

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 05.11.2018

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 05.11.2018.

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 05.11.2018

Beginn:

18:00 Uhr

Ende:

18:53 Uhr

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Franz Heilmeier

Schriftführer:

Anja Sawall

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Meidinger, Christian
Nadler, Christian
Oberlader, Alfred
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula

Abwesend:

Iyibas, Ozan

- berufsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 16.07.2018 -
öffentlicher Teil | Vorz/055/2018 |
| 2) | Bauantrag zum Neubau einer Aldi-Filiale auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 914/1 Gmgk. Neufahrn, Philipp-Reis-Straße 4, 85375
Neufahrn;
Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens | Bau/152/2018 |
| 3) | Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen-
halle auf der Fl.-Nr. 284/2 Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12,
85375 Neufahrn;
Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens | Bau/153/2018 |
| 4) | Vorstellung der Straßenplanung "Verlängerung der Trentiner
Straße"
hier: Freigabe | Bau/159/2018 |
| 5) | Bekanntgaben | |
| 6) | 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.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 16.07.2018 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 16.07.2018 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 16.07.2018.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

-1- Enthaltung: GR Nadler, da er bei der Sitzung nicht anwesend war

TOP 2 Bauantrag zum Neubau einer Aldi-Filiale auf dem Grundstück Fl.-Nr. 914/1 Gmgk. Neufahrn, Philipp-Reis-Straße 4, 85375 Neufahrn; Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Die Erweiterung bzw. der Neubau einer Aldi-Filiale an der Philipp-Reis-Straße wurde schon mehrfach vom Flughafen-Planungs- und Bauausschuss behandelt. Zuletzt wurde der Antrag auf Neubau am 19.06.2017 vorgelegt. Die Ablehnung des Bauantrags erfolgte zum einen aufgrund Hindernissen aus bauplanungsrechtlicher Sicht, zum anderen konnte der Antragsteller die Bestimmungen der Stellplatzsatzung nicht einhalten.

Nunmehr wurde der Gemeinde vom Landratsamt mitgeteilt, dass die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens unrechtmäßig erfolgte und kündigte gleichzeitig die Ersetzung des Einvernehmens an, falls eine Zustimmung nicht herbeigeführt werden könne.

1. Bauplanungsrecht

Der Beschlussvorlage vom 19.06.2017 sind die seinerzeit gravierenden bauplanungsrechtlichen Gründe der Versagung unter 1. bis 3. zu entnehmen. Diese Rechtsauffassung wurde auch vom Landratsamt geteilt. Nun wird die als Anlage 1 beigefügte Rechtslage vertreten, welche im Ergebnis zu einer bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit führt.

2. Stellplatzsatzung

Hinsichtlich der Stellplatzsatzung hatte die Verwaltung im Nachgang des Beschlusses gegenüber dem Landratsamt noch einmal begründet, warum der beantragten Befreiung für die fehlenden 21 Stellplätze nicht zugestimmt werden konnte. Insbesondere wurde der Standpunkt vertreten, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von über 400 m² auch eine Er-

weiterung des Angebots zur Folge haben wird und dass damit gleichzeitig die Steigerung der Attraktivität und der Kundenzahl seitens Aldi beabsichtigt wird.

Die Sichtweise des Landratsamtes hierzu kann der Anlage 2 entnommen werden. Hierin wird der Gemeinde nahegelegt für die fehlenden Stellplätze eine Abweichung zu erteilen.

Nach Ansicht der Verwaltung kann einer Befreiung jedoch weiterhin nicht zugestimmt werden.

Zunächst ist festzustellen, dass der Stellplatzschlüssel in der Satzung der Gemeinde Neufahrn vom Landratsamt nicht grundsätzlich in Frage gestellt wurde. Er wurde nur in diesem konkreten Fall für nicht angemessen erachtet, da sich das Landratsamt die Sichtweise der Fa. Aldi zu eigen gemacht hat und davon ausgeht, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche aufgrund des Neubaus der Filiale kein zusätzlicher Stellplatzbedarf zur jetzt vorhandenen Parkplatzkapazität entstehen würde.

Dem steht die Auffassung der Gemeindeverwaltung entgegen. Die Systematik der gemeindlichen Stellplatzsatzung geht von der Regelvermutung aus, dass die Anzahl der Kunden eines Einzelhandelsunternehmens abhängig ist von der Größe der Verkaufsfläche, da eine größere Verkaufsfläche geeignet ist, auch ein größeres Warensortiment anzubieten und damit die Bedürfnisse eines größeren Spektrums an Nachfragern zu befriedigen. Die Fa. Aldi ist seit Jahren in einem Umwandlungsprozess begriffen, in dem ein immer breiteres Sortiment auch sogenannter „Nonfood“-Artikel in das Angebot mit aufgenommen wurde. Es ist zu vermuten, dass dieser Prozess fortgeführt werden soll. Eine Vergrößerung der Sortimentsvielfalt zielt naturgemäß auf diejenige Kundschaft ab, die bislang die klassischen Vollsortimenter zur Deckung ihres täglichen Bedarfs genutzt haben. Insofern erscheint es konsequent, bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um rund die Hälfte der jetzt vorhandenen Verkaufsfläche von einem (legitimen) Versuch der Fa. Aldi auszugehen, sich über ein breiteres Warenangebot einen größeren Anteil des Kundenpotentials zu erschließen als das bislang möglich war. Dementsprechend geht die Gemeinde auch von einem höheren Stellplatzbedarf aus als bisher.

Unter sehr speziellen Voraussetzungen kann im Einzelfall von der Herstellung eines Teils der notwendigen Stellplätze abgewichen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ohne dass Missstände zu befürchten sind. In einem solchen Fall sind die fehlenden notwendigen Stellplätze abzulösen.

Im vorliegenden Fall kann auf die günstige Lage der Buslinie 690 mit ihrer Haltestelle in der Ludwig-Erhard-Straße verwiesen werden, die es Kunden ermöglicht, auch ohne Auto zum Einkaufen zur Aldi-Filiale zu gelangen. Auch kann dem Vortrag des Landratsamts gefolgt werden, dass Aldi einen „gemeinsamen“ Parkplatz mit dem benachbarten Einzelhandelsunternehmen nutzen kann.

Insgesamt erscheint eine Ablösung der fehlenden Stellplätze vertretbar. Bei 21 Stellplätzen beträgt die Ablösesumme € 262.500,- (entsprechend der bei der Antrageinreichung gültigen Stellplatzsatzung vom 23.07.2004).

Die Ablösemöglichkeit wäre in Form einer Abweichung zu eröffnen, da die Regelungen der Stellplatzsatzung aus 2004 eine Ablöse nur für nachträgliche Umbauten ermöglicht. Die am 22.10.2018 beschlossene neue Stellplatzsatzung sieht eine Ablösemöglichkeit dann ohnehin auch für Neubauten vor. Ob aber das Landratsamt hinsichtlich einer Verpflichtung zur Ablöse bereit sein wird, bleibt abzuwarten.

3. Fahrradabstellsatzung

Hinsichtlich der fehlenden Abstellflächen für Fahrräder kann nach Ansicht der Verwaltung bei einer Nachbesserung von nur 6 von errechneten 60 Plätzen eine Befreiung erteilt werden. Ein Nachweis von 12 Stellplätzen (20 %) wird für ausreichend angesehen.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenenthal irritierte die Aussage des Landratsamtes, da mit der Forderung die von der Gemeinde festgelegten Rahmenbedingungen der Gemeinde ad absurdum geführt würden. Bezüglich der Stellplatzsatzung könne er mit der Ablöse für 21 Stellplätze leben, stelle sich jedoch bei der Fahrradabstellplatzsatzung die Frage, ob diese noch realistisch sei, wenn 60 Plätze gefordert seien und schlussendlich 12 geschaffen würden. Eventuell müsse man unterscheiden, in welchem Zusammenhang Stellplätze gefordert werden. Zu einem größeren Einkauf würden die wenigsten mit dem Fahrrad fahren, was zur Folge hätte, dass hier 60 Stellplätze nicht verhältnismäßig seien. 12 Stellplätzen seien für ihn akzeptabel, er bat jedoch um Überprüfung, ob die Festlegungen in der derzeitigen Fahrradabstellplatzsatzung angemessen seien.

GR Pflügler wies auf die sehr hohe Wohnungsdichte in Umkreis hin und hielt die Reduzierung der Fahrradabstellplätze auf 20% für viel zu hoch. Er forderte einen Nachweis von mindestens 60%.

GR Funke fragte, was schlussendlich gelten würde, wenn die Gemeinde dem Antrag keine Zustimmung erteile.

BAL Schöfer erklärte, dass das Landratsamt die fehlenden Stellplätze befreien, und die Genehmigung erteilen würde.

GR Rübenenthal interessierte, auf welcher Rechtsgrundlage das Landratsamt die Entscheidung der Gemeinde überstimmen könne.

BAL Schöfer erläuterte, dass laut Art. 81 der Bayerischen Bauordnung die Gemeinde ermächtigt werde, den ruhenden Verkehr per Satzung selbst zu regeln. Durch Art. 36 genehmige das Landratsamt isolierte Abweichungen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Im Genehmigungsverfahren zum Bauantrag gebe es jedoch auch das Ersetzen des Einvernehmens. Dies werde hier angewandt und bedeute, dass das Landratsamt alleine über Abweichungen von den Satzungen der Gemeinde entscheide, sollte die Gemeinde nicht zustimmen.

GL Sczudlek ergänzte, dass die rechtliche Grundlage nicht zwangsläufig das Gesetz sein müsse, sondern auch die Rechtsprechung sein könne. Die Gemeinde habe grundsätzlich die Möglichkeit, die Entscheidung des Landratsamtes rechtlich prüfen zu lassen und dagegen gerichtlich vorzugehen.

GR Pflügler beantragte, über die Inhalte des Beschlussvorschlags getrennt abzustimmen.

GR Rübenenthal beantragte bezüglich der Fahrradabstellplätze über die Befreiung von 30 und 48 Flächen separat abzustimmen.

Den Anträgen zur Geschäftsordnung wurde einvernehmlich im Gremium zugestimmt.

Beschluss 1:

Der Flughafen-Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Neubau einer Aldi Filiale auf dem Grundstück Fl.-Nr. 914/1 Gmgk. Neufahrn, Philipp-Reis-Straße 4, 85375 Neufahrn zu. Eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 23.07.2004 in Form einer Ablöse für 21 Stellplätze wird erteilt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 2

Beschluss 2:

Eine Abweichung von der Fahrradabstellsatzung vom 25.01.2005 in Form einer Befreiung über die Herstellung von 48 Abstellflächen wird ebenso erteilt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9 (abgelehnt)

Beschluss 3:

Eine Abweichung von der Fahrradabstellsatzung vom 25.01.2005 in Form einer Befreiung über die Herstellung von 30 Abstellflächen wird ebenso erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**TOP 3 Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 284/2 Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn;
Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 30.04.2018 die Ablehnung des geplanten Neubaus einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle beschlossen. Hintergrund hierfür war die damalige Rechtsansicht des Landratsamts, dass sich der Baukörper hinsichtlich der Art und des Maßes nicht in die Umgebung einfügt.

Nun teilte das Landratsamt mit, dass nach weiterer Prüfung ein Anspruch auf Genehmigung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle festgestellt wurde. Die Gemeinde wird gebeten die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zu überdenken. Andersfalls wird das Einvernehmen im Wege der Ersatzvornahme ersetzt.

Eine Genehmigungsfähigkeit wird seitens des Landratsamtes gesehen, da sich das geplante Bauvorhaben zwar nicht in jeder Hinsicht an die innerhalb des Rahmens der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung hält, es sich aber weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung eignet, bodenrechtliche beachtliche Spannungen zu begründen oder die vorhandene Spannung zu erhöhen.

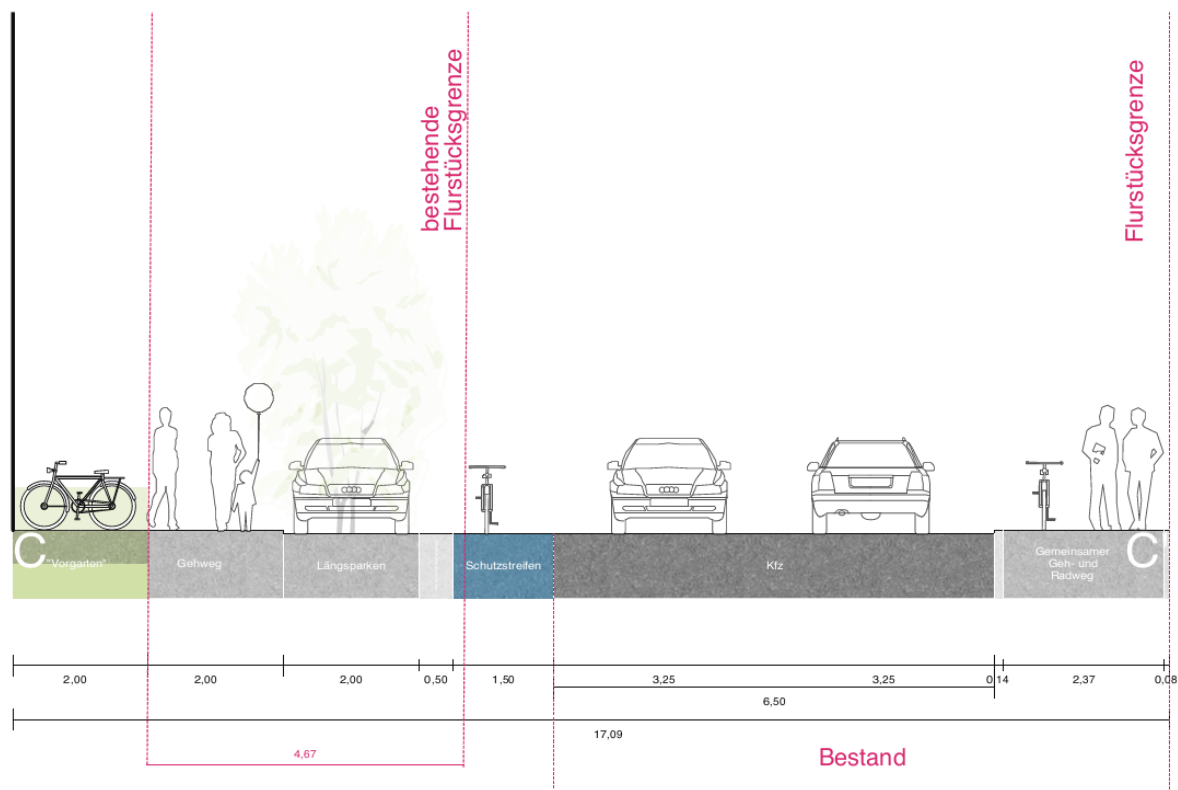
Die Verwaltung hatte daraufhin die Ausführungen von einem Rechtsbeistand prüfen lassen, da diese begrifflich schwierig zu beurteilenden Tatbestandsmerkmale nicht eindeutig nachprüfbar waren. Vom Rechtsanwalt wurde die Auffassung des Landratsamtes bestätigt, so dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht einer Genehmigung nichts entgegensteht.

In diesem Zusammenhang wurde in der eingangs genannten Sitzung auch über eine Rahmenplanung inklusive einer Straßengestaltung für die südliche Grünecker Straße diskutiert und als Ergebnis der Beschluss über die Beauftragung eines Planers gefasst.

Da die Planungen bereits angelaufen sind, wurde der Bauantrag insbesondere in Bezug auf eine mögliche Verbesserung im Bereich des südlichen Gehweges noch einmal betrachtet.

Gegenwärtig verläuft auf der Südseite der Grüneckerstraße ein ungegliederter Gehweg mit 1,50 m Breite. Für Radfahrer ist keine eigene Verkehrsfläche vorhanden. Ein Ziel der Rahmenplanung sollte sein, Vorschläge zu entwickeln, wie dieser Straßenraum zukünftig aufgewertet werden und eine der zentralen innerörtlichen Situation angemessenen Gestaltung erhalten kann.

Als erster Ansatz wurde nachfolgender Vorschlag zur Straßengestaltung erarbeitet. Die 6,50 m breite Fahrbahn wird nach Süden um einen 1,50 m breiten Fahrradstreifen erweitert. Ein von Längsparkbuchten unterbrochener Grünstreifen schließt sich mit insgesamt 2,50 m Breite an und trennt den Fußgänger auf seinem 2,00 m breiten Gehweg vom fahrenden Verkehr. Auf dem angrenzenden Privatgrundstück könnte mit einer 2,00 m tiefen Vorzone zur Straße hin die Bebauung beginnen.



Die Planung macht deutlich, dass bei einer Umsetzung ein Grunderwerb erforderlich würde. Der Bauantrag sieht derzeit einen Abstand von ca. 3,50 m zur bestehenden Grundstücksgrenze vor. Bei einer Umsetzung der dargestellten Planungsvariante wäre aber ein zusätzliches Abrücken der Bebauung um weitere ca. 3 m notwendig.

Wie eingangs erwähnt, stehen dem Bauvorhaben keine Genehmigungshindernisse entgegen. Eine Ablehnung ist daher rechtlich nicht möglich. Sollte die Halle jedoch wie beantragt genehmigt werden, wäre auf Dauer die Gelegenheit einer Verbesserung des Straßenraums vergeben. Eine dauerhafte Sicherung der Flächen wäre nur über den Erlass eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Veränderungssperre möglich. Dies wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als verfrüht angesehen, da die zugrundezulegende Rahmenplanung noch nicht abgeschlossen ist und die Gesamtsituation aller betroffenen Grundstückseigentümer beurteilt werden muss.

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Grundstück im Untersuchungsgebiet der Vorbereiten- den Untersuchungen im Zusammenhang mit der Erstellung des ISEKs befindet (vgl. Beschluss des Gemeinderates am 24.07.2017), bietet sich noch die Möglichkeit einer Zurückstellung des Bauantrags für maximal ein Jahr nach § 141 BauGB. Damit soll der Genehmigungsvorgang unterbrochen werden, um Zeit für Gespräche mit dem Antragsteller zu gewinnen. Ziel ist eine einvernehmliche Lösung mit dem Antragsteller zu finden, in der die Bedürfnisse des Antragstellers und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde gleichermaßen Berücksichtigung finden. Anschließend sollte die aktuelle Planung angepasst werden und unverzüglich die Erteilung des Einvernehmens durch die Verwaltung erfolgen.

Diskussionsverlauf:

GR Funke empfand das Anlegen des Fahrradstreifens im Süden als wenig sinnvoll, da sich der eigentliche Fahrradweg auf der Nordseite der Grünecker Straße befände. Er plädierte dafür, diesen stattdessen zu verbreitern.

BAL Schöfer erläuterte, dass es momentan lediglich um das Maß der Planung ginge. Dann könne der Bauherr sein Bauvorhaben weiter verfolgen und die Gemeinde habe Zeit, die detailliertere Planung zu entwickeln. Der vorliegende Gestaltungsvorschlag sei nicht bindend.

GR Rübenenthal bat darum, seine folgende Aussage ins Protokoll aufzunehmen. Er gab bekannt, dass er Vorschlag 2 zustimmen werde, obwohl er eigentlich für die Genehmigung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle sei. Als Begründung nannte er den zeitlichen Aspekt für eine Einigung, die für beide Seiten positiv sei.

GR Funke fragte nach, ob im Zuge der Gespräche mit dem Bauwerber eine Einigung in Sicht sei.

BAL Schöfer verneinte dies und gab an, dass hier lediglich die gemeindliche Haltung zum Bauantrag dargestellt werde. Zudem erkläre es, warum eine Zurückstellung inkludiert sei.

Beschluss 1:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 284/2 Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn zu.

Abstimmung: Ja 3 Nein 6 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Bgm. Heilmeier beantragte die Ergänzung des zweiten Beschlussvorschlags durch eine Beauftragungsformulierung. Dazu gab es keine Einwände.

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 284/2 Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn weiterhin nicht zu und beantragt die Zurückstellung nach § 141 BauGB i.V.m. § 15 BauGB für 1 Jahr. Die Verwaltung wird beauftragt, im Falle einer einvernehmlichen Lösung, umgehend das Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 4 Vorstellung der Straßenplanung "Verlängerung der Trentiner Straße" hier: Freigabe

Sachverhalt:

Die Straßenplanung wird in der Sitzung erläutert. Die Unterlagen hierfür werden nachgereicht. Die Kosten werden im Zusammenhang mit dem Städtebaulichen Vertrag auf die Eigentümer umgelegt. Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsträger zu beauftragen.

Diskussionsverlauf:

GL Sczudlek informierte darüber, dass diese Straßenverlängerung ein Bestandteil des Bebauungsplangebietes sei. Mit den Grundstückseigentümern seien Städtebauliche Verträge abgeschlossen worden, so dass die Erschließungskosten zu 100% von diesen zu tragen seien.

GR Pflügler stellte den Antrag, den Radweg auszugliedern und an der äußeren Seite des Mintrachinger Feldes weiterzuführen. Hierfür müsse dann der Feldweg zu einem Radweg ausgebaut werden. Das Ende des Fußweges der Trentiner Straße könnte dann mit dem Feldweg verbunden werden. Da die Verlängerung des Feldweges außer Orts auf die Staatsstraße führe, bedeute eine Querung ein erhöhtes Risiko. Auch unter diesem Aspekt sei eine frühzeitige Querung am Kreisverkehr die sicherere Variante.

Bgm. Heilmeier und BAL Schöfer merkten an, dass diese Thematik besser im Bereich der Friedhofsplanung geklärt werden sollte, da hier der Bereich östlich der Trentiner Straße sowieso behandelt würde.

GR Funke hielt die Planung für „etwas unglücklich“, da sie keinen Platz für benötigte Parkplätze ließe.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass auf einer Straßenseite keine Grundstückszufahrten benötigt würden und hier somit das Parken am Straßenrand möglich sei.

GR Rübenenthal erachtete diese Straße als wichtige Verkehrslinie und hielt eine entsprechende Dimensionierung für unumgänglich. Es sei bereits in der Vergangenheit besprochen worden, die Breite mit 5,50 m zu planen - auch zur Erzielung eines Kompromisses mit den Eigentümern im Rahmen der Kostenverteilung. Dem Verkehr sollten dann auch die gesamten 5,50 m zur Verfügung gestellt werden. Zudem habe man für spätere Aus- und Umbaumaßnahmen einen angemessenen Spielraum. Der Parkplatzbedarf könne als Erweiterung des Straßenraumes in den Bereich der Friedhofsplanung inkludiert werden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss nimmt die Straßenplanung zur Kenntnis und erteilt hierzu die Freigabe.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1
GR Funke abwesend

TOP 5 Bekanntgaben

- keine -

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

- keine -

Neufahrn, 17.01.2019

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung