

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 12.03.2018

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 12.03.2018.

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



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

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

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 12.03.2018		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	21:10 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Oberlader, Alfred
Pflügler, Florian
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Sen, Selahattin
Rottenkolber, Michael
(Vertretung für Pflügler Stephanie)

Abwesend:

Pflügler, Stephanie - berufsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 29.01.2018 -
öffentlicher Teil | Vorz/016/2018 |
| 2) | Vorstellung der „Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche
Kommunen“ (AGFK) durch Herrn Dr. Michael Stanglmaier | Bau/018/2018 |
| 3) | Verhandlungsverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV)
zur Vergabe der Planungsleistungen Bebauungsplan und Objekt-
planung Freianlagen Friedhofserweiterung Neufahrn | Bau/016/2018 |
| 4) | Bauantrag zum Ausbau der Mieteinheit der Fa. Toray im Bauteil
Ost, Gewerbepark NOVA Neufahrn, Fl.Nr. 926, Gmkg Neufahrn,
Am Gfild, 85375 Neufahrn,
Toray Industries Europe GmbH | Bau/014/2018 |
| 5) | Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines
Zweifamilienhauses mit 2 FT-Garagen sowie einer Tiefgarage,
Fl.Nrn. 1081/93-96, /98, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd,
Pickl Hausbau GmbH | Bau/020/2018 |
| 6) | Anträge auf Vorbescheid zum Grundstück Fl.Nr. 773/12 Gmkg.
Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Str. 4;
Munich Residential GmbH | |
| 6.1) | Neubau von 6 Reihenhäusern | Bau/021/2018 |
| 6.2) | Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 8 Wohnungen,
2 Gewerbeeinheiten und TG mit 20 Stellplätzen | Bau/022/2018 |
| 7) | Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 20 Wohnungen, Fl.Nr. 773/6 Gmkg Neufahrn, Wolfgang-
Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn,
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Straße 1 Neufahrn GmbH &
Co. KG | Bau/013/2018 |
| 8) | Herstellung einer Geh-und Radwegeverbindung vom Kornblumen-
weg zum Pfarrweg | Bau/015/2018 |
| 9) | Bekanntgaben | |
| 10) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 10.1) | Status Grundschule I und II | |
| 10.2) | Haus am Ringweg / Ecke Moosmühlenweg | |
| 10.3) | Unsachgemäße Nutzung von Wegen | |

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest.

Bgm. Heilmeier gab zu Beginn bekannt, dass TOP 3 in zwei Teile aufgesplittet werden müsse. Die Präsentation der Bewerber verbleibe im öffentlichen Teil, während die Besprechung der Details und Honorarinformationen aus Wettbewerbsgründen in den nicht-öffentlichen Teil verlegt werden müssen. Diese Änderung wurde von allen Sitzungsteilnehmern angenommen.

GR Rübenenthal fragte nach dem Status der in der letzten GR-Sitzung angesprochenen Mängelbeseitigung an der Grundschule II. Bgm. Heilmeier verwies auf die GR-Sitzung Ende April, für welche dieser Punkt in Vorbereitung sei.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 29.01.2018 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 29.01.2018 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 29.01.2018.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Vorstellung der „Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen“ (AGFK) durch Herrn Dr. Michael Stanglmaier

Sachverhalt:

Die Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e.V. (AGFK Bayern) engagiert sich für mehr Radverkehr und somit für mehr Lebensqualität und Umweltschutz. Derzeit besteht sie aus über 60 Kommunen, die durch konkrete Projekte und Aktionen besonders den Radverkehrsanteil im Rahmen einer umweltfreundlichen Nahmobilität bei der Verkehrsmittelwahl vor Ort erhöhen. Dazu zählen sowohl die Förderung einer radverkehrsfreundlichen Mobilitätskultur, als auch der Ausbau von Radwegen und die Erhöhung der Sicherheit für Radfahrerinnen und Radfahrer. Die AGFK unterstützt neue Kommunen auf dem Weg, die Auszeichnung „Fahrradfreundliche Kommune in Bayern“ durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr zu erlangen.

Für die Sitzung konnte Dr. Michael Stanglmaier, 3. Bürgermeister der Stadt Moosburg und gleichzeitig Vertreter Moosburgs bei der AGFK, gewonnen werden. Dr. Stanglmaier wird in der Sitzung über den Aufbau, die Arbeitsschwerpunkte und die Ziele dieser Arbeitsgemeinschaft referieren. Er wird darauf hinweisen, unter welchen Voraussetzungen eine Aufnahme

der Gemeinde Neufahrn in diese Arbeitsgemeinschaft möglich wäre. Zudem legt er den Ablauf der Antragstellung sowie die nachfolgende Zertifizierung dar.

Diskussionsverlauf:

Dr. Stanglmaier stellte die AGFK vor. Ziel sei eine deutliche Erhöhung des Radverkehrsanteils und damit des Ausbaus des Radwegenetzes. Entsprechende Maßnahmen sowie die Verkehrssicherheit sollen gefördert, und durch den Austausch zwischen den teilnehmenden Kommunen erleichtert werden.

Erste Voraussetzung für die Beantragung der Aufnahme in die AGFK sei der entsprechende Beschluss des Gemeinderats. Danach erfolge eine Erstbereisung für die Aufnahme des „Ist-Zustands“. Mit Genehmigung des anschließenden Beschlusses zur Aufnahme der Gemeinde Neufahrn in die AGFK sei die Gemeinde Mitglied der AGFK.

Die Zertifizierung „Fahrradfreundliche Kommune“ erfolge erst nach einer Hauptbereisung innerhalb von 4 Jahren, mit anschließendem Vorschlag von dem Innenministerium. Die Bedingungen werden dann regelmäßig geprüft um eine Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

Die Kosten würden sich für Neufahrn mit mehr als 20.000 Einwohnern auf € 2.000,- /Jahr belaufen. Die Stimmberechtigung richte sich jedoch nicht nach der Größe der Gemeinde. Jedes Mitglied habe eine Stimme.

GR Rübenenthal überlegte, ob überhaupt mehr Radwege benötigt würden, da der Anteil an schneller fahrenden E-Bikes, die auf der Straße fahren könnten, steige. Dr. Stanglmaier wies darauf hin, dass die Nutzung von Radwegen von deren Qualität abhängen und bereits bei der Planung für ausreichend Platz, Sicherheit und Überholmöglichkeiten gesorgt werden müsse.

Auf die Frage von GRin Schablitzki hin, welchen Vorteil oder Nutzen Neufahrn von einer Mitgliedschaft habe, erklärte Dr. Stanglmaier, dass die fachliche Begleitung der AGFK sowie der Erfahrungsaustausch mit den anderen Kommunen eine sinnvolle Hilfe beim Ausbau eines effizienten Radverkehrsnetzes sei. Dieses sei ein wichtiger Baustein bei der Lösung von Verkehrsproblemen.

GRin Schablitzki sprach den derzeit laufenden ISEK-Prozess an. Dr. Stanglmaier erläuterte am Beispiel der Stadt Moosburg wie die Arbeiten im Rahmen der AGFK 1:1 in den ISEK-Prozess einfließen.

Nachdem GR Iybas sowohl nach den Folgekosten als auch nach dem Mehrwert der AGFK gegenüber ISEK fragte, erklärte Dr. Stanglmaier, dass die Unterhaltskosten vom derzeitigen Zustand der Wege sowie der Initiative der Gemeinde abhängen und bei ISEK zum Beispiel die Netzwerkvorteile verloren gingen.

GR Pflügler befürwortet eine Mitgliedschaft in der AGFK, da bisherige vom Agenda-Arbeitskreis „VERKEHR“ erarbeitete Konzepte nur unzulänglich umgesetzt worden seien.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss nimmt die Präsentation von Herrn Dr. Stanglmaier zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat, die Mitgliedschaft in der „Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen“ (AGFK) zu beantragen.

