Aufstockung des Gebäudes nicht, sowohl aus optischen als auch aus finanziellen Gründen. Sie sehe die Kommune nicht in der alleinigen Verantwortung, öffentlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zu berücksichtigen seien darüber hinaus auch die Folgekosten für den Erhalt des Wohnraums.

In Bezug auf die Mieten wies Kämmerer Halbinger darauf hin, dass wegen der Förderung maximal eine Miete zwischen € 7,50 / m<sup>2</sup> und € 9,00 / m<sup>2</sup> festgelegt werden könne.

GR Meidinger begrüßte die Schaffung von Wohnraum für Kindergartenpersonal. Ein Bedarf sei ihm mehrfach bestätigt worden. Er erhoffe sich dadurch einen Vorteil bei der Personalgewinnung.

GR Michels erinnerte an die Worte des Kämmerers, den Haushalt betreffend. Ohne weitere Verschuldungen werde man die beschlossenen Projekte nicht realisieren können.

GR Iyibas wandte ein, dass die Bedarfsfrage immer noch nicht gelöst sei. Nachdem man finanzielle Mittel aufnehmen müsse um die Förderung zu erhalten, werde er dem Vorhaben nicht zustimmen.

GR Meidinger schätzte die Zinsbelastung aufgrund der aktuellen Situation geringer ein als die jährlichen Baukostenerhöhungen. Er plädierte deshalb gegen eine Verschiebung des Vorhabens.

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses wies GR Häuser darauf hin, dass nun geklärt werden müsse, ob der im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg“ vorgesehene Umgriff für den nunmehr höheren Stellplatznachweis noch ausreiche.

BAL Schöfer sagte eine Überprüfung zu. Ggf. müsse die Thematik dem Gemeinderat nochmals vorgelegt werden.

#### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt, die Planung des Kindergartens „Am Sportplatz“ mit acht Wohnungen anstelle der bisher geplanten vier Wohnungen fortzusetzen.

**Abstimmung:** Ja 0 Nein 23

#### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt, die Planung der Kinderkrippe „Keltenweg“ mit zehn Wohnungen anstelle der bisher geplanten fünf Wohnungen fortzusetzen.

**Abstimmung:** Ja 12 Nein 11

#### **TOP 11 Beitritt zum Klimaschutzbündnis im Landkreis Freising; Antrag des Referenten für Umwelt, Verkehr und Energie, Herrn Florian Pflügler**

#### **Sachverhalt:**

Auf den beigefügten Antrag des Referenten für Umwelt, Verkehr und Energie, Herrn Florian Pflügler vom 12.10.2017 wurde verwiesen.

#### **Diskussionsverlauf:**

GR Pflügler erläuterte kurz seinen der Beschlussvorlage beigefügten Antrag. Den Aufwand bezeichnete er als eher gering. Die Mitgliedschaft im Klimaschutzbündnis im Landkreis Freising sei kostenlos.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising tritt dem Klimaschutzbündnis des Landkreises Freising bei.

**Abstimmung:** Ja 22 Nein 0  
GRin Frommhold-Buhl nicht anwesend

**TOP 12 Bekanntgaben****TOP 12.1 Buslinie 692**

GR Pflügler berichtete, dass die europaweite Ausschreibung bereits stattgefunden habe. Das Ergebnis liegt seit Anfang Oktober vor. Die Firma Stanglmeier aus Mainburg habe die Ausschreibung für sich entschieden. Als nächstes werden die Haltestellen festgelegt. Einer Einführung der Buslinie zum Fahrplanwechsel im Dezember stehe nichts entgegen.

**TOP 13 Anfragen****TOP 13.1 aus dem Gremium**

- keine -

**TOP 13.2 aus dem Publikum (Bürgerfragestunde)****TOP 13.2.1 Kinderbetreuung**

Auf Anfrage einer Bürgerin teilte AL Gast mit, dass am Kindergarten Keltenweg eine zusätzliche Gruppe (begrenzt bis 13.00 Uhr) eingerichtet worden sei.

In Bezug auf die Personalgewinnung bei den kirchlichen Einrichtungen habe man bislang keine Rückmeldung erhalten. Es scheint jedoch, dass die Arbeitsmarktzulage künftig gewährt werden könne.

Die nächste Trägerbesprechung findet am kommenden Mittwoch statt. Dort werden die Details der vorgenannten Punkte besprochen.

Neufahrn, 08.01.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Ursula Gailus

Protokollführung