Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 17.09.2018

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 17.09.2018.

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

Sitzungsort:	Rathaus, Sitzungssaal		
am:	Montag, den 17.09.2018		
Beginn:	18:01 Uhr	**Ende:**	18:47 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
Schriftführer:	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Oberlader, Alfred
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Sen, Selahattin

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1)	Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil	
1.1)	Niederschrift zur Sitzung vom 18.06.2018	Vorz/048/2018
1.2)	Niederschrift zur Sitzung vom 20.08.2018	Vorz/049/2018
2)	Bauantrag zum Einbau von zwei Schulungsräumen im Kellergeschoss (Hotel), Fl.Nr. 1319/1 Gmkg. Massenhausen, Massenhauser Straße 1, Fürholzen;	Bau/132/2018
3)	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle, nähe Moosmühle 10, 85376 Giggenhausen, Fl.-Nr.1418 Gmkg. Giggenhausen	Bau/144/2018
4)	Bauantrag zum Ausbau einer Mieteinheit im Bauteil Ost, Gewerbepark NOVA Neufahrn, Am Gfild 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 926 Gmkg. Neufahrn	Bau/143/2018
5)	Bekanntgaben	
6)	Anfragen aus dem Gremium	

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:01 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.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 18.06.2018

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 18.06.2018 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 18.06.2018.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 20.08.2018

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 20.08.2018 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 20.08.2018.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bauantrag zum Einbau von zwei Schulungsräumen im Kellergeschoss (Hotel), Fl.Nr. 1319/1 Gmkg. Massenhausen, Massenhauser Straße 1, Fürholzen;

Sachverhalt:

Mit Bescheiden aus den Jahren 2013 und 2015 wurde die Baugenehmigung für ein Hotel mit 60 Zimmern und einer Tiefgarage sowie dazugehöriger Gastronomie erteilt. Der Bauherr beabsichtigt nun, um das für den Hotelbetrieb notwendige Küchenpersonal tagsüber besser auszulasten, zwei bisher als Keller ausgewiesene Räume im Untergeschoss mit insgesamt rund 74 m² Nutzfläche als Seminarräume zu nutzen. Es könnten damit nach Angabe des Bauherrn bis zu 40 Personen an Tagungen teilnehmen. Für den Tagungsbetrieb würde dann

das Personal in der Zeit zwischen Frühstück und Abendessen der Hotelgäste die Bewirtung durchführen können.

Die zusätzlich erforderlichen 4 Stellplätze und 3 Fahrradabstellplätze werden durch Veränderung der bereits vorhandenen Abstellflächen entlang des Hotelgebäudes sowie auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1322 – Gemarkung Massenhausen (Parkplatz zum Hotel an der Lecherbergstraße) nachgewiesen.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal bat künftig um informativere Unterlagen, da er anhand der vorliegenden Zeichnung die Stellplätze nicht nachvollziehen könne und es in der Vergangenheit Probleme mit der Erreichbarkeit der Plätze gab. Er fragte nach, ob sich an den Örtlichkeiten etwas geändert habe und die Bereiche nun angefahren werden könnten.

Bgm. Heilmeier bat die Ausschussmitglieder darum, bereits bei der Sitzungsvorbereitung auftauchende Fragen durch Rücksprachen mit der Fachabteilung zu klären.

BAL Schöfer bestätigte, dass die Nutzbarkeit von Stellplätzen immer geprüft werde.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag für das Bauvorhaben: Einbau von zwei Schulungsräumen im Kellergeschoss von Erik's Hotel in 85376 Fürholzen, Massenhauser Str. 1, Fl.Nr. 1319/1 – Gemarkung Massenhausen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle, nähe Moosmühle 10, 85376 Giggenhausen, Fl.-Nr.1418 Gmkg. Giggenhausen

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Neuerrichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle auf der bisher unbebauten Fl.-Nr. 1418 Gmgk. Giggenhausen. Es wird beabsichtigt eine ökologische Schafzucht mit den Betriebszweigen

- Schafzucht mit Herstellung und Verkauf von Milch, Joghurt- und Käseprodukten
- Zucht und Ausbildung von Herdenschutzhunden
- Hühnerhaltung und Produktion von tagesfrischen Eiern zum Verkauf
- Forstwirtschaft

aufzubauen.

Mit dem Vorbescheid sollen die folgenden Fragen geklärt werden:

- Sind Stallgebäude, Schleusen, Betriebsleiterwohnhaus, Käse-, Milch- und Fleischwerkstatt, Hofladen, Hofladen Kühlhaus und Lager, wie im Eingabeplan dargestellt möglich?
- Sind eine Einzäunung der Weiden und die Aufteilung der Hofweide in 8 Teilweiden möglich?
- Ist ein mobiler Hühnerstall möglich?
- Sind die geplanten Hochwasservorsorgemaßnahmen möglich?

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Bauvorhaben könnte nach § 35 Abs. 1 Nr. BauGB privilegiert und somit zulässig sein, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landschaft und als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos“.

Das Grundstück liegt unmittelbar an einem Feld- und Waldweg. Es ist daher mit dem Grundstückseigentümer eine Sondernutzungserlaubnis bzgl. des Unterhalts dieses Weges abzuschließen.

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit keinen Hofladen mit regional erzeugten Lamm- und Schafprodukten. Die geplante ökologische Schafzucht könnte daher eine Bereicherung für Neufahrn sein. Die geplante Nutzung entspricht den planungsrechtlichen Aussagen des Flächennutzungsplans.

Der Antragsteller hat bereits mit 2 Vorbescheiden in der Vergangenheit die Zulässigkeit seines Vorhabens begehrt. Bisher konnte noch keine positive Entscheidung seitens des Landratsamtes getroffen werden. Nach einer Überarbeitung des Betriebskonzepts und der dazugehörigen Wirtschaftlichkeitsberechnung soll nun noch einmal die Zulässigkeit beurteilt werden.

Inwiefern die notwendigen Anforderungen bzgl. Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und an den Naturschutz nun erfüllt werden, wird von der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt unter Beteiligung der Fachbehörden, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde, beurteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GRin Schablitzki empfand das Projekt als sehr attraktiv, befürchtete jedoch, dass die im Vorbescheid gestellten Fragen von anderen Fachbehörden beantwortet werden müssten und die Befugnisse der Gemeinde überforderten.

GRin Pflügler konnte dem Projekt nicht zustimmen, da ihrer Ansicht nach mit allen Mitteln eine Privilegierung erwirkt werden solle, um im Außenbereich eine Baugenehmigung zu erhalten. Das Gebiet sei stets ein wichtiges Rückzugsgebiet für das Wild gewesen.

GR Funke schloss sich dem an und befürchtete, dass die Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht lang anhalte und bald eine Nutzungsänderung beantragt würde. Damit schaffe man einen Präzedenzfall, der eine Zersiedelung mit sich bringen könnte.

BAL Schöfer stellte klar, dass es sich hier um zwei unterschiedliche Fragen handle, die von zwei unterschiedlichen Stellen beantwortet werden müssten. Die Gemeinde Neufahrn sei ausschließlich für die städtebauliche Entscheidung zuständig. Ob der Businessplan realistisch sei, habe das Amt für Landwirtschaft zu prüfen. Letztendlich entscheide dann das Landratsamt aufgrund dieser Ergebnisse über den Antrag.

GR Pflügler sprach sich für eine Gleichbehandlung von landwirtschaftlichen Neugründungen und alteingesessenen Betrieben aus.

GR Meidinger erklärte, dass jeder ein Recht auf Landwirtschaft habe, er jedoch auch wisse, dass sich manche Bürger über diesen Weg ein „Haus im Grünen“ ermöglichen wollen. Für Landwirtschaft sei kein Wohnhaus nötig. Da dieses jedoch im Antrag aufgeführt sei, zweifle er an den dargestellten Absichten des Antragsstellers.

BAL Schöfer wies erneut darauf hin, dass die Gemeinde ausschließlich für die Prüfung des Antrags aus baurechtlicher Sicht zuständig sei. Andere Aspekte habe sie nicht zu beurteilen.

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt Neuerrichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle auf der Fl.-Nr. 1418 Gmkg. Giggenhausen zu.

Abstimmung: Ja 5 Nein 5 - abgelehnt

TOP 4 Bauantrag zum Ausbau einer Mieteinheit im Bauteil Ost, Gewerbepark NOVA Neufahrn, Am Gfild 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 926 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

In der Mieteinheit, welche sich am südlichen Ende des Bauteils Ost befindet, sollen im Innenbereich der Halle neue Räume eingebaut werden. In diesem Zwischengeschoss sollen ein Großraumbüro mit ca.100 m² und zwei Besprechungszimmer je ca. 30 m² entstehen.

Der Stellplatzbedarf erhöht sich für diese Mieteinheit um 3 weitere Stellplätze. Diese werden im Stellplatznachweis, welcher für alle Nutzungen über das gesamte Grundstück geführt wird, entsprechend nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122 „ NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“.

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Ausbau einer Mieteinheit, Bauteil Ost, Gewerbepark NOVA Neufahrn, Am Gfild 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 926 Gmgk. Neufahrn zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Bekanntgaben

- keine -

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

- keine -

Neufahrn, 24.10.2018

Vorsitzender

Franz Heilmeier	Anja Sawall
1. Bürgermeister	Protokollführung