Abstimmung: Ja 6 Nein 4

TOP 3 Verhandlungsverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) zur Vergabe der Planungsleistungen Bebauungsplan und Objektplanung Freianlagen Friedhofserweiterung Neufahrn

Sachverhalt:

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens nach der Vergabeverordnung (VgV) zur Vergabe der Planungsleistungen Bebauungsplan und Objektplanung Freianlagen für die Erweiterung des Friedhofes wurden insgesamt neun Bewerbungen termingerecht eingereicht.

Aus den neun gewerteten Bewerbungen wurden folgende drei Büros aufgrund der Wertung zur Verhandlung aufgefordert:

1. ver.de landschaftsarchitektur, Freising
2. lab landschaftsarchitektur brenner, Landshut
3. Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten, Landshut

Die drei eingeladenen Büros erreichten die Höchstpunktzahl von 500 Punkten. Gewertet wurden dabei sowohl die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit als auch die technische Leistungsfähigkeit sowie die Referenzen des jeweiligen Büros.

Diese Büros werden nacheinander sich und ihre Referenzen in den Bereichen Objekt- und Bauleitplanung in der Sitzung vorstellen.

Anschließend ist eine Diskussion und Entscheidung geplant, welches Büro die Planungsaufgabe zur Erweiterung des Neufahrner Friedhofs übertragen bekommen soll.

Diskussionsverlauf:

GR Sen fragte das Büro „Ver.de“ nach deren Erfahrungen mit muslimischen Friedhöfen. Dipl.-Ing. Wenk erklärte, dass sie bisher keinerlei Erfahrung mit der Gestaltung von Friedhöfen hätten und sich bei Beauftragung ausgiebig informieren würden.

Auf Anfrage von Herrn Aumann, ob das Angebot final sei oder erneut überarbeitet werde, sagte „Ver.de“ zu, die Zahlen noch einmal zu überdenken.

GR Rübenenthal informierte sich über die Schwerpunktsetzung des Büros „Lab Brenner“.

Prof. Brenner verdeutlichte, dass die Bedürfnisse der Gemeinde umgesetzt und eingeplant würden. Erfahrungen mit Friedwäldern etc. lägen vor.

Auf Anfrage von Herrn Aumann, ob das Angebot final sei oder erneut überarbeitet werde, erklärte „Lab Brenner“, dass Selbiges endgültig sei.

Von Büro „Logo verde“ wollte GR Rübenenthal wissen, wie sie die Aufgabe angehen würden. Dipl.-Ing. Kulak gab an, verschiedene Varianten vorzuschlagen. Der neue Friedhof solle ein eigenes Gepräge mit heutigen Elementen erhalten, gepaart mit dem bereits Vorhandenem.

Auf Anfrage von Herrn Aumann, ob das Angebot final sei oder erneut überarbeitet werde, war „Logo Verde“ damit einverstanden, die Zahlen noch einmal anzuschauen.

TOP 4 Bauantrag zum Ausbau der Mieteinheit der Fa. Toray im Bauteil Ost, Gewerbepark NOVA Neufahrn, Fl.Nr. 926, Gmkg Neufahrn, Am Gfild, 85375 Neufahrn, Toray Industries Europe GmbH

Sachverhalt:

Für das Bauteil Ost (südlichste Mieteinheit) wird von der Fa. Toray Industries Europe GmbH ein Tekturantrag gestellt. Es handelt sich hierbei um ein japanisches Chemieunternehmen, welches Entwickler und Hersteller von Kohlenstofffaserprodukten ist und diese weltweit vertreibt. Am hiesigen Standort soll ein Showroom für Kunden, Schulung / Besprechung sowie Büros, Labors und Testräume zum Erstellen und Testen von Musterproben mit 10 Mitarbeitern realisiert werden.

Der Tekturantrag für den bereits genehmigten Sonderbau beinhaltet hauptsächlich Änderungen in der Raumaufteilung. Für den Bau eines Tiefkühlschranks mit Schallschutzeinhausung (Gesamtmaß 6 x 4 m) vor der Südfassade ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ Punkt D 1.5 beantragt worden. Entsprechend der Festsetzung sind in diesem Bereich nur offene Stellplätze oder Parkhäuser zulässig. Der Gesamtstellplatznachweis ist trotz des Wegfalls dreier Stellplätze ausreichend, sodass die Befreiung zugelassen werden kann.

Diskussionsverlauf:

Auf die Frage von GR Rübenthal bezüglich einer eventuellen Lärmbelästigung durch den außenseitigen Betrieb des Kühlaggregats informierte AL Schöfer, dass ein entsprechendes Lärmgutachten vorläge und daher mit keiner Ruhestörung der angrenzenden Wohnbevölkerung zu rechnen sei.

GR Pflügler sprach noch einmal die Menge der Stellplätze an, woraufhin AL Schöfer bestätigte, dass diese sowohl in Bezug auf die Stellplatzsatzung als auch auf den Bedarf ausreichend seien.

GR Sen interessierte, was genau an diesem Standort getestet würde. AL Schöfer erklärte, dass die Firma Kohlefaserprodukte herstelle und diese auf Haltbarkeit und Belastbarkeit geprüft würden, wobei keine schädlichen Emissionen erfolgen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zum Ausbau der Mieteinheit der Fa. Toray im Bauteil Ost, Gewerbepark NOVA Neufahrn, Fl.Nr. 926, Gmkg Neufahrn, Am Gfild, 85375 Neufahrn, Toray Industries Europe GmbH zu und erteilt eine Befreiung von der Festsetzung D 1.5 des Bebauungsplanes 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit 2 FT-Garagen sowie einer Tiefgarage, Fl.Nrn. 1081/93-96, /98, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd, Pickl Hausbau GmbH

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat 3 nebeneinander liegende Grundstücke im Baugebiet Neufahrn Süd erworben und plant, anstelle der im Bebauungsplan Nr. 117 vorgesehenen drei Reihen-

häuser ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten zu errichten. Dabei sollen 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss mit Gartenanteil und 4 Wohneinheiten als Maisonette im Ober- und Dachgeschoss mit Dachtrasse angeordnet werden. Von der Festsetzung „Hausgruppe“ des Bebauungsplans soll somit abgewichen werden, was eine Befreiung erfordert. Um einen Teil der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss barrierefrei zu erschließen, ist der Einbau eines Fahrstuhls geplant. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage und oberirdisch auf der Gebäudevorfläche nachgewiesen.

Der Antragsteller hat ebenfalls ein südlich angrenzendes Baugrundstück erworben. Hier ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses geplant. Die für die zweite Wohneinheit erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses nachgewiesen. Damit ist die ausnahmsweise Zulässigkeit lt. Bebauungsplan gegeben.

Für die Genehmigung des Vorhabens ist die zusätzliche Erteilung von drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

1. Dachaufbau als Überfahrt des Aufzugs
2. Bauraumüberschreitung zur Errichtung der Tiefgarage
3. Ablöse eines Teils der nachzuweisenden Kinderspielfläche

Für die Erteilung der Befreiungen sprechen nach Ansicht des Antragstellers folgende Gründe:

- Der geplante oberirdische Baukörper ist identisch mit dem für die drei Reihenhäuser vorgesehenen einschließlich der Anzahl der Zugänge.
- Im Bebauungsplangebiet sind in unmittelbarer Nähe bereits Mehrfamilienwohngebäude mit Tiefgarage vorgesehen.
- Der Dachaufbau erscheint als vom Dachrand abgerückte fensterlose Gaube in untergeordneter Dimension (2 m Breite bei 40 m Dachlänge).
- Die Ablöse der Spielfläche für Kinder von 6 – 12 Jahren ist möglich angesichts der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen mit Spielangeboten im südlichen Ortsrand, die Spielfläche für Kinder von 1 - 6 Jahren ist auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der etwaige Abschluss der Ablösevereinbarung hat vor der Weiterleitung des Bauantrags an das Landratsamt zu erfolgen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit 2 FT-Garagen sowie einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1081/93-96 und 1081/98 der Gmkg. Neufahrn b. Freising das Einvernehmen unter Befreiung von den im Sachverhalt dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“. Voraussetzung ist der Abschluss einer Ablösevereinbarung hinsichtlich des nicht nachgewiesenen Teils der Kinderspielfläche lt. gemeindlicher Kinderspielplatzsatzung.

Abstimmung: Ja 4 Nein 6 (abgelehnt)

TOP 6 Anträge auf Vorbescheid zum Grundstück Fl.Nr. 773/12 Gmkg. Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Str. 4; Munich Residential GmbH

TOP 6.1 Neubau von 6 Reihenhäusern

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat bereits vor Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 129 die hier vorgelegte Planung für eine Nachfolgenutzung auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4 entwickelt. Nun soll gemäß Aufstellungsbeschluss das antragsgegenständliche Grundstück in einem festgesetzten Mischgebiet liegen. Nähere Festlegungen zur Ausgestaltung des Mischgebiets liegen nicht vor.

Mischgebiete dienen dem Wohnen, darüber hinaus der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Solange nicht festgelegt ist, ob und in welchem Umfang auf jedem der im festgesetzten Mischgebiet befindlichen Grundstücke eine gewerbliche Nutzung nachzuweisen ist wäre auch eine reine Wohnnutzung nach der Art der Nutzung zulässig, solange die Gebietscharakteristik gewahrt bleibt.

Vor Abschluss eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens kann einem Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt werden, sofern es den Zielen der Gemeinde, für die der Bebauungsplan aufgestellt wird, entspricht.

Der Bauausschuss muss somit entscheiden, ob er diesem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen erteilen oder dem Gemeinderat den Beschluss einer Veränderungssperre bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens empfehlen möchte.

Das Vorhaben umfasst 6 Reihenhäuser E+1+D, die in einem Baukörper senkrecht zur Wolfgang-Zimmerer-Straße angeordnet werden sollen. Die erforderlichen 12 Stellplätze werden oberirdisch auf der Nordseite des Gebäudes nachgewiesen, die Gärten liegen auf der Südseite.

Die Grundstücksfläche beträgt 1079 qm, die Grundfläche des Vorhabens 518 qm und die Geschossfläche 801 qm. Daraus resultiert eine GRZ von 0,48 und eine GFZ von 0,74.

Von den 3 zur Fällung angesprochenen Bäumen liegen Baum 1 und 4 auf Nachbargrundstücken. Baum 1 und 2 befinden sich auf der Straßenseite, Baum 4 auf der Ostseite des Grundstücks.

Folgende Fragen möchte der Antragsteller geklärt haben:

1.

Ist die Errichtung von Reihenhäusern

a. hinsichtlich Art

b. hinsichtlich Maß

c. hinsichtlich Bauweise

d. hinsichtlich überbauter und unbebauter Grundstücksfläche

wie in den beiliegenden Plänen dargestellt planungsrechtlich zulässig?

2.

Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, baumschutzrechtlich zulässig?

Wird eine Fällgenehmigung für die Bäume mit der Nummer 1, 2 und 4 gemäß beiliegendem Baumbestandsplan (s. Erdgeschossgrundriss 1/100) in Aussicht gestellt?

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier wies vor Erklärung des Projektes darauf hin, dass für dieses Grundstück vorab zwei Vorbescheidenträge mit unterschiedlichen Nutzungsvariationen vorlägen.

AL Schöfer erklärte, dass – obwohl beide Anträge für ein Grundstück gestellt wurden - sowohl beide Anträge als auch nur ein oder kein Antrag genehmigt werden könne.

GR Funke fragte nach, ob die Eigentümer der Nachbargrundstücke mit der eingeplanten Fällung der Bäume 1 und 4 einverstanden seien, nachdem sich diese auf Ihren Grundstücken befänden. AL Schöfer lagen hierüber keine Informationen vor. Des Weiteren befürchtete GR Funke aufgrund der Baupläne, dass eine Neupflanzung von Bäumen nicht vorgenommen werden könne. AL Schöfer bestätigte, dass dies schwierig sei.

GR Rübenenthal stellte übergreifend für die TOPs 6.1, 6.2, und 7 die Frage, was im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Er überlegte, ob dieser Bereich des noch aufzustellenden Bebauungsplans in sich so gefestigt sei, dass eine normale Wohnbebauung genehmigt werden könne, oder auch hier noch eine Festsetzung erfolgen solle. In diesem Fall müssten die genannten drei TOPs zunächst zurück gestellt werden.

Bgm. Heilmeier gab GR Rübenenthal Recht, merkte jedoch an, dass für das Gebiet bereits eine Mischgebiet-Festsetzung vorläge. Die Frage sei, wie das Gremium die Charakteristik „Mischgebiet“ beurteile.

GR Funke erkundigte sich, ob es rechtlich möglich sei, hier eine Veränderungssperre zu erteilen. GL Sczudlek wies darauf hin, dass sich die Veränderungssperre nicht auf das Bauvorhaben sondern auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezöge.

AL Schöfer ergänzte, dass die Erteilung des Genehmigungsbescheids entscheidend sei. Er erklärte, dass die Anträge auch zurückgestellt, die Entscheidung damit vertagt und zunächst der Bebauungsplan fertig gestellt werden könne. Anhand dieses Plans könne dann beurteilt werden, ob die Anträge den Anforderungen entsprächen.

Bgm. Heilmeier fasste das bestehende Meinungsbild zusammen und beantragte die Rückstellung der TOPs 6.1, 6.2 und 7 gemäß § 15 Baugesetzbuch.

Daraufhin wurde die Rückstellung der Anträge aus den TOPs 6.1, 6.2 und 7 einstimmig beschlossen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Rückstellung des vorgelegten Antrags auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 773/12 der Gmkg. Neufahrn b. Freising gemäß § 15 Baugesetzbuch.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6.2 Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und TG mit 20 Stellplätzen

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat nach Bekanntwerden des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 129 die hier vorgelegte Planung für eine Nachfolgenutzung auf dem Grund-

stück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4 entwickelt. Diese wird alternativ als Bauvoranfrage vorgelegt, falls eine reine Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig ist.

Vor Abschluss eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens kann einem Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt werden, sofern es den Zielen der Gemeinde, für die der Bebauungsplan aufgestellt wird, entspricht.

Der Bauausschuss muss somit entscheiden, ob er diesem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen erteilen oder dem Gemeinderat den Beschluss einer Veränderungssperre bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens empfehlen möchte.

Das Vorhaben umfasst 2 Gewerbeeinheiten und eine Wohnung im Erdgeschoss sowie 5 Wohnungen im 1. Obergeschoss und 2 Wohnungen im Dachgeschoss.

Die Grundstücksfläche beträgt 1079 qm, die Grundfläche des Vorhabens 576 qm und die Geschossfläche 1283 qm. Daraus resultiert eine GRZ von 0,68 und eine GFZ von 1,19.

Von den 3 zur Fällung angesprochenen Bäumen liegen Baum 1 und 4 auf Nachbargrundstücken. Baum 1 und 2 befinden sich auf der Straßenseite, Baum 4 auf der Ostseite des Grundstücks.

Folgende Fragen möchte der Antragsteller geklärt haben:

1.

Ist die Errichtung des Gebäudes

a. hinsichtlich Art

b. hinsichtlich Maß

c. hinsichtlich Bauweise

d. hinsichtlich überbauter und unbebauter Grundstücksfläche

wie in den beiliegenden Plänen dargestellt planungsrechtlich zulässig?

2.

Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, baumschutzrechtlich zulässig?

Wird eine Fällgenehmigung für die Bäume mit der Nummer 1, 2 und 4 gemäß beiliegendem Baumbestandsplan (s. Erdgeschossgrundriss 1/100) in Aussicht gestellt?

Diskussionsverlauf:

Siehe Diskussionsverlauf TOP 6.1

Bgm. Heilmeier fasste das bestehende Meinungsbild zusammen und beantragte die Rückstellung der TOPs 6.1, 6.2 und 7 gemäß § 15 Baugesetzbuch.

Daraufhin wurde die Rückstellung der Anträge aus den TOPs 6.1, 6.2 und 7 einstimmig beschlossen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Rückstellung des vorgelegten Antrags auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und TG mit 20 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 773/12 der Gmk. Neufahrn b. Freising gemäß § 15 Baugesetzbuch.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen, Fl.Nr. 773/6 Gmkg Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn, PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Straße 1 Neufahrn GmbH & Co. KG

Sachverhalt:

Das Grundstück befindet sich im Plangebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“.

Der Antragsteller hat bereits vor Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 129 die hier vorgelegte Planung für eine Nachfolgenutzung auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1 entwickelt. Gemäß Beschluss des Gemeinderats soll das antragsgegenständliche Grundstück in einem festgesetzten Mischgebiet liegen. Nähere Festlegungen zur Ausgestaltung des Mischgebiets liegen nicht vor.

Vor Abschluss eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens kann einem Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt werden, sofern es den Zielen der Gemeinde, für die der Bebauungsplan aufgestellt wird, entspricht.

Der Bauausschuss muss somit entscheiden, ob er diesem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen erteilen oder dem Gemeinderat den Beschluss einer Veränderungssperre bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens empfehlen möchte.

Der Bauherr plant ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage. Von den lt. Stellplatzsatzung nachzuweisenden 10 oberirdischen Besucherstellplätzen wurden nur 6 dargestellt.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Antragsteller 2134 qm, die Grundfläche 924 qm und die Geschossfläche 2559 qm. Damit ergibt sich eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 1,20. Allerdings wurden weder die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen noch die oberirdischen Stellplätze bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitgerechnet.

Im Vorbescheid wurden die folgenden Fragen gestellt:

1. Ist reines Wohnen auf dem Grundstück genehmigungsfähig?
2. Kann eine Stellplatzabläse in Aussicht gestellt werden?
3. Ist die Anzahl der Geschosse aus der Plandarstellung zulässig?

Zu: 1.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2018 beschlossen, dass der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 129 für das Grundstück die Festsetzung „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) getroffen werden soll.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und darüber hinaus der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Solange nicht festgelegt ist, ob und in welchem Umfang auf jedem der im festgesetzten Mischgebiet befindlichen Grundstücke eine gewerbliche Nutzung nachzuweisen ist wäre auch eine reine Wohnnutzung nach der Art der Nutzung in einem Mischgebiet genehmigungsfähig, solange die Gebietscharakteristik gewahrt bleibt.

Zu: 2. Die derzeit gültige Stellplatzsatzung sieht keine Möglichkeit der Ablöse vor.

Eine Ablösemöglichkeit ist nur für den nachträglichen Aus- und Umbau bestehender Bausubstanz gegeben.

Zu: 3. Es befinden sich nördlich, westlich und südlich des antragsgegenständlichen Bauvorhabens Gebäude mit gleichgroßen oder größeren Wandhöhen. Inwieweit diese jedoch unter dem Gesichtspunkt der Einfügung maßstabsbildend für das beantragte Bauvorhaben sind erscheint zweifelhaft. Im Nahbereich des Vorhabens finden sich überwiegend Gebäude E+1+D. Allerdings weist auch das Bestandsgebäude eine deutlich größere Wandhöhe als die umliegende Bebauung auf.

Diskussionsverlauf:

Siehe Diskussionsverlauf TOP 6.1

Bgm. Heilmeier fasste das bestehende Meinungsbild zusammen und beantragte die Rückstellung der TOPs 6.1, 6.2 und 7 gemäß § 15 Baugesetzbuch.

Daraufhin wurden die Rückstellungen der Anträge aus den TOPs 6.1, 6.2 und 7 einstimmig beschlossen.

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss beschließt die Rückstellung des Antrags auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen, Fl.Nr. 773/6 Gmkg Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn, PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Straße 1 Neufahrn GmbH & Co. KG gemäß § 15 Baugesetzbuch.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 8 Herstellung einer Geh-und Radwegeverbindung vom Kornblumenweg zum Pfarrweg

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger“ ist bereits ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg zur Benutzung auch durch die Öffentlichkeit vorgesehen (Anhang Abb. 1).

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen Pfarrhofgelände besteht die Möglichkeit der Weiterführung dieses Weges zum Pfarrweg. Der Geh- und Radweg könnte über die Fl.-Nr. 9/10 Gem. Neufahrn und dann nach Westen abzweigend, über die Fl.-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn weiter geführt werden. Das Flurstück Nr. 9/10 ist im Eigentum von 3 Parteien, die jeweils auch Eigentümer eines der an dieses Flurstück anliegenden Grundstücke sind. Mit einer Partei ist bereits eine Eigentumsübertragung an die Gemeinde vertraglich geregelt. Um hier die für eine Nutzung als Fuß- und Radweg erforderliche Mindestbreite von 2,50 m zu erreichen, wäre von der Gemeinde ein 1 m breiter Streifen des Kindergartengrundstücks dazu zu geben (rote Fläche Abb. 2). Mit der zweiten Eigentümerpartei des Flurstücks 9/10 wäre über eine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche noch zu verhandeln.

Mit den Eigentümern des ehemaligen Pfarrhofes als 3. Eigentümerpartei konnte bereits die im Anhang (Abb. 2) blau dargestellte Wegeführung abgestimmt werden. Die Flächen könnten durch Kauf und Dienstbarkeiten gesichert werden.

Hierdurch ergibt sich eine gute Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Dietersheimer und der Echinger Straße. Auch von Vorteil wäre, dass das östlich an das Grundstück Fl.-Nr. 9/10 Gem. Neufahrn angrenzende, gemeindliche Grundstück (Kindergarten Dietersheimer Straße) hierüber zusätzlich erschlossen werden könnte.

Diskussionsverlauf:

Die Frage von GR Funke, ob bei der bisherigen Voranfrage des Pfarrhofes die Gehwege bei den Grenzabständen zu den Baukörpern mit einbezogen wurden, verneinte AL Schöfer.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der vorgelegten Planung einer Geh- und Radwegeverbindung vom Kornblumenweg zum Pfarrweg zu und beauftragt die Verwaltung die Verhandlungen zur Sicherung der benötigten Flächen weiterzuführen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 9 Bekanntgaben

- keine -

TOP 10 Anfragen aus dem Gremium

TOP 10.1 Status Grundschule I und II

GR Eschlwech erkundigte sich nach dem Stand der Baumaßnahmen an der Grundschule II. Bgm. Heilmeyer informierte darüber, dass die Projektleitung im nächsten FPBA persönlich über den Status Quo berichten werde.

TOP 10.2 Haus am Ringweg / Ecke Moosmühlenweg

GR Funke fragte nach, ob der Abbruchvorgang des kleinen Hauses am Ringweg Ecke Moosmühlenweg der Verwaltung bekannt sei.

AL Schöfer bestätigte, dass es einen Antrag auf Vorbescheid gegeben habe, die Rodungsaktion jedoch ohne weitere Abstimmung erfolgte. Trotz Intervention der Gemeinde wurden auch die letzten Bäume zwecks Einhaltung des Naturschutzgesetzes bezüglich „Baumfällzeiten“ entfernt. Der Eigentümer hat den Baumbestand vorab jedoch protokolliert und entsprechende Neupflanzungen zugesagt.

Auf die Frage von GR Funke welche Bauvorhaben hier geplant seien, antwortete AL Schöfer, dass es sich um Geschosswohnungsbau handle.

TOP 10.3 Unsachgemäße Nutzung von Wegen

GRin Schablitzki fragte nach, ob der Weg „Am Galgenbachweiher“ hinter dem FC Neufahrn, welcher von Baustellenfahrzeugen zur „Neufahrner Gegenkurve“ genutzt wurde, wieder in stand gesetzt würde.

AL Schöfer erklärte, dass die Wege, die für die Baustellenanlieferung geplant seien, befestigt wurden. Andere Strecken sollten nicht benutzt werden. Man werde dies prüfen.

GR Funke erweiterte die Beanstandung und berichtete von dem verschlammten Zustand des Moosmühlenweges nach der Brücke, welchen ebenfalls schwere Baufahrzeuge befahren. Ebenso die Strecke am Schafanger - Richtung Reichertshauser Wiesen, die von Baustellen-

fahrzeugen der Bahn genutzt werde und daher zwischenzeitlich eine große Menge Schlaglöchern aufweise.

Neufahrn, 18.05.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung