

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 18.02.2019

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 18.02.2019.

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 18.02.2019

Beginn:

18:01 Uhr

Ende:

19:34 Uhr

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Franz Heilmeier

Schriftführer:

Anja Sawall

Anwesend:

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|---|--------------|
| 1) | Antrag auf Vorbescheid mit der Frage der grundsätzlichen Bebaubarkeit für das Grundstück, Ringweg, 85376 Schaidenhausen, Fl.-Nr. 213/3 Gmkg. Giggerhausen | Bau/013/2019 |
| 2) | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Erdinger Straße 4, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2677/3 Gmkg. Neufahrn | Bau/014/2019 |
| 3) | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße, Fl.Nr. 1081/113 Gmkg. Neufahrn | Bau/099/2018 |
| 4) | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße 1, Fl.-Nr. 1081/114 Gmkg. Neufahrn | Bau/012/2019 |
| 5) | Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gmkg. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn, Antragsteller: Immosens GmbH | Bau/003/2019 |
| 6) | Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch eines Einfamilienhauses und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (je 3 WE) auf dem Grundstück Birkenweg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 450/13 Gmkg. Neufahrn | Bau/010/2019 |
| 7) | Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung v. d. Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Apothekenweg 5a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 338/183 Gmkg. Neufahrn | Bau/011/2019 |
| 8) | Bekanntgaben | |
| 9) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 9.1) | Sachstand bezüglich der Gestaltung von Freizeitanlagen | |

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.

GR Rübenthal beantragte die Absetzung von TOP 1, da sich der Antrag auf ein Grundstück in einer Splittersiedlung beziehe. Der Gemeinderat solle zunächst über die grundsätzliche Weiterentwicklung des Ortsteils entscheiden.

Bgm. Heilmeier erklärte, dass es dann formalrechtlich korrekt sei, diesen Beschlussvorschlag abzulehnen und dem Gemeinderat einen Empfehlungsbeschluss vorzulegen. Die Argumente von GR Rübenthal würden die Absetzung des TOPs nicht rechtfertigen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Absetzung von TOP 1 der Tagesordnung vom 18.02.2019.

Abstimmung: Ja 4 Nein 6 (abgelehnt)

Weitere Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Antrag auf Vorbescheid mit der Frage der grundsätzlichen Bebaubarkeit für das Grundstück, Ringweg, 85376 Schaidenhausen, Fl.-Nr. 213/3 Gmkg. Giggerhausen

Sachverhalt:

Der Antragsteller versucht seit vielen Jahren, eine Baugenehmigung für das antragsgegenständliche Grundstück in Schaidenhausen zu erhalten. Bislang ist es aber immer als im Außenbereich gelegen qualifiziert worden, so dass eine Bebaubarkeit von der Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde abhängt. Auf der Gemeinderatsklausur 2004 ist dieses Thema intensiv diskutiert worden. Damals hat sich der Gemeinderat dagegen entschieden aufgrund der in Schaidenhausen ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, die in ihrer Entwicklungsperspektive durch die im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Entwicklung der Wohnnutzung in Schaidenhausen eingeschränkt worden wären.

Im Jahr 2012 führte eine erneute Ablehnung eines gestellten Bauantrags zur Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht. Bei einer Ortseinsicht bestätigte das Gericht die Beurteilung der Lage des Grundstücks als im Außenbereich befindlich. Die Klage des Antragstellers wurde daraufhin von ihm zurückgezogen.

Seit diesem Zeitpunkt haben sich die baulichen Randbedingungen etwas geändert, was anlässlich einer vor kurzem durchgeführten Ortsbesichtigung des Bauamts zu der Einschätzung geführt hat, es könnte sich mittlerweile möglicherweise um eine Baulücke in einer Splittersiedlung handeln: Das nördlich des Baugrundstücks gelegene Flurstück Nr. 213 ist mit Genehmigung aus dem Jahr 2013 bebaut worden und das ebenfalls nördlich gelegene Flurstück Nr. 213/4 hat mit Genehmigung von 2016 eine nach Süden gerückte Neubebauung als Ersatz für das ursprünglich direkt an der Grenze zur Straße gelegene Gebäude erhalten.

Falls der Bauausschuss zur Auffassung gelangt, auf dem antragsgegenständlichen Grundstück wäre ein Baurecht gegeben, würde sich im nächsten Schritt die Frage stellen, ob sich die vom Antragsteller im Lageplan dargestellte Bebauung in die vorhandene Baustruktur

einfügt. Alternativ möchte der Antragsteller eine Aussage über die Zulässigkeit eines einzelnen Einfamilienhauses erhalten.

Aus Sicht des Bauamts vorstellbar wäre, dass sich ein zum Ringweg traufständiges Gebäude als freistehendes Einfamilienhaus eher einfügen würde.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte den Antrag auf Vorbescheid. So habe auch Kreisbaumeister Schüller seinerzeit festgestellt, dass Schaidenhausen eine Splittersiedlung sei, welche im Wesentlichen sehr landwirtschaftlich geprägt sei.

GR Rübenenthal sprach sich dafür aus, zunächst durch den Gemeinderat die weitere Entwicklung von Schaidenhausen zu beurteilen, sowohl in Bezug auf die ländliche Struktur als auch auf baulichen Möglichkeiten und die dann anfallenden Kosten. Zudem wünsche er sich künftig bei TOPs, die eine gesamte Siedlung betreffen, umfangreichere Unterlagen.

Bgm. Heilmeier stellte fest, dass aufgrund der genannten Äußerungen, ein weiterer Beschlussvorschlag als Anhang zur Geschäftsordnung mit dem ergänzenden Wortlaut „...empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, die Möglichkeit eines Bebauungsplans zu prüfen“ vorgelegt werde.

GR Pflügler befürwortete einen Bebauungsplan, um Themen wie Infrastruktur, Lärmschutz, Ortszusammenlegung und Ähnliches sinnvoll festlegen zu können.

GR Funke sah in der Erstellung eines Bebauungsplans keinen Vorteil, da er bereits jetzt dem Bau von einem oder zwei Häusern auf diesem Grundstück positiv gegenüber stehe. Es gehe lediglich um einen innerörtlichen Bauantrag und nicht um die Ortsentwicklungen von Schaidenhausen und Giggerhausen.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid über die grundsätzliche Bebaubarkeit für das Grundstück Ringweg, Fl. Nr. 213/3 der Gemarkung Giggerhausen das Einvernehmen für den Fall, dass es mit einem zum Ringweg traufständigen, freistehenden Einfamilienhaus bebaut wird.

Abstimmung: Ja 4 Nein 6 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, die Möglichkeit eines Bebauungsplans zu prüfen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 2

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Erdinger Straße 4, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2677/3 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid klären, ob die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Erdinger

Straße 4 in Mintraching möglich ist. Die Erschließung soll über die bestehende Zufahrt auf dem südlichen angrenzenden Grundstück (Fl.-Nr. 2677/1) erfolgen. Eine Eintragung eines Geh- und Fahrrecht ist dann erforderlich.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsgebiet „Isartal“. Der Flächennutzungsplan weist eine Splittersiedlung aus. Diese besteht aus drei Anwesen im baulichen Zusammenhang mit dem Vereinsheim des FC Mintraching. Das größte der drei Grundstücke soll geteilt werden und für den Sohn eine zusätzliche Bebauung erhalten. Diese fügt sich in die Lücke zwischen den bestehenden Wohnhäusern ein. Eine Erweiterung der räumlichen Ausdehnung der Splittersiedlung findet nicht statt.

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre es erstrebenswert, den öffentlichen Grünstreifen entlang des von Mintraching kommenden Radweges im Bereich der Splittersiedlung fortzusetzen. Dafür müsste der entsprechende Grundstücksstreifen von 2 Meter Breite für die Gemeinde gesichert werden. Durch die Lage von Doppelgarage und Wohngebäude an bzw. dicht an der diesbezüglichen Grundstücksgrenze würde dies dauerhaft unmöglich gemacht werden. Falls der Bauausschuss dieses Ziel weiterverfolgt haben möchte, wäre das Einvernehmen unter der Bedingung, dass dieser Streifen von baulicher Inanspruchnahme freizuhalten ist, zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

GRin Schablitzki sprach sich dafür aus, dem Bauherrn eine Planänderung bezüglich der Garage zu empfehlen, damit die Fortführung eines Radweges möglich bleibe.

Bgm. Heilmeier erklärte, dass diese Überlegung zwar angeregt werden könne, die finale Entscheidung jedoch beim Bauherrn läge.

GR Pflügler wies auf den wachsenden Anteil an E-Bikes hin und plädierte für die Nutzung der gesamten Radwegbreite sowie für die Einrichtung von Sichtdreiecken, um eine größtmögliche Sicherheit gewährleisten zu können.

GR Oberlader interessierte, ob der Eigentümer von Haus Nr. 8 dadurch beeinträchtigt würde.

BAL Schöfer gab an, dass für diesen keine Verschlechterung eintreten würde.

Auf Anfrage von GR Rübenenthal erklärte BAL Schöfer, dass die Sicherung des genannten Bereiches idealerweise durch einen entsprechenden Ankauf durch die Gemeinde stattfände.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Erdinger Straße 4, 85375 Neufahrn OT Mintraching Fl.-Nr. 2677/3 Gmkg. Neufahrn zu, sofern auf dem Baugrundstück die Fläche mit einer Tiefe von 2 Metern entlang der Nordgrenze für eine Fortsetzung des öffentlichen Grünstreifens entlang des Radwegs von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße, Fl.Nr. 1081/113 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Das Grundstück liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 117

„Ortsabrundung Neufahrn Süd“. Das Bauvorhaben hält sich ganz überwiegend an die getroffenen Festsetzungen, benötigt jedoch Befreiungen in den folgenden Punkten:

Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben (1,75 m): Eine Befreiung für die Errichtung von zwei Gauben je Baukörper mit einer Breite von 2,30 m im Bereich der Bäder wird beantragt, da sonst eine Barrierefreiheit nicht herzustellen ist. Die Befreiung ist vertretbar.

Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten (max. 1/3 der Hausbreite): An der Nordfassade des südlichen Gebäudes wird eine Überschreitung von 0,57 m für die Errichtung einer Aufzugsüberfahrt (Aufzug wg. Barrierefreiheit erforderlich) benötigt. Die Befreiung ist vertretbar.

Überschreitung der Gesamtbreite für Balkone (max. 1/2 der Länge der Fassade): Für den nördlichen Baukörper im 1.OG um 2,36 m (Gebäuelänge 38,00 m zulässige Balkonbreite 19,00 m) und für das 2.OG um 3,54 m (zulässig ebenfalls 19,00 m). Der Bauherr möchte damit eine Aufwertung der Fassade und des Wohnraums bewirken. Die Befreiung ist vertretbar.

Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes des Gebäudes Nord (475 m²) und des Gebäudes Süd (375m²): Die Überschreitung von 2,16 m² für beide Gebäude ergibt sich, wenn der vorgegebene Bauraum entsprechend ausgenutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausnutzung des Bauraums Planungsziel war, daher ist die Befreiung ebenfalls vertretbar.

Änderung der Dach- und der Fassadenfarbgestaltung (naturroter oder brauner Ziegeldächer sowie Hellbezugspunkt der Fassadenfarbe zwischen 30 und 70): Beantragt werden ein graues Ziegeldach sowie ein Hellbezugspunkt der Fassadenfarbe über 70 in einem gebrochenen weiß. Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden bereits Befreiungen für andere Bauvorhaben im Plangebiet erteilt. Die Farbe ist ebenfalls vertretbar, da eine gebrochene weiße Wandfarbe häufig in Neufahrn verwendet wird und durch vergrauen im Laufe der Zeit nachdunkelt.

Diskussionsverlauf:

GR Iyibas verdeutlichte, dass die CSU-Fraktion das Bauvorhaben grundsätzlich befürworte, jedoch gegen die permanenten Ausnahmen sei. Die entsprechenden Parameter seien für jeden Bauherrn im Bebauungsplan ersichtlich und somit einplanbar.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße, 85375 Neufahrn Fl.-Nr. 1081/113 Gmkg. Neufahrn zu. Der Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben, der Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten, der Überschreitung der Gesamtbreite für Balkone, der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude und der Änderung der Dach- und der Fassadenfarbgestaltung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 3

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße 1, Fl.-Nr. 1081/114 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten. Das Gebäude soll, wie mit der Gemeinde beim Erwerb des Grundstückes vereinbart, als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Das Grundstück liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“. Das Bauvorhaben hält sich ganz überwiegend an die getroffenen Festsetzungen, benötigt jedoch Befreiungen in den folgenden Punkten:

Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben (1,75 m): Eine Befreiung für die Errichtung von zwei Gauben mit einer Breite von 2,30 m im Bereich der Bäder wird beantragt, da sonst die geforderte Barrierefreiheit nicht herzustellen ist. Die Befreiung ist vertretbar.

Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten (max. 1/3 der Hausbreite): An der Ostseite wird eine Überschreitung von 0,57 m für die Errichtung einer Aufzugsüberfahrt (Barrierefreiheit) benötigt. Die Befreiung ist vertretbar.

Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes (370 m²): Die Überschreitung von 5 m² ergibt sich, wenn der vorgegebene Bauraum entsprechend ausgenutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausnutzung des Bauraums Planungsziel war, daher ist die Befreiung ebenfalls vertretbar.

Änderung der Dachgestaltung und der Farbgestaltung (naturrote oder braune Ziegeldächer sowie Hellbezugspunkt der Fassadenfarbe zwischen 30 und 70): Beantragt werden ein graues Ziegeldach und sowie ein Hellbezugspunkt der Fassadenfarbe über 70 und in einem gebrochenen Weiß. Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden bereits Befreiungen für andere Bauvorhaben im Plangebiet erteilt. Die Farbe ist ebenfalls vertretbar, da sie in Neufahrn verbreitet vorhanden ist und ein Nachdunkeln durch die Luftverschmutzung erwartet werden kann.

Des Weiteren wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt. Für den Bebauungsplan gilt die Stellplatzsatzung 23.07.2004. Hierin gibt es keine Regelung für Gebäude die nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus entstehen. Deshalb beantragt der Antragsteller in diesem Punkt den Nachweis nach den Bestimmungen der neu erlassenen Satzung. Daher werden nicht 24 (zwei je Wohneinheit) sondern 12 (einer je Wohneinheit) + 3 (für Besucher) Stellplätze nachgewiesen. Die Abweichung ist vertretbar.

Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten Änderung der Dachgestaltung und der Farbgestaltung Weiteren wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße 1, 85375 Neufahrn Fl.Nr. 1081/114 Gmkg. Neufahrn zu. Der Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben, der Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten, der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes und die Änderung der Dachgestaltung sowie der Farbgestaltung wird zugestimmt. Der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 3

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gmkg. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück wird die Baugenehmigung für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 42 Stellplätzen beantragt. Dem Bauantrag ging bereits ein Vorbescheid voraus, welcher im Jahr 2017 genehmigt wurde.

Das Baugrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Einfügung wurde bereits durch den Vorbescheid bestätigt. Die eingereichte Baueingabe unterscheidet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nur sehr geringfügig zum Vorbescheid.

Der Bauherr weist alle 50 PKW- Stellplätze auf dem Baugrundstück nach. Hinsichtlich der davon für Besucher nachzuweisenden 13 Stellplätze wird eine Abweichung für fünf Stellplätze beantragt. Diese werden nicht wie in § 5 Abs. 9 Stellplatz- Garagen- und Fahrradabstellsetzung vorgesehen oberirdisch, sondern in der Tiefgarage nachgewiesen. Erreichbar sollen diese über eine Klingelschaltung mit Videofunktion an der Toröffnungsanlage sein und liegen leicht erreichbar in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragenauffahrt. Die Abweichung musste beantragt werden, da aufgrund der erforderlichen Feuerwehrezufahrt, der Müllsammelstellen und der Zuwegungen keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die erforderlichen 70 Fahrradabstellplätze, auch die oberirdischen für Besucher, werden nachgewiesen. Hierbei wird von der in der Satzung (§ 5 (12) eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Mindestmaße durch ein Ordnungssystem zu unterschreiten.

Des Weiteren wird eine Abweichung von der Kinderspielsatzung beantragt. Die Berechnung ergibt eine Spielplatzgröße von 120,6 m². Der Spielplatz soll zwischen Haus B und C angelegt werden. Der in der Satzung vorgegebene Abstand von 10 m zu Aufenthaltsräumen kann nicht eingehalten werden. Ein Abweichungsantrag hierfür liegt vor. Es wird hierin angeführt, dass durch den angrenzenden von der Gemeinde gewünschten 2,50 m breiten öffentlichen Geh- und Radweg (Verbindung zwischen Kornblumenweg und Pfarrweg) eine Art Multifunktionsfläche entsteht, auf der auf ganzer Breite gespielt und sich aufgehalten werden kann.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück Pfarrweg 7, 121 Gehölze. Die Darstellung des Baumbestandes erfolgte unter Angabe von Qualitäten und Zustand im Baumbestandsplan vom 14.11.18. Für das Bauvorhaben wurde ein Fällantrag für die Rodung von 108 unter der gemeindlichen Baumschutzverordnung fallenden Bäumen gestellt. Bei den 108 Gehölzen, die aufgrund Ihrer Größe der Baumschutzverordnung unterliegen handelt es sich bei 51 Gehölzen um eine ausgewachsene ehemalige Schnitthecke. Die restlichen 57 Bäume sind überwiegend Nadelbäume (meist Fichten und Thujen). Lediglich 3 Laubbäume befinden sich darunter. Im Baumbestandsplan werden von den 57 Bäumen 14 als nicht erhaltenswert eingestuft (starke Schäden am Gehölz, Gefahrenbaum) sowie 8 als bedingt erhaltenswert mit langfristig schlechter Prognose bewertet. Im Freiflächengestaltungsplan werden 14 neue Baumpflanzungen in der Mindestqualität 4xv. StU 20-25 vorgesehen. Der vorhandene alte Walnussbaum an der südöstlichen Grundstücksgrenze soll erhalten und in die Planung integriert werden. Aufgrund der vorgesehen Bebauungsstrukturen ist es auf der Fläche schwer möglich weitere Baumpflanzungen vorzunehmen. Eine Ausgleichszahlung kann aufgrund einer mangelnden Bestimmtheit in der gemeindlichen Baumschutzverordnung nicht eingefordert werden. Die Wichtigkeit der Verordnung zeigt sich aber insbesondere dadurch, dass für jeden Bauantrag die geschützten Bäume dargestellt werden müssen und eine genaue Prüfung der Anzahl der möglichen Ersatzpflanzungen und deren Qualität erfolgt.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal irritierte sowohl die Differenzen in der Berechnung des Stellplatznachweises als auch die Angaben zur Größe der Tiefgarage. Er komme bei 25 Wohnungen auf 50 Stellplätze, zuzüglich 25% (hier 13) Besucherstellplätze. Diese seien so nicht nachgewiesen. Zudem halte er eine Tiefgarage mit Gegensprechanlage für unrealistisch, da diese seines Erachtens nach nicht 24 Stunden lang besetzt sein könne. Des Weiteren halte er die maximale Flächenausnutzung, die lediglich mithilfe von verschiedenen Abweichungen möglich ist, nicht für sinnvoll. Daher stimme die CSU-Fraktion diesem Bauvorhaben nicht zu. Vielmehr erwarte sie eine Planänderung, die den Satzungen der Gemeinde entspreche und auch ein „verträgliches Miteinander“ berücksichtige.

GR Funke schloss sich den Ausführungen von GR Rübenthal an und stellte den Antrag, dem Gemeinderat einen Empfehlungsbeschluss vorzulegen und für dieses Grundstück einen Bebauungsplan zu erstellen. Dies sei rechtlich möglich und er appelliere dringend an die Gremiumsmitglieder.

GL Sczudlek erklärte weiter, dass das Landratsamt prüfen solle, welches Baurecht vorliege. Wenn die Gemeinde den Antragsteller dann durch einen Bebauungsplan in seinem Baurecht beschneide, könne Schadensersatz ein Thema werden.

GR Pflügler sah den Nachweis von Besucherstellplätzen in der Tiefgarage nicht problematisch, da auf diese Weise „oben“ mehr Grünfläche angelegt werden könne.

GRin Schablitzki hielt die Auslastung des Grundstücks ebenfalls für zu intensiv. Zudem sei die Tiefgaragenausfahrt in einer Kurve und daher eine potenzielle Gefahrenquelle. Auch die Tatsache, dass ein Fahrradweg über einen Spielplatz verlaufe, sei im Hinblick auf die Sicherheit nicht akzeptabel.

GR Rübenthal erläuterte, dass mit einem Bebauungsplan eine sinnvolle Bauhöhe festgelegt werden könnte, die eine harmonische Verbindung zwischen den östlichen und westlichen Grundstücksnachbarn herstellen würde.

Auf Rückfrage von GRin Pflügler bezüglich des weiteren Verfahrens erklärte Bgm. Heilmeier, dass bei einer Ablehnung des Antrags, alle Unterlagen an das Landratsamt zur finalen Prüfung und Entscheidung weitergeleitet würden. Gegebenenfalls würde das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt werden.

GR Meidinger interessierte, welchen Umgriff der angedachte Bebauungsplan haben solle, und ob auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Hofflächen mit einbezogen werden würden.

Bgm. Heilmeier zeigte auf, dass dem Gemeinderat empfohlen werden könne, die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Verwaltung prüfen zu lassen. Grundsätzlich müsse der Bebauungsplan erforderlich sein.

GL Sczudlek erklärte auf Anfrage von GR Funke, dass die Verhängung einer Veränderungssperre an den Bebauungsplan gekoppelt sei und dieser vom Gemeinderat entschieden würde.

BAL Schöfer fasste abschließend zusammen, dass der ursprüngliche Antrag auf Vorbescheid mit einigen Eckdaten, wie zum Beispiel die GRZ, bereits vom Landratsamt genehmigt wurde. Damit sei das Thema der „Einfügung“ rechtlich geklärt. Die Erhöhung der GRZ sei jedoch eine Möglichkeit, diese „Einfügung“ im Nachgang zu bestreiten. Es gäbe jedoch bereits andere Häuser in der direkten Umgebung, die ebenfalls eine entsprechende GRZ auf-

weisen würden. Bezüglich der Stellplätze verdeutlichte er, dass in diesem Fall die Besucherstellplätze bereits in der Gesamtanzahl eingerechnet wurden und nicht einzelnen Wohneinheiten zuzuordnen seien. Dies sei der Systematik der Stellplatzsatzung geschuldet. Zum angesprochenen Schreiben der Anwaltskanzlei bat er um Verständnis, dass dies zwar geprüft wurde, jedoch nicht Gesprächsgegenstand in der öffentlichen Sitzung sein könne, da die Kanzlei eine Partei vertrete.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn zu. Der beantragten Abweichung von Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung für den Nachweis von fünf Besucherstellplätzen in der Tiefgarage wird zugestimmt. Der Abweichung vom Mindestabstand der Kinderspielflächen zu Aufenthaltsräumen wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, die Möglichkeit eines Bebauungsplans zu prüfen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch eines Einfamilienhauses und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (je 3 WE) auf dem Grundstück Birkenweg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 450/13 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Auf dem 1.200 m² großen Grundstück Birkenweg 6 in Neufahrn werden der Abbruch eines Einfamilienhauses und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten als kleine Hofanlage mit gemeinsamer Grünfläche beantragt. Neben den beiden Baukörpern (E+1+DG als Vollgeschoss) werden die hierfür erforderlichen 12 Stellplätze durch eine Doppelgarage, einen Carport für 4 Stellplätze und 6 offenen Stellplätzen nachgewiesen. Ebenso sind die 24 ermittelten Fahrradabstellplätze im zeichnerischen Nachweis enthalten. Ein Antrag auf Fällung zweier Fichten wurde entsprechend der Regelungen der Baumschutzverordnung gestellt. Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.

Die Grundflächenzahl beträgt für die Hauptnutzung 0,354 und für Haupt- und Nebennutzung zusammen 0,712. Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. (Beispiel für die Gebäudehöhe: Fl.-Nr. 443/13 Birkenweg 8 a, Fl.-Nr. 450/8 und 450/37 Birkenweg 5a/b. Beispiel für die GRZ: 450/19 Grünlandweg 9)

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Birkenweg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 450/13 Gmkg. Neufahrn zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung v. d. Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Apothekenweg 5a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 338/183 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Apothekenweg 5 a in Neufahrn wurde Ende letzten Jahres eine geschlossene Holzeinfriedung errichtet. Diese ist ca. 25 m lang und im Mittel 1,80 m hoch. Entsprechend der Satzung sind geschlossene Einfriedungen jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Die Antragsteller beantragen daher nachträglich eine Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung.

Die Antragsteller führen in ihrer Begründung des Antrags aus, dass die zuvor dort bereits in den Gehweg gewachsene Thujahecke nach einem radikalen Rückschnitt so ausgedünnt gewesen war, dass insbesondere die Scheinwerfer und Rücklichter der Autos beim ein- und ausfahren auf das Grundstück der gegenüberliegenden Wohnanlage eine Beeinträchtigung dargestellt haben. Nachdem es einige Beispiele in Neufahrn gibt, deren Grundstücke eine Einfriedung mit 1,80 m aufweisen, habe man sich dann für den Holzzaun entschieden.

Entsprechend der Satzung dürfen geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m errichtet werden, wenn diese nach spätestens 2 m durch eine Bepflanzung unterbrochen werden oder, (und dann können sie auch höher sein), vollständig begrünt werden. Der errichtete Zaun ist daher zum einem zu hoch und zum anderem fehlt es an einer Begrünung.

Hinsichtlich der Höhe kann seitens der Verwaltung nicht bestritten werden, dass einige ungenehmigte und nicht satzungskonforme Beispiele im Neufahrner Gemeindegebiet zu finden sind. Dies liegt sicherlich neben dem Bedürfnis nach Privatsphäre, auch an der Tatsache, dass die gängigen Einfriedungselemente im Fachhandel mit dieser Höhe angeboten werden. Eine Abweichung in diesem Fall hätte allerdings auch Vorbildwirkung für künftige Entscheidungen von Anträgen.

Die fehlende Begrünung soll mit Hilfe einer Efeubewachung nachgeholt werden. Hierbei bietet der Antragsteller an, jedes zweite Element zu begrünen.

Für die Entscheidung ist die Gemeinde zuständig, da es sich um ein grundsätzlich verfahrensfreies Bauvorhaben handelt. Bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen können jedoch nur vom Landratsamt Freising vorgenommen werden.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenenthal verwies darauf, dass die Satzung erst überarbeitet wurde um dem Wunsch der Bürger nach mehr Privatsphäre zu entsprechen. Daher müsse diese nun auch aus Gründen der Gleichbehandlung eingehalten werden. Es sei schade, dass hier viel Geld seitens der Antragsteller investiert wurde; dieser hätte sich jedoch vorab informieren müssen.

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Apothekenweg 5 a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 338/13 Gmkg. Neufahrn zu.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

TOP 8 Bekanntgaben

- keine –

TOP 9 Anfragen aus dem Gremium

TOP 9.1 Sachstand bezüglich der Gestaltung von Freizeitanlagen

GR Rübenthal verwies auf eine länger zurückliegende Überlegung bezüglich einer Verbesserung in der Gestaltung von Freizeitanlagen. Ihn interessierte der aktuelle Sachstand zu Themen wie beispielsweise dem Aufstellen von Behältern zur Entsorgung von Grillkohle an Grillplätzen. Dies und Ähnliches sei für den Galgenbachweg, die Mühlseen etc. im Gespräch gewesen.

Bgm. Heilmeier gab an, dass 2018 an den Mühlseen Begehungen mit dem Bauamt, dem Bauhof und dem Ordnungsamt stattgefunden hätten, und die daraus resultierenden Maßnahmen dieses Jahr greifen würden. Für den Freizeitpark müsse dies noch erfolgen.

Neufahrn, 23.04.2019

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung