

## Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 04.11.2019

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 04.11.2019.

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

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	FFW-Haus, Konrad-Lorenz-Weg 2		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 04.11.2019		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:00 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	19:11 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	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) Beauftragung eines Planungsbüros für ein Radverkehrskonzept GL/044/2019
- 2) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Studentenwohnheims mit 16 Wohneinheiten mit 18 Betten auf dem Grundstück Bahnhofstraße 58, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 704/18,/22,/20,/19,/29,/28 Gmgk. Neufahrn  
Antragsteller: Walser Florian-Andreas Bau/150/2019
- 3) Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Schüttguthalle zur Hackschnitzeltrocknung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1837 Gmgk. Neufahrn  
Antragsteller: Häuser Ludwig Bau/151/2019
- 4) Antrag auf Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Gaststätte, Echinger Straße 19, Fl.-Nr. 1026/6 Gmgk. Neufahrn  
Antragsteller: Gacic Damir Bau/155/2019
- 5) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Aldi-Filiale auf dem Grundstück 914/1 Gmgk. Neufahrn, Philipp-Reis-Straße 4, 85375 Neufahrn;  
Erteilung der Baugenehmigung durch das LRA Freising mit Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens Bau/162/2019
- 6) Erweiterung der Kurzparkregelungen der Bahnhofstraße auf den "Alten Fürholzer Weg" HA/080/2019
- 7) Bekanntgaben
- 7.1) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotels mit 88 Zimmern, Cafe und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg Nähe Münchner Straße Fl.-Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn  
Antragsteller: Hans Presser GmbH Bau/152/2019
- 8) 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 Beauftragung eines Planungsbüros für ein Radverkehrskonzept**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 14.05.2018 beschlossen, die AGFK Bayern Mitgliedschaft zu beantragen. Daraufhin fand am 12.09.2018 die Vorbereitung durch die AGFK statt, deren Kommission den aktuellen Stand hinsichtlich der Radverkehrsförderung evaluierte und der Gemeinde Neufahrn eine vorläufige Aufnahme als Mitglied attestierte. Um sich fahrradfreundliche Kommune nennen zu dürfen, muss bis zur Hauptbereisung (voraussichtlich Herbst 2022) eine Liste an Anforderungskriterien umgesetzt werden.

Ein erster wichtiger Schritt ist die Erstellung eines Radverkehrskonzepts, welches neben einer fachlich fundierten Bestandsanalyse, eine Zielnetzplanung und einen Maßnahmenkatalog umfasst. Hierbei sollen u. a. Schwachstellen im Bestandsradwegenetz, Ziel- und Quellorte des Radverkehrs sowie Unfallschwerpunkte identifiziert werden. Des Weiteren werden Sicherheitsanforderungen für den Schülerverkehr berücksichtigt, zukünftige Gemeindeentwicklungsvorhaben miteinbezogen und bauliche Infrastrukturmaßnahmen vorgeschlagen. Das Arbeitsprogramm sieht zudem vor verschiedene Gremien und Institutionen, wie die Polizeiinspektion, den ADFC oder die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess miteinzubinden.

Folgende Angebote wurden abgegeben:

Angebot 1: i. n. s. - Institut für innovative Städte	€ 24.889,00 brutto
Angebot 2: Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr	€ 25.317,25 brutto
Angebot 3: Ingenieurgesellschaft Schlothauer & Wauer	€ 27.151,71 brutto
Angebot 4: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München	€ 38.792,00 brutto

Die Prüfung der Angebote durch die Verwaltung hat ergeben, dass alle Angebote den Anforderungen genügen.

Für das Angebot 1 spricht, dass das Institut für innovative Städte eng mit der AGFK Bayern zusammenarbeitet (Durchführung der AGFK Inhouse-Seminare) und sich auf Themen zum Rad- und Fußverkehr spezialisiert hat. Im Vergleich zu den oben genannten Planungsbüros sieht das Arbeitsprogramm eine eigens entwickelte Methode vor, welche das subjektiv wahrgenommene Sicherheitsgefühl der Radfahrenden bewertet. Als Referenzen werden die Städte Kolbermoor und Sonthofen aufgeführt.

Das Angebot 2 vom Planungsbüro Stadt-Land-Verkehr (PSLV) überzeugt ebenfalls durch ein tiefgreifendes Arbeitsprogramm, welches zudem die AGFK-Kriterien berücksichtigt. Zudem zeichnet sich das Planungsbüro durch eine umfassende Ortskenntnis im Münchner Norden aus. Die PSLV war bereits an mehreren Aufträgen im Raum München Nord (mit-) beteiligt; z. B. Radverkehrskonzept Oberschleißheim, einheitliches Beschilderungssystem innerhalb der NordAllianz und Verkehrsuntersuchung und Haushaltbefragung im Rahmen des ISEK für die Gemeinde Neufahrn.

Es wird empfohlen, den Planungsauftrag entsprechend an das Angebot 1 zu vergeben.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Weichwald stellte das Radverkehrskonzept vor. Auf die dem Protokoll beiliegende Präsentation wird verwiesen.

GR Pflügler erklärte, dass auch bereits aufgrund der derzeitigen, noch vorläufigen AGFK-Mitgliedschaft große Vorteile bestünden. So habe man für das Gesamtkonzept eine sehr gute fachliche Unterstützung im Austausch zwischen den Kommunen. Neufahrn profitiere von den Erfahrungen der anderen und erhalte wertvolle Tipps und Hinweise.

GR Iybas plädierte für das zweite Angebot. Die Kosten seien zwar um ca. € 450,- höher, dafür zeichne sich das Planungsbüro durch eine umfassende Ortskenntnis im Münchner Norden, wie zum Beispiel beim Radwegkonzept in Oberschleißheim aus.

GR Rübenthal erinnerte an die Planung des Radweges von Freising durch Giggenhausen, Fürholzen, Neufahrn, etc.. Hier habe man ebenfalls sehr ausführlich geplant und dennoch liege das Konzept nun seit Jahren brach, da die benötigten Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Daher interessierte ihn, wie die Umsetzung des Plans und die Vernetzung gewährleistet werden würden.

Bgm. Heilmeier erklärte, dass das Radfahrkonzept eine Vielzahl von Maßnahmen beinhalte. Teilweise könne man diese sehr gut in Eigenregie umsetzen, während andere Schritte von Grundstückseigentümern und deren Kooperation abhängig seien. Insofern könne eine 100%-ige Realisierung nicht gewährleistet werden.

GL Sczudlek verdeutlichte, dass zunächst die Planung wichtig sei, damit die Verwaltung wisse, wo, welche Grundstücke benötigt würden und mit welchen Eigentümern man sprechen müsse. Schlussendlich habe man immer die Möglichkeit auf entsprechende Rechtsgrundlagen (z. B. Bebauungsplan, Planfeststellungsverfahren) zurückzugreifen.

GRin Schablitzki interessierte der zeitliche Rahmen (in Jahren), in welchem das Projekt verwirklicht werden solle.

Herr Weichwald gab an, dass für die Bestandsaufnahme 3 Monate veranschlagt werden könnten. Bis das gesamte Konzept vorliege, müsse man mit 9 - 12 Monaten rechnen. Bezüglich des Rankings der Angebote bestätigte Herr Weichwald, dass die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr bereits einige Projekte erfolgreich für Neufahrn durchgeführt habe und gute Ortskenntnisse sicherlich ein wichtiger Vorteil seien. Dennoch würde durch das i.n.s. eine neue Perspektive in die Runde geholt werden, so dass auch neue Aspekte und Gefahrenstellen erkannt werden könnten. i.n.s. habe den Schwerpunkt auf die Radverkehrssicherheit gelegt, sowohl auf die Physische als auch auf die gefühlte, subjektiv Wahrgenommene. i.n.s. habe sich explizit auf den Rad- sowie Fußverkehr spezialisiert und kann mittels eigener Methoden und Datenerhebungen die wahrgenommene Sicherheit in das Maßnahmenkonzept miteinfließen lassen.

