

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 30.04.2018

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 30.04.2018.

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 30.04.2018		
<u>Beginn:</u>	18:02 Uhr	<u>Ende:</u>	19:42 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Meidinger, Christian
Oberlader, Alfred
Pflügler, Stephanie
Sen, Selahattin
Auinger, Manuela
Häuser, Johannes
Mayer, Hans
Michels, Gerhard

Vertretung für Ursula Schablitzki
Vertretung für Florian Pflügler
Vertretung für Ozan Iyibas
Vertretung für Burghard Rübenthal

Abwesend:

Iyibas, Ozan
Pflügler, Florian
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula

- berufsbedingt abwesend
- krankheitsbedingt abwesend
- krankheitsbedingt abwesend
- berufsbedingt abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-------|--|----------------|
| 1) | Sachstandsbericht Fertigstellung Grundschule II | Bau/061/2018 |
| 2) | Bauantrag zum Neubau einer Kinderkrippe mit Nebengebäuden und 10 Wohnungen, Galgenbachweg, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 2205 Gmkg. Neufahrn b. Freising, Gemeinde Neufahrn | Bau/060/2018 |
| 3) | Beschilderung von Haltverboten im Schusterweg Mintraching | HA/032/2018 |
| 4) | Beschilderung von Haltverboten in der Bajuwarenstraße Mintraching | HA/033/2018 |
| 5) | Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Fischmeisterhauses mit Nebenanlagen, Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Schlachthaus, Betriebsräumen und Wohnung, Moosmühle 11, 85376 Massenhausen, Fl.Nrn. 1247/1+/4 Gmkg. Giggenhausen | Bau/039/2018 |
| 6) | Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf Fl.-Nr. 284/2 Gmkg. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn | Bau/054/2018 |
| 7) | Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis, Anbau eines Aufzuges vom EG zum DG auf der Westseite des Gebäudes, Fl.Nr. 25, Gmkg Neufahrn, Echinger Str. 2, 85375 Neufahrn | Bau/055/2018 |
| 8) | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Häusergruppe, drei Reihenhäuser mit je zwei Wohneinheiten, Fl.Nrn. 1081/93-96, /98, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd | Bau/058/2018 |
| 9) | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei 2-Familienhäusern sowie eine Tiefgarage mit 12 Plätzen, zwei Garagen und zwei Stellplätzen, Fl.Nrn. 1081/104+103, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd | Bau/058/2018/1 |
| 10) | Antrag auf Nutzungsänderung, Laden in Fahrschule, Marktplatz 9, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 716/5 Gmkg. Neufahrn | Bau/063/2018 |
| 11) | PV- Anlage Rathaus, Überdachung Parkplätze | Bau/062/2018 |
| 12) | Bekanntgaben | |
| 12.1) | Bekanntgabe des Tätigkeitsberichtes der Park & Ride GmbH | HA/031/2018 |
| 13) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 13.1) | Mobile Blitzgeräte | |
| 13.2) | Kreuzungen an der Kirchenstraße | |
| 13.3) | Parkplatz am Volksfestplatz | |

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:02 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Sachstandsbericht Fertigstellung Grundschule II

Sachverhalt:

Fr. Rottmayr von der Projektsteuerungsfirma Drees und Sommer sowie ein Vertreter des Bauleitungsbüros bip werden den aktuellen Sachstand berichten und stehen für Fragen zur Verfügung.

Diskussionsverlauf:

Herr Koschak, Projektleiter von Wulff Architekten, erläuterte zusammen mit Herrn Kainer von bip den Fortschritt der Mängelbeseitigung. Die Elemente der Fassade würden nun ertüchtigt werden, wodurch sich die Beweglichkeit vermindere und künftig keine Dellen mehr entstehen könnten. Bezüglich der Putzarbeiten prüfe ein Gutachter derzeit ob die Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt wurden oder nachgearbeitet werden müssten. So oder so sei die Nutzung der Schule hiervon nicht beeinträchtigt. Die Ausführung der Schreinerarbeiten in der Halle entsprach nicht dem Auftrag, weshalb der entsprechenden Firma gekündigt wurde und eine andere Firma die Mängel bis zum Ende der Sommerferien beheben solle. Malerarbeiten, sowie weitere Restarbeiten, die aufgrund der anderen Verzögerungen noch nicht durchgeführt werden konnten, sollen bis zum Ende der Pfingstferien beendet sein bzw. nach Beendigung der jeweiligen Vorarbeiten abgeschlossen werden. Die Haupteingangstüren seien funktionsfähig und die elektronische Kontrolle aller Außentüren werde zeitnah aktiviert.

Auf die Frage von 2. Bgm Mayer, um welche Art der „Ertüchtigung der Fassade“ es sich handle, erklärte Herr Kainer, dass hinter die Elemente Verstrebenungen eingefügt würden, die die Beweglichkeit, und somit auch das Entstehen von Dellen, verhindern sollen. Lediglich bereits beschädigte Elemente würden vollständig ausgetauscht werden.

TOP 2 Bauantrag zum Neubau einer Kinderkrippe mit Nebengebäuden und 10 Wohnungen, Galgenbachweg, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 2205 Gmkg. Neufahrn b. Freising, Gemeinde Neufahrn

Sachverhalt:

Am 27.03.2017 beschloss der Gemeinderat aus mehreren Varianten das Planungskonzept für die Kinderkrippe am Keltenweg mit einer ebenerdigen Anordnung der viergruppigen Kindertagesstätte und einem darüber liegenden Geschoss mit Personalwohnungen.

Am 17.07.2017 erfolgte die Freigabe der Entwurfsplanung für die Baueingabe durch den Bauausschuss, allerdings verbunden mit dem Auftrag, in Anhängigkeit von den Fördermöglichkeiten die Wohnungsgrößen zu variieren und auch familiene geeignete Wohnungen mit ca. 100 Quadratmeter Wohnfläche vorzusehen.

Am 23.10.2017 beschloss der Gemeinderat aufgrund des vorgelegten Ergebnisses der Überprüfung, nunmehr zwei Geschosse mit öffentlich nach Kommunalbaupakt II geförderten Wohnungen auf der ebenerdigen Kinderkrippe vorzusehen.

Aufgrund der Exposition der Wohneinheiten zum Verkehrslärm des Kurt-Kittel-Rings war eine Begutachtung durch ein Lärmschutzbüro durchzuführen, um die Gebäudeplanung im Entwurf abschließen zu können.

Das Gebäude beinhaltet nun 6 2-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 56 Quadratmetern und 4 3-Zimmer-Wohnungen mit 76 bis 81 Quadratmetern.

Die Planung soll nun zur Bauantragstellung freigegeben werden. Parallel zur Prüfung im Landratsamt soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Sport- und Freizeitstätten am Galgenbachweg“ abgeschlossen werden, damit die Baugenehmigung erteilt werden kann.

Hr. Wagner wird die Planung und aktuelle Kostenberechnung in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Diskussionsverlauf:

Nachdem Herr Wagner das Projekt ausführlich anhand der vorliegenden Pläne erläutert hatte, schloss er mit der Information, dass die bisherigen Kosten in 2018 bei 2,836 Mio. lägen und bis Ende 2018 voraussichtlich mit 4,4 Mio. abschließen.

Bezüglich der Holzverschalung äußerte GR Oberlader seine Bedenken, da diese, wie auch beim Freisinger Feuerwehrhaus ersichtlich, aufgrund schneller Verwitterung nach ca. 5 Jahren erneuert werden müssten.

Daraufhin erläuterte Herr Wagner, dass dies mit einem massiven Holz wie der Weißtanne umgangen werden könne und es gegen einen Vergrauungseffekt spezielle Anstriche gäbe, die anfänglich zwar Kosten generieren, Nachanstriche jedoch verhindern würden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der Planung zum Neubau einer Kinderkrippe mit Nebengebäuden und 10 Wohnungen, Galgenbachweg, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 2205 Gmkg. Neufahrn b. Freising, Gemeinde Neufahrn zu. Der Antrag auf Baugenehmigung ist auf dieser Grundlage einzureichen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3 Beschilderung von Haltverboten im Schusterweg Mintraching

Sachverhalt:

Auf der Bürgerversammlung am 23.11.2017 in Mintraching wurden Gefahrensituationen im Schusterweg angesprochen, die durch die eingeeengte Fahrbahn entstehen, hier insbesondere auf dem Weg zum Kindergarten.

Zudem werden immer wieder Beschwerden an die Straßenverkehrsbehörde herangetragen, dass im Schusterweg zwischen dem Malvenweg und Grasweg durch parkende Fahrzeuge die Ein- und Ausfahrten auf / von Grundstücken kaum noch möglich sind und parkende Fahrzeuge auf dem Seitenstreifen Fußgänger auf die Straße zwingen.

Durch die parkenden Fahrzeuge kann es zudem zu Konflikten mit der Abfallentsorgung oder Rettungsfahrzeugen kommen.

Der Schusterweg ist sehr schmal und zwischen der Kirchenstraße und dem Malvenweg bereits mit Haltverboten versehen. Um die Verkehrssicherheit und -leichtigkeit zu verbessern wird angeregt, für den noch nicht beschilderten Straßenabschnitt bis zum Grasweg ebenfalls absolute Haltverbote (Zeichen 283) anzuordnen.

Die Situation wurde durch die Straßenverkehrsbehörde mit der Polizei vor Ort geprüft. Von Seiten der Polizei besteht Einverständnis mit der Anordnung von Haltverboten.

Im beigefügten Lageplan sind die bestehenden und geplanten Haltverbote dargestellt.

Mit der Aufstellung der Haltverbote sind eventuell noch nicht alle möglichen Gefahrensituationen beseitigt. Die Verwaltung prüft darüber hinaus weitere Möglichkeiten, um die Verkehrssicherheit an den Engstellen zu beseitigen, hier insbesondere für Fußgänger auf dem Weg in Richtung Kindergarten.

Diskussionsverlauf:

GL Sczudlek erläuterte kurz, dass das Thema der Verkehrssicherheit im Schusterweg weiter verfolgt werden müsse, da das Aufstellen von Verkehrszeichen wahrscheinlich nicht ausreiche und daher weitgreifendere Maßnahmen erforderlich seien. Entsprechende Möglichkeiten würden derzeit noch geprüft.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die bestehenden Haltverbote (Zeichen 283) im Schusterweg Mintraching auf beiden Straßenseiten bis zum Grasweg zu verlängern.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 4 Beschilderung von Haltverboten in der Bajuwarenstraße Mintraching

Sachverhalt:

Für die Bajuwarenstraße gilt ab dem Kinogrundstück eine Haltverbotszone, in der nur PKW parken dürfen. Trotzdem werden hier immer wieder LKW durch die kommunale Verkehrsüberwachung verwarnt.

Da auch die Wendeanlage mittlerweile vermehrt durch PKW und LKW zugeparkt wird, hat der Linienbus der neuen Buslinie 692 Probleme, die Wendeanlage zu befahren.

Ein gesetzliches Haltverbot für Wendeanlagen gibt es nach § 12 StVO nicht. Es wird daher vorgeschlagen, für die Fahrbahn der Wendeanlage ein absolutes Haltverbot (Zeichen 283) anzuordnen, um ein ungehindertes Befahren der Wendeanlage durch Linienbusse und andere größere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Die zentral innerhalb der Wendeanlage gelegenen Parkplätze sind vom geplanten Haltverbot nicht betroffen. Diese können weiterhin von PKW genutzt werden.

Die geplante Beschilderung wurde mit der Polizei Neufahrn besprochen. Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, für die Wendeanlage der Bajuwarenstraße ein absolutes Haltverbot (Zeichen 283) anzuordnen. Die zentral gelegenen Parkplätze in der Wendeanlage können weiterhin von PKW genutzt werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Fischmeisterhauses mit Nebenanlagen, Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Schlachthaus, Betriebsräumen und Wohnung, Moosmühle 11, 85376 Massenhausen, Fl.Nrn. 1247/1+4 Gmkg. Giggerhausen

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant, das bestehende Fischmeisterhaus mit Schlachthaus und Wohnung aus dem Jahr 1920 (Erweiterung 1976) sowie einen Stadl abzureißen und durch ein Betriebsgebäude mit Schlachthaus, Betriebsräumen und einer Wohnung zu ersetzen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos“.

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid klären lassen, ob dieser Neubau in der dargestellten Lage und Form genehmigungsfähig ist.

Lt. Antragsteller erfüllt das bestehende Schlachthaus die baulichen und hygienischen Vorschriften nicht mehr. Außerdem möchte er seinen Betrieb so ausbauen dass dieser im Voll-erwerb möglich ist.

Die Stellplatzberechnung ergibt eine Anzahl von 10 Stellplätzen. Der Antragsteller weist 7 Stellplätze nach und beantragt eine Abweichung von der Stellplatzsatzung für drei Stellplätze. Als Begründung wird angeführt, dass es sich um ein Familienunternehmen handelt und die Beschäftigten in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen und daher keine Parkmöglichkeit brauchen. Eine Abweichung scheint deshalb vertretbar. Die Stellplätze zu den Verkaufsräumen und der Wohneinheit werden in voller Höhe erfüllt.

Das Vorhaben ist nach Einschätzung der Verwaltung als landwirtschaftlicher Betrieb nach § 34 Abs. 1 BauGB privilegiert. Das Landwirtschaftsamt sowie die untere Naturschutzbehörde wird im Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt beteiligt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Fischmeisterhauses mit Schlachthaus und Wohnung und des bestehenden Stadels, sowie der anschließende Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Schlachthaus, Betriebsräumen und Wohnung auf dem Grundstück „Moosmühle 11, 85376 Massenhausen“, Fl.-Nrn. 1247/1 + 1247/4 Gmkg. Giggerhausen zu und genehmigt die beantragte Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**TOP 6 Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf Fl.-Nr. 284/2
Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, eine landwirtschaftliche Maschinenhalle im Bereich der bestehenden kleineren Gebäude zu errichten. Die Halle hat eine Grundfläche von 29 mal 36 Metern und ein flach geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 9,40 Metern.

Nach Ansicht des Landratsamts fügt sich der Baukörper aufgrund seiner Abmessungen nicht in die umliegende Bebauung ein. Darüber hinaus wird die Anstandsfläche zum eigenen Wohngebäude unterschritten. Eine Genehmigung kann somit nicht erteilt werden. Seitens der Bauverwaltung bestehen Bedenken hinsichtlich des Straßen- und Ortsbildes sowie struktureller Art hinsichtlich der Art der Nutzung.

Die Grünecker Straße ist als Ortsdurchfahrt durchaus als wichtiger zentraler Ortsbereich anzusehen. Ob die Struktur der durchgängigen Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen langfristig so erhalten bleibt ist die Frage. Es ist also anlässlich des vorgelegten Bauantrags zu prüfen, in welche Richtung sich die Grundstückszeile südlich der Grünecker Straße baulich und in der Art der Nutzung entwickeln sollte, falls ein Wandel der gegenwärtigen Nutzungen einsetzt. Zu klären wäre auch, inwieweit eine Aufwertung des für Fußgänger wenig attraktiven Straßenraums in diesem Bereich möglich wäre. Erste Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke zwischen Albert-Schweizer-Straße und Dietersheimer Straße wurden bereits geführt, die gezeigt haben, dass durchaus die eine oder andere Veränderung auf einzelnen Grundstücken angedacht ist. Insofern wird es seitens der Verwaltung für erforderlich gesehen, eine städtebauliche Rahmenplanung in Auftrag zu geben, die Entwicklungspotentiale aufzeigt, anhand denen der Gemeinderat bei Bedarf die städtebaulichen Ziele bei der der künftigen baulichen Entwicklung sicher stellen kann.

Diskussionsverlauf:

Auf die Überlegung von 2. Bgm. Mayer, ob nach dem Bau der Halle noch Parkplätze auf dem Grundstück genutzt werden könnten, antwortete der Antragsteller – nach einstimmiger Worterteilung durch das Gremium – dass die meisten Parkplätze erhalten bleiben würden.

GL Sczudlek erklärte, dass wenn die landwirtschaftliche Halle gebaut würde, entlang der Neufahrner Straße innerorts wohl auf Dauer eine Struktur landwirtschaftlicher Nutzungen vorprogrammiert sei. Die Gemeinde müsse sich mit dieser Thematik jetzt befassen und entscheiden, ob die Landwirtschaft weiterhin entlang der Neufahrner Straße Entwicklungsmöglichkeiten erhalten solle. Mit der sofortigen Erstellung eines Rahmenplans von der Dietersheimer Straße bis zur Albert-Schweitzer-Straße hin könne sich der Gemeinderat nach Vorlage entscheiden, ob er einen Bebauungsplan überhaupt aufstellen möchte und welche Entwicklung er festschreiben wolle.

Bgm. Heilmeyer ergänzte, dass der Gemeinderat dann bei entsprechenden Anträgen eine Orientierung und Entscheidungsbasis hätte.

GRin Pflügler fragte nach, welchen Bereich die Rahmenplanung umfassen würde.

GL Sczudlek antwortete, dass sich dieser sinnvollerweise von der Albert-Schweitzer-Straße bis hin zur Dietersheimer Straße erstrecke, jedoch nur für die Teile, die unmittelbar an der Grünecker Straße liegen.

2. Bgm. Mayer interessierte, wie lange die Erstellung des Rahmenplans dauern würde und ob dadurch der Bauherr mit seiner Weiterentwicklung behindert sei, fragte 2. Bgm. Mayer.

Bgm. Heilmeier erklärte, dass der Rahmenplan direkt keine zeitlichen Auswirkungen auf die Bauanträge habe.

Beschluss I:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle auf Fl. Nr. 284/2 der Gemarkung Neufahrn das Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 2 Nein 7

Beschluss II:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, eine städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich südlich der Grünecker Straße zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Dietersheimer Straße als Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderats über mögliche städtebauliche Ziele in diesem Bereich zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 7 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis, Anbau eines Aufzuges vom EG zum DG auf der Westseite des Gebäudes, Fl.Nr. 25, Gmkg Neufahrn, Echinger Str. 2, 85375 Neufahrn

Sachverhalt:

Dem nun eingereichten Bauantrag liegt der am 11.12.17 im Bauausschuss beratene Antrag auf Vorbescheid zugrunde. Anhand der Grundrissplanung ermittelt sich die Nutzfläche der Arztpraxis, die der Stellplatzermittlung zugrunde zu legen ist, jetzt mit einem geringeren Wert als bei dem Antrag auf Vorbescheid. Demnach hat die Arztpraxis eine Nutzfläche von 135 Quadratmetern, wofür 7 Stellplätze erforderlich sind. Zwei Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, in Anlehnung an den Beschluss des Bauausschusses vom 11.12.17 beantragt der Antragsteller für die übrigen 5 Stellplätze, dass 3 Stellplätze erlassen werden und für 2 Stellplätze eine Ablösevereinbarung geschlossen werden kann.

Für die Errichtung des Aufzugschachts, der an der Westseite der Fassade angebaut werden soll, ist die Erteilung einer Befreiung von der Bauraumfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 49 „An der Bahnhofstraße Teil 1“ erforderlich. Die ist grundsätzlich vorstellbar. Allerdings ist hierfür ein Verschieben von 3 Stellplätzen Richtung Süden erforderlich, was in begrenztem Maß möglich ist, da ein nicht dringend erforderlicher Durchgang für Fußgänger vom Parkplatz zum Gebäudeeingang dafür genutzt werden kann. Die an der Grundstücksgrenze zur Echinger Straße in diesem Bereich stehenden Bäume dürfen aber in ihrem Bestand nicht gefährdet werden, d. h. die Grünfläche, in der sie stehen nicht dafür verkleinert werden. Die eingereichte Planung macht keine qualifizierten Aussagen zum genauen Standort der Bäume und zur Größe der Grünfläche. Die Darstellung der Grünfläche weicht jedoch von derjenigen bei der zuletzt beantragten Baugenehmigung (Spielothek im EG) ab. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass eine Verkleinerung beabsichtigt ist. Um dies zu vermeiden müsste ein bestehender Stellplatz entfallen. Dafür wäre ein weiterer Stellplatz abzulösen.

Die nachzuweisenden 7 Fahrradabstellplätze werden südlich des Gebäudes in dem dort befindlichen Teil der kleinen Grünfläche nachgewiesen.

Diskussionsverlauf:

Frau Prieller erläuterte den heutigen Bauantrag. Hier ginge es um die Stellplätze der Arztpraxen, von denen 3 aufgrund von Mehrfachnutzung befreit und 2 abgelöst werden sollen. Dabei sei jedoch zu bedenken, dass befürchtet werden müsse, dass die Grünfläche mit Baum gänzlich verschwinde. Die Ablöse eines 3. Stellplatzes könnte dies verhindern.

GRin Auinger fragte, ob die Stellplätze wirklich so wenig frequentiert seien, dass eine optimale Nutzung durch Patienten tagsüber und durch Kunden der Spielothek abends realistisch sei.

Dies bestätigte GRin Pflügler. Gleichzeitig befürchtete sie, dass die Spielothek eines Tages ganztägig auf ihre Stellplätze bestehe und Streitigkeiten entstünden.

Der anwesende Antragsteller erklärte, nach einstimmiger Worterteilung durch das Gremium, dass die Ablöse eines 3. Stellplatzes kein Problem darstelle.

GR Michels überlegte, ob und wie eine juristische Regelung der Stellplatzdoppelnutzung möglich sei. Hierzu bemerkte GL Sczudlek, dass es am sinnvollsten sei, wenn der Freistaat Bayern eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für sich eintragen lasse.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Arztpraxis und Anbau eines Aufzugs an der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 25 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung in Form der Mehrfachnutzung von 3 Stellplätzen durch die Arztpraxis gemeinsam mit Spielothek im Erdgeschoss wird zugestimmt. Einer Ablösevereinbarung über 2 Stellplätze wird ebenfalls zugestimmt.

Eine Ablöse für einen weiteren, dritten Stellplatz soll mit der Zielsetzung, die Grünfläche mit dem Baumbestand zu erhalten, mit dem Antragsteller abgestimmt werden.

Eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des Bauraums im Bebauungsplan Nr. 49 „An der Bahnhofstraße – Teil 1“ wird erteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Häusergruppe, drei Reihenhäuser mit je zwei Wohneinheiten, Fl.Nrn. 1081/93-96, /98, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat 3 nebeneinander liegende Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ erworben. Er hat nun 3 Planungsvarianten entwickelt:

In der Variante 1 sind drei Reihenhäuser mit je zwei Wohneinheiten vorgesehen. Dies ist zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Dies geschieht, indem 3 Stellplätze in den lt. Bebauungsplan vorgesehenen Garagen und 9 Stellplätze auf

der privaten Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Straßenraum angeordnet werden.

In der Variante 2 werden 3 Stellplätze oberirdisch auf der Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Straßenraum sowie 9 Stellplätze in einer zusammenhängenden Tiefgarage unter den Gärten der 3 Gebäude nachgewiesen. Zusätzlich wird die Tiefgarage noch um zwei Stellplätze unter dem Garten eines der beiden südlich angrenzenden Gebäude erweitert.

In der Variante 3 wird die Hausgruppe anstelle aus den im Bebauungsplan vorgesehenen 3 Wohngebäuden aus 4 Wohngebäuden gebildet. Zwei der Gebäude sollen je eine Wohneinheit, die anderen beiden zwei Wohneinheiten beinhalten. In Abweichung von den 3 im Bebauungsplan vorgesehenen Bauräumen für Garagen innerhalb des Baukörpers sollen nun 4 Garagen vorgesehen werden. Die restlichen 8 Stellplätze sind ebenerdig auf der privaten Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Straßen nachgewiesen, könnten aber auch in einer Tiefgarage gemäß Variante 2 angeordnet werden.

Der Antragsteller möchte nun vor der eigentlichen Bauplanung zwei Fragestellungen baurechtlich klären lassen:

1. Ist eine Bebauung mit einer Tiefgarage gemäß Variante 2 möglich?
2. Ist alternativ eine Bebauung mit 4 Reihenhäusern, zwei Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit und zwei Reihenhäuser mit je zwei Wohneinheiten möglich (Variante 3)?

Diskussionsverlauf:

GR Michels gab zu bedenken, dass - sollten die beantragten Befreiungen genehmigt werden - künftig vermehrt Änderungsanträge für bestehende Bebauungspläne folgen würden, und die Gemeinde keine Rechtsgrundlage mehr für Nicht-Genehmigungen habe.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Häusergruppe mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1081/93-96 und 1081/98 der Gmkg. Neufahrn b. Freising folgende Befreiung:

Eine Befreiung für die Errichtung einer Tiefgarage im Bereich der Gärten der Hausgruppe wird erteilt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9 - Antrag abgelehnt

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Häusergruppe mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1081/93-96 und 1081/98 der Gmkg. Neufahrn b. Freising folgende Befreiung:

Eine Befreiung für die Errichtung einer Hausgruppe aus 4 Gebäuden mit integrierter Garage anstelle der vorgesehenen 3 Gebäude mit integrierter Garage wird erteilt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9 - Antrag abgelehnt

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei 2-Familienhäusern sowie eine Tiefgarage mit 12 Plätzen, zwei Garagen und zwei Stellplätzen, Fl.Nrn. 1081/104+103, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat zwei aneinander grenzende Grundstücke erworben, die im Geltungsbe-
reich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ liegen. Laut
Bebauungsplan sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, sofern die erforder-
lichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Dies ist im Falle des Antragstellers in den
Doppelgaragen und auf dem 2 Meter breiten privaten Grundstücksstreifen zwischen Wohn-
haus und öffentlicher Straße möglich. Da er in diesem Bereich jeweils einen Stellplatz für
Besucher vorhalten möchte beabsichtigt er, einen weiteren Stellplatz im Gartenbereich hinter
der Garage anzuordnen. Allerdings hält der Antragsteller diese intensive Nutzung des
Straßenraums zum Parken für wenig attraktiv im Verhältnis zu den geplanten hochwertigen
Wohngebäuden (Darstellung Plan 1).

Für die Anordnung von Duplexparkern in den Doppelgaragen reicht die festgesetzte Wand-
höhe von 2,20 Metern nicht aus, um auch alle gängigen Fahrzeugtypen einstellen zu kön-
nen. Aus diesem Grund möchte der Antragsteller über den beantragten Vorbescheid klären,
ob eine Befreiung von der Festsetzung Bauraum des Bebauungsplans erteilt wird, um eine
mit Kfz-Aufzug erschlossene Tiefgarage mit 12 Stellplätzen zu errichten, die die Wohnge-
bäude der beiden Grundstücke miteinander verbindet (Darstellung Plan 2). Oberirdisch soll
jeweils im Bauraum Garage ein Stellplatz entstehen und ein Besucherstellplatz vor dem
Haus vorgesehen werden.

Darüber hinaus wird eine Befreiung von der Festsetzung Bauraum für Nebenanlagen bean-
tragt, da die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefe von max. 6,0 Metern für den Pkw-Aufzug
nicht ausreicht. Der Antragsteller benötigt hier eine Tiefe von 6,4 Metern. Der Bauraum soll
auf der Gartenseite überschritten werden.

Als Letztes möchte der Antragsteller geklärt haben, ob für die Errichtung von versenkbaren
Mülltonnen auf dem Grundstück zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum, die über-
fahrbar konstruiert sind, genehmigt werden würde. Der Bebauungsplan fordert eine Integra-
tion der Müllbehälter in die Gebäude, allerdings lässt er Kellerlichtschächte in dem Bereich,
in dem die unterirdischen Müllbehälter geplant sind, zu.

Diskussionsverlauf:

GRin Auinger interessierte wie groß die Wohneinheiten im Schnitt seien.

Der Eigentümer erklärte, nach einstimmiger Worterteilung durch das Gremium, dass die
2 Wohneinheiten zusammen ca. 250qm hätten.

GR Sen bemängelte, dass trotz bestehendem Bebauungsplan immer wieder Anträge auf
Befreiung eingereicht und besprochen würden, und damit überflüssiger Arbeitsaufwand für
die Ausschüsse entstehe.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errich-
tung von zwei 2-Familienhäusern sowie eine Tiefgarage mit 12 Plätzen, zwei Garagen und
zwei Stellplätzen, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1081/104+103 der Gmkg. Neufahrn b.
Freising folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

1. für die Errichtung einer Tiefgarage unter den Gartenflächen südlich der Hauptbaukörper außerhalb des Bauraums.
2. für die Überschreitung des Bauraums Nebenanlagen (Garage) in der Tiefe um 40 Zentimeter auf der Gartenseite
3. für die Errichtung von überfahrbaren, versenkbaren Müllsammelbehältern auf der privaten Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9 - Antrag abgelehnt

TOP 10 Antrag auf Nutzungsänderung, Laden in Fahrschule, Marktplatz 9, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 716/5 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Seit 01.06.2017 liegt dem Bauamt ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Fahrschule vor. Die eingereichten Unterlagen sind unvollständig und können in der vorgelegten Form nicht geprüft werden. Insbesondere fehlen eine Ermittlung und der dazugehörige Nachweis für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze. Diese vorzulegen ist notwendig, da für die vorherige und die aktuelle Nutzung unterschiedliche Stellplatzschlüssel gemäß den gemeindlichen Satzungen gelten.

Mit Datum vom 22.06.17, 21.08.17, 30.01.18 und 05.02.18 wurden die fehlenden Unterlagen nachgefordert, ohne dass eine Reaktion des Antragstellers erfolgte.

Es gibt keine Hinweise, dass weiteres Zuwarten oder weitere Aufforderungen zur Vorlage der angeforderten Unterlagen erfolgreicher sein werden.

Somit ist festzustellen, dass der Stellplatz- und Fahrradabstellplatznachweis nicht erbracht ist und der Antrag damit nicht genehmigungsfähig ist.

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu verweigern und der Antrag zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt weiterzuleiten.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Mayer fragte, ob die geforderten Stellplätze vom vorherigen Ladenbesitzer nachgewiesen werden konnten.

GRin Auinger bemängelte, dass die Fahrzeuge der Fahrschule regelmäßig direkt bis vor die Tür fahren würden.

Frau Prieller gab bekannt, dass die bisherige Nutzung inklusive Stellplatznachweis noch Gültigkeit habe, nun jedoch ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt wurde, welchem aufgrund der fehlenden Unterlagen nicht stattgegeben werden könne. Das Landratsamt werde dann den Bauherrn anschreiben, da eine nicht genehmigte Nutzung vorläge.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung „Laden in Fahrschule“ für das Anwesen Marktplatz 9, Fl. Nr. 716/5 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9 - Antrag abgelehnt

TOP 11 PV- Anlage Rathaus, Überdachung Parkplätze

Sachverhalt:

Im Haushalt 2017 wurden für die Maßnahme „Tankstelle E- Auto mit Überdachung + PV- Anlage“ Mittel in Höhe von € 50.000,- bewilligt. Da es hinsichtlich der Dachdurchdringungen (Notstromaggregat und Klimagerät) noch Abstimmungsbedarf gegeben hat, wurde das Planungsbüro Glasmann Ingenieure eingeschaltet, welches in Abstimmung mit dem Baustatiker die Verortung der Geräte samt Dachdurchdringungen festgelegt hat.

Inzwischen wurde die Statik für die Unterkonstruktion der PV- Überdachung erstellt. Die Fa. Jokubeit hat die Kosten für den Stahlbau auf rd. € 45.000,- brutto und Glasmann Ingenieure die PV- Anlage bei einer Maximalbelegung (37 kW) auf rd.€ 75.000,- brutto geschätzt. Dabei sollte die Dachhaut entfallen und die Photovoltaik Elemente gleichzeitig als Dachdeckung fungieren.

Das IB Glasmann hat eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angefertigt. Demnach sind die beiden Anlagen auf dem Rathaus für den Eigenverbrauch ausreichend und die Anlage PV- Überdachung Stellplätze aufgrund der Überkapazitäten und der geringen Erlöse für die daraus resultierende Netzeinspeisung unwirtschaftlich.

Es wird daher empfohlen, auf die Umsetzung der PV-Überdachung aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu verzichten und anstelle der PV-Überdachung eine kostengünstigere Überdachung für die Fahrradabstellanlage zu errichten

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss beschließt, auf die Umsetzung der PV-Überdachung aufgrund der Kostenentwicklung sowie der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu verzichten.

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss beschließt, anstelle der PV-Überdachung eine kostengünstigere Überdachung für die Fahrradabstellanlage zu errichten.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 12 Bekanntgaben

TOP 12.1 Bekanntgabe des Tätigkeitsberichtes der Park & Ride GmbH

Sachverhalt:

Die Park & Ride GmbH hat ihren Tätigkeitsbericht für das Jahr 2017 vorgelegt. Dieser war der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

TOP 13 Anfragen aus dem Gremium

TOP 13.1 Mobile Blitzgeräte

GRin Auinger erinnerte an eine frühere Anfrage von GRin Frommhold-Buhl bezüglich der Anschaffung von drei mobilen Blitzgeräten für die Gemeinde und fragte nach dem Sachstand.

GL Sczudlek erklärte, dass die Haushaltsmittel für die Anschaffung vorhanden seien, der Bestellstatus jedoch erst bei Herrn Ratajszak angefragt werden müsse.

TOP 13.2 Kreuzungen an der Kirchenstraße

GR Häuser griff das Thema „Kreuzung Schusterweg Ecke Kirchenstraße“ und „Kirchenstraße Ecke Neufahrner Straße“ auf und fragte nach dem Planungsstand bezüglich der Maßnahmen für eine bessere Einsicht in die Kreuzungen und einer Unterführung.

Bgm. Heilmeier berichtete, dass ein Ortstermin mit den beteiligten Fachstellen geplant sei.

TOP 13.3 Parkplatz am Volksfestplatz

2. Bgm. Mayer stellte fest, dass sich nun, nach der Einführung der Parkscheibenpflicht auf dem Parkplatz am Volksfestplatz, die Langzeitparker weiter nach Osten verlagern und dort für eine ähnliche Situation sorgen.

Bgm. Heilmeier erklärte, dass damit zu rechnen war. Sollte sich die Situation nach einer Beobachtungsphase weiter verschlechtern, müsse man auch hier über entsprechende Maßnahmen nachdenken.

Neufahrn, 10.08.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung