

- urlaubsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-------|--|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 30.04.2018 –
öffentlicher Teil | Vorz/038/2018 |
| 2) | Bauantrag zum Neubau eines Kindergartens mit 4 Wohnungen,
Am Sportplatz 21, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 119/5 und 119/6
Gmkg. Neufahrn | Bau/127/2018 |
| 3) | Bauantrag zum Neubau der Mensa, Umbau der Aula der
Jo-Mihaly-Mittelschule, Galgenbachweg 30, 85375 Neufahrn,
Fl.Nr. 1853 Gmkg. Neufahrn | Bau/131/2018 |
| 4) | Antrag auf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit ge-
meinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes,
Ährenweg 4 - 6, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022/3, 1023, 1023/4
Gmkg. Neufahrn | Bau/130/2018 |
| 5) | Einbau von zwei Schulungsräumen im Kellergeschoss (Hotel),
Fl.Nr. 1319/1 Gmkg. Massenhausen, Massenhäuser Straße 1,
Fürholzen | Bau/132/2018 |
| 6) | Antrag auf Nutzungsänderung für den Kindergarten Sankt
Wilgefortis von Erzieherappartements in Räume für pädagogische
Arbeit, Von-Halt-Str. 14, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 773/3 Gmkg.
Neufahrn | Bau/124/2018 |
| 7) | Antrag auf Nutzungsänderung von Gaststätte in Tanzschule,
Vogelweide 2d, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 390 Gmkg. Neufahrn | Bau/129/2018 |
| 8) | Antrag auf Neugenehmigung der Motorenanlage und Erweiterung
der bestehenden Biogaserzeugungsanlage, Moosmühlenweg 20,
85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 2420,2421 Gmkg. Neufahrn | Bau/126/2018 |
| 9) | Verzeichnis zur Vereinfachten Umlegung "Isanperhtweg"
Fl.Nrn.743, 743/10, 743/11, 743/12, 743/13, 743/14, 743/15,
743/16, 743/17, 743/18, 743/19, 743/20, 743/22, 743/23, 743/24,
743/28, 743/31, 743/35 und 743/37 jew. Gmkg. Neufahrn
Beschluss über die Vereinfachte Umlegung nach § 82 Baugesetz-
buch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.09.2014 (BGBl I S. 2414) | GL/028/2018 |
| 10) | Bekanntgaben | |
| 10.1) | Sanierung Mesnerhaus | |
| 10.2) | Ausbau eines Dachgeschosses am Weidenweg | |
| 11) | Anfragen aus dem Gremium | |

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

Bgm. Heilmeier beantragte wegen noch fehlender Unterlagen die Vertagung von TOP 5 *Einbau von zwei Schulungsräumen im Kellergeschoss (Hotel), Fl.Nr. 1319/1 Gmkg. Massenhäuser, Massenhäuser Str. 1, Fürholzen*.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der Vertagung von TOP 5 *Einbau von zwei Schulungsräumen im Kellergeschoss (Hotel), Fl.Nr. 1319/1 Gmkg. Massenhäuser, Massenhäuser Str. 1, Fürholzen* zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 30.04.2018 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 30.04.2018 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 30.04.2018.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bauantrag zum Neubau eines Kindergartens mit 4 Wohnungen, Am Sportplatz 21, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 119/5 und 119/6 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 21.12.2015 beschlossen, eine drei- oder viergruppige Kindertagesstätte zu bauen.

Das Architekturbüro Goldbrunner und Hircyk wurde mit Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 04.10.2016 beauftragt, die Planungsleistungen für den viergruppigen Kindergarten „Am Sportplatz“ zu erbringen.

Mit Sitzung des Gemeinderates vom 24.04.2017 wurde beschlossen, in die Planung die Errichtung von Personalwohnungen mit aufzunehmen. Diese wurde vom Architekturbüro ausgearbeitet und in der Sitzung vom 17.07.2017 erneut vorgestellt. Hierbei wurde eine Variante mit 4 Wohneinheiten zur weiteren Planung beschlossen.

Im Zuge der Abstimmung der Fördermöglichkeit wurde der Gemeinde von der Regierung von Oberbayern empfohlen, eine Vergrößerung der Anzahl der Wohnungen zu prüfen. Eine Aufstockung wurde geprüft und als kritisch bewertet. Mit Sitzung vom 23.10.2017 wurde eine Variante mit 8 Wohnungen vom Gemeinderat abgelehnt.

Das Projekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 38. Da eine Bebauung mit Wohnungen besonders beim Thema Schallschutz mit den aus der Sportnutzung hervorgehenden Belastungen kollidiert, musste erst eine Änderung des BBP Nr. 38 erarbeitet werden, die die Immissionskonflikte löst. Nach Abstimmung aller kritischen Punkte ist die Planung zur Baueingabe bereit.

Diskussionsverlauf:

Das Architekturbüro Goldbrunner und Hycryk stellte die überarbeitete Planung kurz vor.

GR Pflügler empfahl für die Anbringung der Photovoltaikanlage statt der vorgesehenen Südausrichtung eine Ost- / Westausrichtung. Dies habe neben einer gleichmäßigen Versorgung über den gesamten Nutzungszeitraum den Vorteil, dass auch der Ertrag gleichmäßiger verteilt werden könne. Nachdem die Vergütung für PV-Strom bei weitem nicht mehr so attraktiv sei wie vor Jahren, sollte seiner Meinung nach möglichst eine Deckungsgleichheit von Ertrag und Verbrauch angestrebt werden. Die Herstellungskosten würden sich erhöhen, dafür werde die Anlage jedoch auch leistungsfähiger.

Bgm. Heilmeier sagte eine Überprüfung und Kostengegenüberstellung durch die Fachplaner zu.

Verdeutlicht wurde auf Anfrage von GR Rübenthal, dass der ursprünglich vorgesehene Essensraum nicht förderfähig gewesen wäre. Nachdem sich der Fördersatz bei 104 Kindern höher darstelle als bei 100 Kindern, sei der Grundriss nochmals überarbeitet und ein offener gestalteter Essensbereich in den Gemeinschaftsbereich integriert worden. Der gesamte Grundriss wurde dadurch noch stimmiger.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der Planung zum Neubau eines Kindergartens mit 4 Wohnungen, Am Sportplatz 21, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 119/5 und 119/6 Gmkg. Neufahrn b. Freising zu. Der Antrag auf Baugenehmigung ist auf dieser Grundlage einzureichen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Bauantrag zum Neubau der Mensa, Umbau der Aula der Jo-Mihaly-Mittelschule, Galgenbachweg 30, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1853 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderats am 23.04.2018 wurde vom Architekturbüro B4 die alternative Planung auf der Westseite vorgestellt. Der Projektbeschluss vom 26.09.2017 für die alte Planung wurde zugunsten der neuen Planung abgeändert.

Diskussionsverlauf:

Herr Wagner vom Architekturbüro B4 stellte den aktuellen Entwurf, der zwei Maßnahmen - Neubau der Mensa und Sanierung des maroden Eingangsbereiches - verbindet, kurz vor. In

diesem Zusammenhang könne der Vorplatz wesentlich attraktiver gestalten und ein bisher nicht vorhandener behindertengerechter Zugang integriert werden. Mittels einer variablen Trennwand ist die Aula ($> 300 \text{ m}^2$) von der Mensa (ca. 80 Sitzplätze = 140 m^2) individuell abtrennbar. Für schulische Veranstaltungen würden künftig ca. 400 m^2 zur Verfügung stehen; die Problematik mit der bisher sehr niedrigen Deckenhöhe wäre gelöst. Für die Spannweite von 12 – 14 m ist ein Faltwerk (Holzdecke mit unverkleideter Untersicht, formaktiv) vorgesehen. Als Außenverkleidung werden unterhaltsfreie Holzlatten in weißer Tanne vorgeschlagen. Das Anbringen einer Photovoltaikanlage wäre möglich; das Dach neige sich sowohl nach Süden als auch nach Westen (= größere Fläche). 200 überdachte Fahrradabstellplätze mit einem abgeschlossenen Bereich für Lehrkräfte seien in der Planung berücksichtigt worden. Eine Neuanlage des Zugangsbereiches für die VHS (Lichtgraben) im Untergeschoss lässt ein Entfernen der durch Feuchtigkeit geschädigten Stützmauer zu. Inwieweit auch dieser Zugang behindertengerecht gestaltet werden könne, müsse noch geprüft werden. Als Ersatz für die Container für die Ganztagsbetreuung wäre eine Art „Gartenhaus“ in gleicher Größe (ca. 6 m x 8 m) vorgesehen. Der steile Dachraum (Galerie) des Häuschens ließe eine weitere Nutzung zu.

Herr Lynen, Landschaftsarchitekt, erläuterte im Anschluss die Freiflächengestaltung. Er schlug für die große versiegelte Fläche zwischen der nördlich gelegenen Busschleife und dem Hausmeistergebäude im Süden eine Aufteilung in drei Bereiche vor:

- Vorplatz mit Busschleife
- Fahrradstellplätze
- Grünzone

Vor dem Eingangsbereich ist eine Art „Hofbaum“ mit Sitzgelegenheit vorgesehen. Weiter aufgewertet werden könnte diese Fläche mit „Kunst am Bau“, z. B. durch eine abstrakte Figurengruppe in unterschiedlichen Farben = Hinweis auf die Herkunft / Hautfarbe der Kinder. Der bisher vorhandene Straßenbereich könne auf eine Zufahrt für die Feuerwehr und das Hausmeistergebäude minimiert werden. Durch Baumreihen und Säuleneinfriedungen mit integrierten Sitzmöglichkeiten wäre eine Unterstreichung des Charakters der Schule und der Architektur möglich. Der vorhandene Baumbestand rund um das Bauwerk für die Ganztagsbetreuung soll erhalten bleiben. Entlang der erneuerungsbedürftigen Zuwegung könnten weitere Bäume gepflanzt und Sitzmöglichkeiten vorgesehen werden.

Herr Wagner verdeutlichte auf Anfrage von GR Meidinger, dass das vorgesehene Faltwerk von guten Holzbauern mit CNC-Fräsen ausgeführt werden könne. Die Konstruktion und die Form würden sich geradezu anbieten und weitere Maßnahmen, wie z. B. Abhängen, Verkleiden der Decke etc. erübrigen.

Herr Wagner versicherte des Weiteren, dass eine Erweiterung der Käthe-Winkelmann-Halle aufgrund der geänderten Planung jederzeit möglich wäre.

GRin Schablitzki bezeichnete den neuen Entwurf als „optimal“. Durch die Neugestaltung erhoffe sie sich eine bessere Annahme der Ganztagsbetreuungen. Von den ursprünglich 8 Ganztagsklassen seien derzeit aus verschiedensten Gründen lediglich 2 Klassen übrig. Mit Blick auf den Bepflanzungsgraben erkundigte sie sich, inwieweit eventuell feuchte Stellen zu befürchten seien.

Herr Lynen verwies diesbezüglich auf pflegeleichte Pflanzen, die die Situation vertragen.

Beschluss:

Der Flughafen-Planungs- und Bauausschuss stimmt der vorgelegten Eingabeplanung für den Neubau der Mensa der Jo-Mihaly-Mittelschule, Galgenbachweg 30, 85375 Neufahrn b.

Freising, Fl.Nr. 1853, Gmkg. Neufahrn zu. Der Antrag auf Baugenehmigung ist auf dieser Grundlage einzureichen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes, Ährenweg 4 - 6, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022/3, 1023, 1023/4 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Für die Grundstücke im Ährenweg 4 – 6 in 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022, 1023, 1023/4 – Gemarkung Neufahrn (insgesamt 4096 m²) gab es bereits im letzten Jahr einen Bauantrag auf Bebauung (Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage), der durch Beschluss des Flughafen- Planungs- und Bauausschuss vom 08.08.2017 und mit Bescheid vom 14.12.2017 auch schon vom LRA Freising positiv verbeschieden wurde. Dieses genehmigte Vorhaben umfasste die Errichtung von 23 Wohneinheiten.

Nunmehr wurde ein neuer Bauantrag für die Grundstücke eingereicht, welche ebenso den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes vorsehen. Bei diesem Vorhaben sollen nun 31 Wohneinheiten errichtet werden.

Im Vorfeld sprach der Planer bereits im Bauamt vor und teilte mit, dass er im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Kenntnis erlangt habe, dass die Gemeinde an einer Neufassung der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung arbeite. Das Vorhaben wurde daher entsprechend des neuen Satzungsentwurfs und in Erwartung des Satzungsbeschlusses am 23.07.2018 geplant.

Der geplante Neubau Süd soll 13 Wohneinheiten enthalten;

- davon 11 größer als 50 m², aber kleiner als 100 m²
- davon 2 größer als 100 m².

Der geplante Neubau Nord soll 18 Wohneinheiten enthalten;

- davon 4 kleiner als 40 m²
- davon 5 kleiner als 50 m²
- davon 9 größer als 50 m², aber kleiner als 100 m².

Entsprechend des überarbeiteten Entwurfs der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung vom 05.07.2018 (nach Sitzung der AG am 04.07.2018) bedeutet dies für das Vorhaben einen Stellplatzbedarf von 53, wovon 25 % (= 13) als Besucherstellplätze nachzuweisen wären.

Nach der geltenden Stellplatz- und Garagensatzung vom 23.04.2004 sind für das Vorhaben 62 Stellplätze und davon 16 Besucherstellplätze nachzuweisen.

Der Bauherr weist entsprechend seiner Eingabeplanung 53 neue Stellplätze, davon 15 oberirdische und 3 unterirdische Besucherstellplätze nach. Zudem werden 6 Stellplätze für das Bestandsgebäude nachgewiesen.

Da die Neufassung der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung nicht wie geplant am 23.07.2018 beschlossen wurde, entspricht das Vorhaben hinsichtlich der Stellplätze nicht der geltenden Satzungslage. Der Bauherr beantragt jedoch diesbezüglich die Erteilung einer Ab-

weichung in Form der eingereichten Planung; spricht Befreiung von der Herstellungspflicht für 9 Stellplätze.

Bei dem Bedarf an Fahrradabstellplätzen entspricht das Vorhaben der geltenden Satzungslage; es werden 87 Abstellplätze benötigt und auch nachgewiesen; lediglich die Anzahl der Besucherstellplätze wurde im neuen Satzungsentwurf von 20 % auf zuletzt 25 % erhöht. Da die Fahrradabstellplätze durch die Aufstellung eines Ordnungssystems nachgewiesen werden sollen und die in der geltenden und auch entworfenen Satzung festgelegten Abstellmaße unterschritten werden, wurde eine entsprechende Satzungsabweichung beantragt. Hierzu ist anzumerken, dass das Ordnungssystem eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder gewährleistet und eine Anschließmöglichkeit für ein Seilchloss vorhanden ist.

Hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung wurde ebenfalls eine Abweichung von der Satzung beantragt, da der Mindestabstand von 10 m für Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen nicht eingehalten werden kann. Es ist jedoch entsprechend den Aussagen des Bauherrn geplant, die betroffenen EG-Wohnungen mit einer Gabionenwand schalltechnisch und blickdicht abzuschirmen. Darüber hinaus sollen die betroffenen Wohnungen des EG und in den darüber liegenden Geschossen mit Schallschutzfenstern und einem mechanischen Be- und Entlüftungssystem ausgestattet werden, so dass auch bei Spielbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet seien.

Das Bauvorhaben weist eine GRZ von 0,68 und GFZ von 0,99 auf.

Seitens des Bauamtes wird die Abweichung für die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze von der derzeit gültigen Satzung kritisch gesehen. Es sollte die Neufassung der Satzung abgewartet werden.

Gleichzeitig könnte die Verwaltung aber beauftragt werden, im Falle einer Satzungsänderung zugunsten des Antragsstellers das Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer teilte auf Anfragen von GRin Funke und GR Pflügler mit, dass die Anzahl der Wohnungen von 23 auf 31 erhöht worden sei. Den Abstand der Spielflächen zu den benachbarten Bestandsgebäuden betreffend wies er darauf hin, dass die Vorgaben der Spielplatzsatzungen auf den betroffenen Grundstücken zu erfüllen bzw. einzuhalten seien.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes im Ährenweg 4 - 6, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022/3, 1023, 1023/4 – Gemarkung Neufahrn und erteilt gleichzeitig die Zustimmung zur Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung (Befreiung von der Herstellungspflicht für 9 Stellplätze), Fahrradabstellplatzsatzung (Unterschreitung der Mindestmaße durch Ordnungssystem), Kinderspielplatzsatzung (Unterschreitung des Mindestabstands von 10 m).

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der Abweichung von der Fahrradabstellplatzsatzung (Unterschreitung der Mindestmaße durch Ordnungssystem) sowie der Kinderspielplatzsatzung (Unterschreitung des Mindestabstands von 10 m) zu und beauftragt die

Verwaltung, das Einvernehmen zum Bauantrag Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes im Ährenweg 4 - 6, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022/3, 1023, 1023/4 – Gemarkung Neufahrn zu erteilen, falls die noch zu beschließende und dann rechtsgültige Neufassung der Stellplatzsatzung eine Reduzierung der Stellplatzanzahl um 9 Stellplätze für das Vorhaben möglich macht und eine Baugenehmigung zu diesem Zeitpunkt noch nicht erteilt wurde.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Einbau von zwei Schulungsräumen im Kellergeschoss (Hotel), Fl.Nr. 1319/1 Gmkg. Massenhausen, Massenhauser Straße 1, Fürholzen

- zurückgestellt -

TOP 6 Antrag auf Nutzungsänderung für den Kindergarten Sankt Wilgefortis von Erzieherappartements in Räume für pädagogische Arbeit, Von-Halt-Str. 14, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 773/3 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt für den Kindergarten Sankt Wilgefortis die Nutzungsänderung von Erzieher-Appartements in Räume für pädagogische Arbeit mit Kleingruppen im Rahmen des Kindergartenbesuchs.

In der Beschreibung und Begründung des Antrags wurde ausgeführt, dass der 1973 eröffnete Kindergarten von Anfang an mit zwei kleinen Mitarbeiter-Appartements ausgestattet war, die allerdings nur selten genutzt wurden. Aus diesem Grund werden die Räumlichkeiten bereits seit etwa 20 Jahren für die pädagogische Arbeit in Kleingruppen genutzt, vornehmlich für die musikalische Früherziehung und für den gezielten Sprachförderunterricht.

Nach Angaben des Antragstellers erfolgten in der Vergangenheit wiederholt Visitationen des Kindergartens durch die Fachaufsicht des Landratsamts Freising sowie durch die Feuerwehr Neufahrn. Hinsichtlich der Nutzung der Appartements für die Arbeit mit Kleingruppen gab es diesbezüglich bislang keine Beanstandungen. Erst bei einem Besuch der Fachaufsicht im Frühjahr dieses Jahres wurde eine fehlende Genehmigung für die Umnutzung als Mangel genannt.

Die beantragte Nutzungsänderung führt zu keinem zusätzlichen Stellplatz- oder Abstellplatzbedarf.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung für den Kindergarten Sankt Wilgefortis, Von-Halt-Straße 14, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 773/3 – Gemarkung Neufahrn, von Erzieherappartements in Räume für pädagogische Arbeit.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 7 Antrag auf Nutzungsänderung von Gaststätte in Tanzschule,
Vogelweide 2d, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 390 Gmkg. Neufahrn**

Sachverhalt:

Bereits im April diesen Jahres gab es eine Anfrage für das Objekt Vogelweide 2d, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 390 – Gemarkung Neufahrn hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen, speziell Stellplatzanforderungen, bei der etwaigen Eröffnung einer Tanzschule in den Räumen des ehemaligen „Sonja's Pilspub's“.

Die Tanzschule soll nach Auskunft des Betreibers (Halter von 8 Guinness World Records) den Schwerpunkt Tanz und Gesundheit bekommen und Kurse wie Breakdance, Hiphop etc. mit einer Teilnehmerzahl von ca. 12 Personen anbieten. Die Hauptzielgruppe liegt bei Kindern und Jugendlichen. Die meisten Mitglieder werden nach Angaben des Betreibers voraussichtlich mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren. Bei Kindern und Jugendlichen die mit dem Auto anfahren sei nicht vorgesehen, dass Eltern über die Kursdauer in der Tanzschule verweilen; die Kinder und Jugendlichen sollen nur gebracht und wieder abgeholt werden.

Im Rahmen der Vorberatung zu diesem Vorhaben wurde intensiv geprüft, ob der Stellplatzbedarf erfüllt wäre. Nach Sichtung früherer Baugenehmigungsunterlagen konnte sodann festgestellt werden, dass für die Räumlichkeiten des Sonja's Pilspub, vormals Vogelneest, zehn Stellplätze nachgewiesen worden sind, die hier in Ansatz gebracht werden können. Der Betreiber der Tanzschule beabsichtigt zunächst nicht alle Räume des ehemaligen Pubs zu nutzen; die sogenannte Kegelbahn soll vorerst nicht genutzt werden. Für die beabsichtigte Nutzung der Räume müssten entsprechend der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sechs Stellplätze nachgewiesen werden. Da bereits zehn Stellplätze als vorhanden unterstellt werden können, sind für eine etwaige spätere Nutzung der Kegelbahn noch vier Stellplätze „übrig“; je nach Nutzung müssten diesbezüglich künftig ggf. zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze wurde dem Betreiber gegenüber bestätigt, dass vor Ort ausreichend Abstellplätze vorhanden sind, die für das Vorhaben angerechnet werden können.

Da die Stellplatzfrage geklärt ist, beantragte die Eigentümerin der Lokalität nunmehr die Nutzungsänderung von Weinkeller mit Kegelbahn mit Ausschank in eine Tanz- und Fitnessschule mit Ausschank. Bei der vorgelegten Betriebsbeschreibung wurde außerdem ausgeführt, dass neben den Kursen für Kinder und Jugendliche auch Gesundheitskurse wie Workout, Stretching, Faszientraining, Rückenschule, Zumba, Pilates etc. für alle Altersgruppen angeboten werden sollen. Die Kurse sollen grundsätzlich zwischen 14 und 23 Uhr stattfinden, die Gesundheitskurse können vereinzelt auch vormittags angesetzt werden. Außergewöhnliche Events, wie z. B. Tanzpartys oder Wettbewerbe sind möglich, wären allerdings Ausnahmen und würden im Vorfeld angekündigt. Die Eigentümerin ist an dieser Art der Vermietung sehr interessiert, da nicht nur ein Leerstand von Räumlichkeiten im zentralen Ortsbereich vermieden werden kann sondern auch das Freizeitangebot bzw. Angebote zur Gesunderhaltung für die Neufahrner Gesellschaft erweitert würde. Bauliche Änderungen sind für die Nutzungsänderung laut Antragstellerin nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt für die Vogelweide 2d, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 390 – Gemarkung Neufahrn, das Einvernehmen für die beantragte Nutzungsänderung von bisher Weinkeller mit Kegelbahn und Ausschank in Tanz- und Fitnessschule mit Ausschank.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 8 Antrag auf Neugenehmigung der Motorenanlage und Erweiterung der bestehenden Biogaserzeugungsanlage, Moosmühlenweg 20, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 2420,2421 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 2420, 2421 – Gemarkung Neufahrn, Moosmühlenweg 20, Lage: Schinder, 85375 Neufahrn, die Neugenehmigung der Motorenanlage und Erweiterung der bestehenden Biogaserzeugungsanlage.

Es handelt sich hier um ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren, in dem die Gemeinde Neufahrn als Fachstelle beteiligt und durch die Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Freising zur Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten wurde, da eine nach Immissionsschutzrecht erteilte Genehmigung eine baurechtliche Genehmigung mit einschließt.

Der Antragsteller beabsichtigt

- die Feuerungswärmeleistung durch Entfernung einer Verriegelung zu erhöhen,
- die Einsatzstoffe an die derzeitige Verfügbarkeit anzupassen,
- die jährliche Gasproduktion zu erhöhen,
- ein weiteres Rührwerk im Fermenter zu installieren
- den Entfall eines Rührwerks im Endlager 2.

Die Behandlung im Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss ist wegen der Lage der Grundstücke im Außenbereich sowie auf Grund der Gebäudeart erforderlich.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zur beantragten Neugenehmigung der Motorenanlage und Erweiterung der bestehenden Biogaserzeugungsanlage auf dem Grundstück mit den Fl.Nrn. 2420, 2421 – Gemarkung Neufahrn.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 9 Verzeichnis zur Vereinfachten Umlegung "Isanperhtweg" Fl.Nrn.743, 743/10, 743/11, 743/12, 743/13, 743/14, 743/15, 743/16, 743/17, 743/18, 743/19, 743/20, 743/22, 743/23, 743/24, 743/28, 743/31, 743/35 und 743/37 jew. Gmkg. Neufahrn
Beschluss über die Vereinfachte Umlegung nach § 82 Baugesetzbuch - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2014 (BGBl I S. 2414)**

Sachverhalt:

Die vereinfachte Umlegung (früher Grenzregelung) betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Wohnen am Jahnweg / Samweg“.

Die Schlussvermessung mit Abmarkung ist nunmehr als endgültiges Ergebnis in Form der vereinfachten Umlegung formell abzuwickeln.

Die vereinfachte Umlegung ist generell zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung einschließlich Erschließung und zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände durchzuführen. Das Messungsergebnis in Form des Verzeichnisses zur vereinfachten

Umlegung wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising im Juli 2018 vorgelegt. Auf dieser Grundlage wurden die Eigentümer schriftlich informiert (Erörterung gem. § 82 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Geldleistungen werden entsprechend der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses im Landkreis Freising mit Stand 31.12.2016 in Höhe von € 1.000,- / m² festgesetzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt gemäß § 82 Abs. 1 BauGB die Festsetzung der neuen Grenzen. Das Eigentum an den ausgetauschten und einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken geht nach § 83 Abs. 3 BauGB lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Die Geldleistungen werden in Höhe von € 1.000,- / m² festgesetzt.

Das Verzeichnis zur vereinfachten Umlegung „Isanperhtweg“ mit den Karten „Alter Bestand“ und „Neuer Bestand“ enthält die Festsetzungen der vereinfachten Umlegung und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 10 Bekanntgaben

TOP 10.1 Sanierung Mesnerhaus

Das Protokoll 007 vom 31.07.2018 über einen Vor-Ort-Termin am 31.07.2018 wird im Ratsinformationssystem zur Einsicht bereitgestellt.

TOP 10.2 Ausbau eines Dachgeschosses am Weidenweg

BAL Schöfer nahm Bezug auf einen im letzten Jahr gefassten Beschluss zum Ausbau eines Dachgeschosses am Weidenweg mit einer Wohnung. Ein entsprechender Bauantrag sei bereits in den 70er- / 80er Jahren gestellt worden. Der seinerzeitige Bauausschuss habe dem Vorhaben zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die fehlenden Stellplätze entweder nachzuweisen oder abzulösen seien.

Angesichts einer aktuellen Baumaßnahme (Einbau von Dachgauben) ist aufgefallen, dass der Bauantrag seinerzeit zwar an das Landratsamt weitergeleitet, eine Baugenehmigung aber nie erteilt worden war. Aus diesem Grund wurde ein neuer Bauantrag eingereicht, dem mit der gleichen Auflage zugestimmt worden war.

Nachdem keine Übereinkunft über die Ablöse der Stellplätze erzielt werden konnte, musste das Vorhaben erneut behandelt und abgelehnt werden. Im weiteren Verlauf hat das Landratsamt auf die Stellplatzsatzung aus den 80er Jahren Bezug genommen, wonach ein Stellplatz nachzuweisen gewesen wäre. Das Landratsamt hat das verweigerte Einvernehmen ersetzt und eine Baugenehmigung mit der Auflage zur Ablöse eines Stellplatzes erteilt. Ein entsprechender Vertrag liegt inzwischen vor und soll auf dem Verwaltungswege (Unterzeichnung durch Bürgermeister) vollzogen werden.

Das Gremium erklärte sich einvernehmlich mit der Vorgehensweise einverstanden.

TOP 11 Anfragen aus dem Gremium

- keine -

Neufahrn, 11.09.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Ursula Gailus

Protokollführung