GR Rübenthal schlug vor, bei der Auftragsvergabe um Alternativen zu bitten, falls an verschiedenen Stellen ein Grundstück nicht zur Verfügung gestellt werden kann.

Bgm. Heilmeier sagte zu, diesen Gedanken für die Gespräche mitzunehmen.

GR Funke fragte, ob in den Angebotsbeträgen Kosten enthalten seien, die über das ISEK-Programm gefördert werden könnten.

Bgm. Heilmeier versicherte, dies in einem Gespräch mit Herrn Metzner prüfen zu lassen.

### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Vergabe zur Erstellung eines Radverkehrskonzepts an das Institut für innovative Städte (Angebot 1) entsprechend dem Angebot von € 24.889,00 brutto vom 12.09.2019.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

**TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Studentenwohnheims mit 16 Wohneinheiten mit 18 Betten auf dem Grundstück Bahnhofstraße 58, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 704/18,/22,/20,/19,/29,/28 Gmgk. Neufahrn  
Antragsteller: Walser Florian-Andreas**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung für den Neubau eines Studentenwohnheims auf dem 1.050 m<sup>2</sup> großen Grundstück Bahnhofstraße 58 in Neufahrn. Für das in den Grundzügen gleiche Bauvorhaben gibt es bereits einen genehmigten Vorbescheid, für welchen der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.07.2017 das Einvernehmen erteilt hat.

Die Planung sieht 16 Micro-Appartements mit 18 Betten vor. Das Gebäude stellt sich zur Bahn hin als E+1+DG dar. Im Süden sind drei Vollgeschosse + Dachgeschoss geplant. Das Untergeschoss tritt aufgrund seiner tief liegenden Erschließung aber nur etwa zu 1/3 über der Geländeoberfläche in Erscheinung.

Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen sechs Stellplätze und ein zusätzlicher Besucherstellplatz für Pkws sowie 20 Fahrradabstellplätze werden nachgewiesen. Sechs der sieben Pkw Stellplätze sollen zusammenhängend an der südlichen Grundstücksgrenze entstehen. Lt. Satzung ist hierbei nach jedem dritten PKW-Stellplatz ein Baum zur Durchgrünung zu pflanzen. Der Antragsteller hat aufgrund der topografischen Verhältnisse (Höhenunterschied) eine Abweichung von dieser Vorschrift beantragt. Nach Ansicht der Bauverwaltung kann der Abweichung stattgegeben werden. Es wurde ein alternativer Standort für die Baumpflanzung an der Ostseite des Grundstücks vereinbart.

**Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer wies darauf hin, dass der Vorbescheid seinerzeit unter Berücksichtigung der alten Stellplatzsatzung behandelt worden sei.

GR Rübenthal bezog sich auf die anstehende, erneute Überarbeitung der Stellplatzsatzung und bat darum, die Option, einen geforderten Baumnachweis innerhalb eines Grundstücks variabel gestalten zu können, mit auf die Themenliste zu setzen.

GR Iyibas erkundigte sich, wie die Sicherheit der Baustelleneinfahrt gewährleistet werden würde, da der Bereich sehr beengt sei.

BAL Schöfer erklärte, dass die Zufahrt nur über die Wegefläche des Bahnhofsbetriebsgebäudes erfolgen könne. Für die Sanierung dieses Bestandsgebäudes seien die gleichen Wege benutzt worden. Sollte der Baubetrieb dann zu Beeinträchtigungen führen, müssten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

GR Pflügler war der Ansicht, dass der Bahn beim Verkauf der Grundstücke in diesem Bereich ein Fehler unterlaufen sei. Anhand der Pläne sei zu erkennen, dass der Schienenbereich mindestens 30 m Breite vorweise – lediglich im Bereich der besagten Häuser sei diese auf 22 m Breite reduziert. Daher hielt er die Lage der Baustelle für sehr kritisch und den Bau dieses geplanten Hauses für leichtfertig.

GR Funke schloss sich seinen Vorrednern an. Er werde lediglich deshalb zustimmen, weil das Baurecht bestehe.

### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Studentenwohnheims mit 16 Wohneinheiten mit 18 Betten auf dem Grundstück Bahnhofstraße 58, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 704/18, /22, /20, /19, /29, /28 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Zu der beantragten Abweichung von der Stellplatz- Garagen und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Neufahrn wird ebenfalls das Einvernehmen erteilt.

**Abstimmung:** Ja 7 Nein 3

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Schüttguthalle zur Hackschnitzeltrocknung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1837 Gmkg. Neufahrn  
Antragsteller: Häuser Ludwig**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Flughafen- Planungs- und Bauausschusses am 06.05.2019 als Antrag auf Vorbescheid behandelt. Auf den Sachverhalt wird verwiesen. Das Bauvorhaben wurde abgelehnt, da eine landwirtschaftliche Privilegierung für den Bau im Außenbereich nicht ausreichend erkennbar war. Des Weiteren stellte sich die Frage, inwiefern die Halle nicht auf dem Grundstück der Hofstelle bzw. unmittelbar im Anschluss an die geschlossene Ortslage errichtet werden könnte. Der Antrag auf Vorbescheid wurde seitens des Bauherrn zurückgezogen und nun ein Antrag auf Baugenehmigung für die ansonsten unveränderte Planung der Bebauung auf der Fl.-Nr. 1837 Gmkg. Neufahrn mit einer landwirtschaftlichen Schüttguthalle als Hackschnitzelvorratslager für die Biomasseheizung auf der Fl.-Nr. 1568 Gmkg. Neufahrn gestellt.

Die zu bebauende Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Mittlerweile liegt auch ein Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding vor, in welchem aus landwirtschaftlicher Sicht sowohl der Bedarf als auch eine Privilegierung gesehen wird. Hinsichtlich der Lage wurde vom Bauherrn noch ergänzt, dass zwar noch Platz auf der Hofstelle sei, man aber aus Rücksicht auf die Nachbarschaft (Staubbelastung, Schimmel) kein Konfliktpotential schaffen möchte und am geplanten Standort bereits Hallen bestehen.

Eine Anordnung auf dem Betriebsgrundstück könnte nach Ansicht der Verwaltung zwar durchaus möglich sein, auch wenn es seitens des Bauherrn Bedenken im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung gibt, ein Baurecht nach §35 BauGB am geplanten Standort kann aber seitens der Bauverwaltung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Letztlich muss das Landratsamt hierüber entscheiden.

Dem Antrag wurde auch ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt, welcher eine Eingrünung der Halle vorsieht. Hinsichtlich der Prüfung des Plans und des Bedarfs eines Ausgleichs für die Versiegelung der Außenbereichsfläche wird die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising im Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Rübenthal bezog sich auf den Hinweis im Sachverhalt, wonach eine Privilegierung nicht gänzlich nachgewiesen werden konnte. Er hielt es für ungünstig über etwas zu entscheiden, das noch fragwürdig sei.

BAL Schöfer erklärte, dass nicht zu erkennen gewesen sei, ob das Betreiben der Heizanlage dem landwirtschaftlichen Betrieb oder dem übrigen Gewerbegebietsbetrieb zugehöre, da beide über besagte Heizanlage versorgt werden. Dadurch sei eine Privilegierung nicht ein-

wandfrei nachgewiesen. Zwischenzeitlich sei man darüber informiert worden, dass der Antragsteller über seinen landwirtschaftlichen Betrieb einen Teil der Hackschnitzel für die Heizanlage selbst erzeugen und trocknen wolle. Die Frage, ob die für die Halle geplante Lage in eine Privilegierung inkludiert sei, müsse schlussendlich das Landratsamt entscheiden.

GR Meidinger sah die Privilegierung durch das Amt für Landwirtschaft bestätigt. Bezüglich der Lage der Halle befürwortete er die Planung, da andernfalls die Anwohner in Hofnähe mit Staubentwicklung und Lärm belastet würden.

GR Pflügler bemängelte den geplanten Standort aufgrund der anfallenden Fahrten zwischen Halle und Heizanlage sowie der wachsenden Gefahren bei der Radwegquerung.

#### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Schüttguthalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1837 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 6 Nein 4

#### **TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Gaststätte, Echinger Straße 19, Fl.-Nr. 1026/6 Gmkg. Neufahrn Antragsteller: Gacic Damir**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt eine Nutzungsänderung für ein ehemaliges Ladengeschäft in eine Gaststätte. Seit einigen Jahren befindet sich ein Wettbüro in den Räumlichkeiten, für welche bis heute aber keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Ein Verfahren zur Nutzungsuntersagung ist beim LRA anhängig.

Nunmehr wird die Änderung in eine Gaststätte für die etwa 60 m<sup>2</sup> große Einheit beantragt. Gaststätten sind bauplanungsrechtlich in dem als Mischgebiet einzustufenden Gebiet grundsätzlich zulässig, jedoch kann der ermittelte Stellplatzbedarf in Höhe von je 5 Stellplätzen für PKWs und Fahrräder nicht ausreichend nachgewiesen werden. Zum einem konnte bis Ladungsschluss keine ausreichende Sicherung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erbracht werden, noch scheint die Anlegung der gekennzeichneten neuen Stellplätze aufgrund bestehender Feuerwehrezufahrten realisierbar. Das Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erklärte, dass am heutigen Tage noch Unterlagen zu diesem Antrag eingegangen seien, die noch nicht geprüft werden konnten. Daher bitte er um Zurückstellung. Eine eventuelle Fiktionsfrist würde erst ab dem heutigen Tag beginnen, weshalb eine Behandlung des Antrags im nächsten Bauausschuss ausreichend sei.

Bgm. Heilmeier beantragte die Vertagung des TOPs.

#### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Vertagung von TOP 4 der Tagesordnung zu.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Aldi-Filiale auf dem Grundstück 914/1 Gmgk. Neufahrn, Philipp-Reis-Straße 4, 85375 Neufahrn; Erteilung der Baugenehmigung durch das LRA Freising mit Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachverhalt:**

Die bestehende Aldifiliale in der Phillip-Reis-Straße in Neufahrn soll durch einen Neubau mit erhöhter Verkaufsfläche ersetzt werden. Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss hat sich bereits mehrfach mit dem Bauvorhaben beschäftigt. Das Einvernehmen zum Vorhaben wurde nicht erteilt, da die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden konnten. Der beantragten Abweichung in Form eines Erlasses für 21 der errechneten Stellplätze wurde nicht zugestimmt. Zuletzt wurde am 05.11.2018 über die bereits vom Landratsamt angekündigte Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens entschieden. Auch bei dieser Entscheidung wurde einem Erlass nicht zugestimmt, jedoch wurde die Möglichkeit einer Ablöse der fehlenden Stellplätze beschlossen.

Die Baugenehmigung wurde nunmehr erteilt. Das verweigerte gemeindliche Einvernehmen wurde wie angekündigt ersetzt. Der Bescheid des Landratsamtes Freising war der Beschlussvorlage angefügt, ebenso die Begründung der Bauverwaltung, in der sie die Entscheidung der Ablehnung eines Erlasses der fehlenden Stellplätze erläutert.

Rechtlich hat die Gemeinde die Möglichkeit gegen die erteilte Baugenehmigung Klage zu erheben. Dies kann Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Baugenehmigung tun. Die Frist hierfür endet am 08.11.2019.

Die rechtliche Bewertung der erteilten Baugenehmigung wird derzeit von der Verwaltung geprüft und rechtzeitig zur Sitzung nachgereicht.

Zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens wurde als fachliche Unterstützung die Anwaltskanzlei Meidert & Kollegen hinzugezogen. Die Einschätzung dieser wurde der Beschlussvorlage als Anlage hinzugefügt.

**Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer erläuterte den Sachverhalt und wies unter anderem darauf hin, dass die Gemeinde in der Ludwig-Erhard-Straße eine Buslinie zur Verfügung stelle, auf die auch Kunden von Aldi zurückgreifen könnten, sollten die Stellplätze nicht ausreichen. Insofern sei es aus Sicht der Verwaltung angemessen, Aldi an diesen Kosten in Form der Stellplatzablässe zu beteiligen. Das Landratsamt sehe jedoch in der vorhandenen Buslinie ein Argument gegen den zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen. Eine Möglichkeit, um hier Klarheit zu schaffen, sei der Gang zum Verwaltungsgericht.

Zusammenfassend erklärte BAL Schöfer, dass:

1. nach einer ersten Einschätzung der die Verwaltung beratenden Rechtsanwaltskanzlei eine Klage seitens der Gemeinde keine aufschiebende Wirkung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung an die Firma ALDI erzeugen würde und somit zunächst keine Möglichkeit für eine Schadensersatzforderung entstehe.

2. eine Chance bestünde, die Ablösesumme nach der alten Stellplatzsatzung in Höhe von € 12.500,- pro Stellplatz doch noch zu erhalten. Dem gegenüber stehe lediglich das Risiko der Anwaltskosten, die auf Seiten der Gemeinde entstehen, sowie einer Nichtigkeit der Stellplatzsatzung falls die Gemeinde unterliege.

Das gemeindliche Bauamt habe bezüglich der Stellplatzforderungen einen Vergleich mit anderen Gemeinden in den Landkreisen Freising und Erding vorgenommen und sei zu dem Ergebnis gekommen, dass Neufahrn mit 1 Stellplatz je 10 qm Verkaufsfläche, im Gegensatz zu Eching, die 1 Stellplatz je 40 qm Verkaufsfläche verlange, zwar im oberen Bereich der Stellplatzforderungen angesiedelt sei, (viele Gemeinden forderten 1 Stellplatz für 15 qm Verkaufsfläche) jedoch noch ein angemessener Rahmen vorliege.

GR Iyibas erinnerte daran, dass bei Kleinunternehmen und privaten Haushalten die Stellplatzsatzung in den meisten Fällen durchgesetzt werde. Er sei daher nicht bereit einem finanziell gut gestellten Großkonzern nachzugeben, weil dieser mittels eigener Rechtsabteilungen entsprechende Grauzonen ausfindig machen könnten. Er sei von dem Verhalten des Landratsamtes nicht begeistert und befürwortete den Gang vor das Verwaltungsgericht – nicht zuletzt auch um keinen Präzedenzfall zu schaffen.

GR Rübenthal gab zu Bedenken, dass es hier nicht mehr nur um den Bauantrag gehe, sondern nun auch die Stellplatzsatzung überdacht werden sollte. Allerdings sehe er in den von ALDI selbst ermittelten Daten zur Ausnutzung der bisherigen Stellplätze im Verhältnis zur ehemaligen Verkaufsfläche die Bestätigung, dass die Stellplatzsatzung in Neufahrn angemessen sei.

Bgm. Heilmeier schlug zwei Optionen für das weitere Vorgehen vor. Zunächst werde über das Einreichen einer Klage abgestimmt. Sollte hier keine Mehrheit zustande kommen, müsse entschieden werden, ob erneut das Gespräch mit dem Landratsamt gesucht werden soll und erst bei bleibender Uneinigkeit der Weg zum Gericht angestrebt werde.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass lediglich bis zum 08.11.2019 Klage eingereicht werden könne und insofern keine Zeit für Gespräch mit dem Landratsamt bleibe.

### **Beschluss:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, gegen die im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau einer Aldi-Filiale auf dem Grundstück 914/1 der Gemarkung Neufahrn (Bescheid des Landratsamts vom 26.09.2019) vorgenommene Ersetzung des verweigerten gemeindlichen Einvernehmens Klage zu erheben.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

## **TOP 6 Erweiterung der Kurzparkregelungen der Bahnhofstraße auf den "Alten Fürholzer Weg"**

### **Sachverhalt:**

Im „Alten Fürholzer Weg“ nördlich der Bäckerei Liebl stehen neben den Parkplätzen in der Bahnhofstraße weitere 5 - 6 Parkplätze zur Verfügung. Hier wurden in den vergangenen Monaten immer wieder Fremd- / Dauerparker festgestellt. Da die Bahnhofstraße bereits als Kurzparkzone ausgewiesen ist und auch in den umliegenden Bewohnerparkzonen eine Kurzparkregelung gilt, sind nur noch diese Parkplätze ohne zeitliche Einschränkung in der Nähe der Bahnhofstraße nutzbar.

Um ein Dauerparken zu unterbinden und diese Parkplätze tagsüber für Bürger zum Einkaufen, Arztbesuche etc. und abends für Anwohner freizuhalten, wird vorgeschlagen, die Kurzparkregelung der Bahnhofstraße auch auf die Parkplätze des „Alten Fürholzer Weges“ zu übernehmen. Die Höchstparkdauer würde dann 2 Stunden betragen in der Zeit von

Montag bis Freitag von 7-19 Uhr und samstags von 7-16 Uhr. Zusätzlich sollte auch hier das Zusatzzeichen „PKW“ angebracht werden, um das Abstellen von LKW zu verhindern.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Rübenthal sprach sich für die Möglichkeit einer längeren Parkdauer aus um auch Bürgern, die mehr zu erledigen hätten, gerecht zu werden. Er beantragte die Abstimmung über eine Kurzparkregelung von 3 Stunden.

### **Beschluss 1:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, für die Parkplätze im „Alten Fürholzer Weg“ zwischen der Bahnhofstraße und dem Fürholzer Weg eine Kurzparkregelung auszuweisen. Die Parkplätze sind mit Zeichen 314 (Parkplatz), Zusatzzeichen 1010-58 (PKW) und Zusatzzeichen „Parkscheibe 3 Stunden, Mo-Fr 7-19h, Sa 7-16h“ zu beschildern.

**Abstimmung:** Ja 4 Nein 6

### **Beschluss 2:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, für die Parkplätze im „Alten Fürholzer Weg“ zwischen der Bahnhofstraße und dem Fürholzer Weg eine Kurzparkregelung auszuweisen. Die Parkplätze sind mit Zeichen 314 (Parkplatz), Zusatzzeichen 1010-58 (PKW) und Zusatzzeichen „Parkscheibe 2 Stunden, Mo-Fr 7-19h, Sa 7-16h“ zu beschildern.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 0

## **TOP 7 Bekanntgaben**

### **TOP 7.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotels mit 88 Zimmern, Cafe und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg Nähe Münchner Straße Fl.-Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn Antragsteller: Hans Presser GmbH**

BAL Schöfer informierte darüber, dass das ursprüngliche Problem bezüglich der Bus- und Pkw-Stellplätze nun satzungskonform gelöst wurde. Hierfür seien die Baukörper leicht versetzt worden, so dass die Stellplätze nun nachgewiesen werden können. Die aktuelle Planung entspreche somit den Anforderungen.

## **TOP 8 Anfragen aus dem Gremium**

- keine -

Neufahrn, 26.11.2019

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung