

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 14.11.2016

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 14.11.2016.

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:

Feuerwehrhaus Neufahrn, Konrad-Lorenz-Weg 2

am:

Montag, den 14.11.2016

Beginn:

18:02 Uhr

Ende:

19:28 Uhr

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Franz Heilmeier

Schriftführer:

Nicole Hauner

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Häuser, Johannes
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Seidenberger, Thomas
(Vertretung für Oberlader, Alfred)

- ab 19:20 Uhr berufsbedingt abwesend

Abwesend:

Oberlader, Alfred

-berufsbedingt abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 13.06.2016 - öffentlicher Teil | Vorz/044/2016 |
| 2) | Bebauungsplan Nr. 127 "Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes" - weiteres Verfahren | Bau/254/2016 |
| 3) | Vorstellung der Straßenausbauplanung Tannenweg in Massenhausen | Bau/256/2016 |
| 4) | Bauantrag für den Neubau einer Produktionsstätte mit Imbiss, Veranstaltungsräume, Beherbergungsbetrieb (Hotel), Wellnessbereich und Parkdecks, Fl.-Nr. 2631/8 Gmkg. Neufahrn, Römerstraße
Antragsteller: Ali Alkan | Bau/250/2016 |
| 5) | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines oberirdischen Parkhauses mit ca. 3000 Stellplätzen, Fl.-Nr. 2631/13 Gmkg. Neufahrn, Nähe Bajuwarenstraße
Antragsteller: Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungsgesellschaft mbH | Bau/248/2016 |
| 6) | Vorstellung Ergebnisse Sicherheitsaudit "Straßenplanung Samweg" | Bau/249/2016 |
| 7) | Vorstellung der Planung zur Errichtung von Grabstätten für frühverstorbene Kinder auf dem Neufahrner Friedhof - Sternenkinder | Bau/257/2016 |
| 8) | Einleitung eines Verfahrens zur Einziehung eines öffentlichen Feld- und Waldweges (Teilstück) gemäß Art. 8 BayStrWG
- Feldweg in Fürholzen, Fl.Nr. 1628, Gemarkung Massenhausen | Bau/253/2016 |
| 9) | Verlegung einer Wasserleitung in öffentlichen Feld- und Waldwegen in Fürholzen, Fl.Nrn. 1616, 1622, 1623 und 1628 Gemarkung Massenhausen | Bau/255/2016 |
| 10) | Bekanntgaben | |
| 10.1) | Einfriedung in Hetzenhausen | |
| 11) | Anfragen | |
| 11.1) | Verkehrszählung | |
| 11.2) | Firma Wigl | |

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:02 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 13.06.2016 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 13.06.2016 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 13.06.2016.

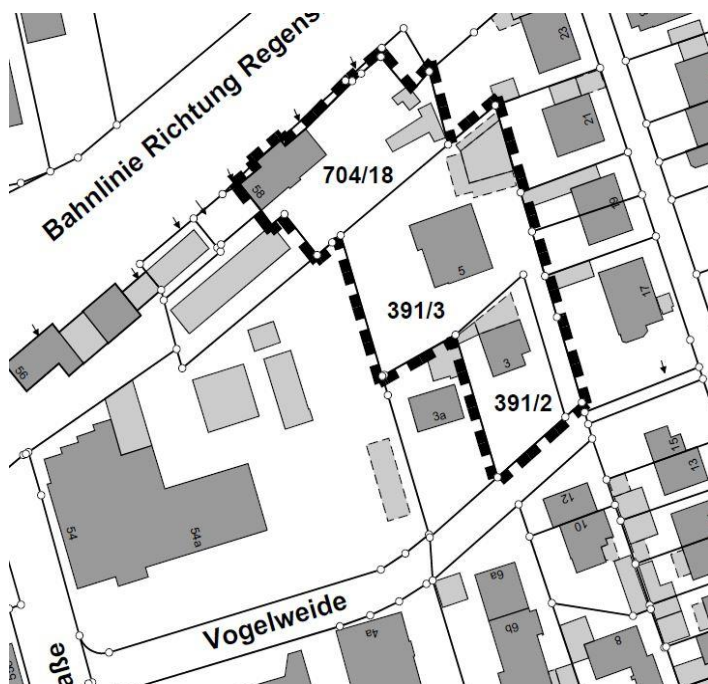
Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 127 "Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes" - weiteres Verfahren

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“ beschlossen.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 391/2, 391/3 und 704/18 der Gemarkung Neufahrn b. Freising. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Grafik eingefügt.



Für die Grundstücke Vogelweide Hausnummern 3 und 5 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Boardinghauses und zweier Mehrfamilienhäuser vor, für das Grundstück Bahnhofstraße 58 liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotels vor. Beide Anträge sind derzeit zurückgestellt bzw. die Zurückstellung ist beantragt.

Zwischenzeitlich hat die Bauverwaltung zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation und Gegebenheiten eine Verkehrsuntersuchung (Prof. Kurzak v. 10.10.2016) für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens Vogelweide Hausnummern 3 und 5 erstellen lassen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Verkehrsaufkommen der geplanten Wohnbebauung und des Boardinghouses in der Straße „Vogelweide“ beträgt rd. 200 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des zu- und abfahrenden Verkehrs. Dadurch erhöht sich die Belastung der Straße „Vogelweide“ von heute 360 auf 560 Kfz/Tag. Sowohl die Straße „Vogelweide“ als auch die Einmündung in die Bahnhofstraße sind in der Lage, diesen Verkehr uneingeschränkt aufzunehmen und leistungsfähig abzuwickeln.

Des Weiteren hat die Bauverwaltung Herrn Rechtsanwalt Dr. Siebeck um eine rechtliche Beurteilung der Bauvorhaben und der beabsichtigten bauleitplanerischen Festsetzungen gebeten. Insbesondere sollte geklärt werden, ob aus rechtlicher Sicht in dem Gebiet die Nutzung „Boardinghouse“ ausgeschlossen werden kann. Für diese Frage ist auch die geplante Hotelnutzung auf dem Grundstück FINr. 704/18 zu beachten. Des Weiteren ist die unmittelbare Nähe der Grundstücke zur Bahnlinie München – Landshut im Blick zu behalten, die für jede Art von Planung in diesem Gebiet eine zentrale Rolle wird spielen müssen.

Die Beurteilung zur planungsrechtlichen Situation und zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Lösungsmöglichkeit durch Bebauungsplan?

a) *Das erste sich stellende Problem bei einem Bebauungsplan ist die Festlegung seiner Grenzen. Hier hat die planende Gemeinde zwar eine Gestaltungsfreiheit; sie darf aber nicht willkürlich handeln. Der Entwurf für die Festlegung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 127 sieht vor, dass die nördliche Grenze entlang der Bahnlinie verläuft. Damit wird das Grundstück FINr. 704/18 einbezogen. Dies ist planungsrechtlich in Ordnung. Ein Grenzverlauf, der dieses Grundstück ausschliesse, wäre wohl eindeutig willkürlich. Problematischer ist aber, ob die übrigen westlich angrenzenden Grundstücke, insbesondere das Grundstück FINr. 791 aber auch die entlang der Bahnlinie aus dem Bebauungsplangebiet ausgegrenzt werden können. Ob zwischen diesen Grundstücken, insbesondere FINr. 391 einerseits und den Grundstücken FINr. 391/2 bis 391/4 und den Grundstücken FINr. 388/1 bis 388/7 andererseits eine so starke Zäsur besteht, dass das Grundstück FINr. 391 „ausgegrenzt“ werden kann, erscheint immerhin ziemlich zweifelhaft.*

b) *Generell zulässig sind Beherbergungsbetriebe weder in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) noch in einem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO). Allerdings können nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in reinen Wohngebieten „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zugelassen werden, während in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne eine Einschränkung*

auf kleine Betriebe zugelassen werden können. Hier käme es sehr entscheidend auf die Innenausstattung und -einrichtung des geplanten Boardinghouses an.

c) Entscheidend ist aber ein anderes Problem, nämlich das des Eisenbahnlärms. Bei dieser Lärmart ist zunächst zu berücksichtigen, dass der sogenannte „Schienenbonus“ (- 5 dB(A)) seit einiger Zeit weggefallen ist, sodass für diese Lärmart also der mit den einschlägigen Regelwerken ermittelte Lärm ohne Abzug zugrunde zu legen ist.

In einem Bebauungsplan für ein derartiges Gebiet müsste die Lärmproblematik planerisch „bewältigt“ werden. Das ist bei der Stärke des Bahnlärms an dieser Stelle praktisch gar nicht möglich. Einen gültigen Bebauungsplan in dieser Situation mit allen Einrichtungen auch gerade zum aktiven und passiven Lärmschutz gegen den Eisenbahnlärm zu erstellen, dürfte praktisch nur schwer möglich sein.

d) Auf jeden Fall wird man die Stärke der Lärmbelastung an den verschiedenen Immissionspunkten (Hotel und Boardinghouse) und die Möglichkeiten von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen hiergegen durch einen Lärmsachverständigen prüfen lassen und ihn mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragen müssen.

e) Ein weiteres Problem bereitet der Umstand, dass in dem in Aussicht genommenen Plangebiet sowohl ein Vorhaben als Hotel gewünscht wird als auch ein Vorhaben als Boardinghouse. Wie gesagt, gehören beide Erscheinungsformen dem Beherbergungsgewerbe an.

Die beiden Vorhaben bauleitplanerisch unterschiedlich zu behandeln, d. h. das eine Vorhaben zulassen, das andere nicht, erscheint nicht nur auf den ersten Blick sehr problematisch: In § 9 Abs. 1 Nrn. 1 - 26 BauGB sind die möglichen Regelungen genannt, die nach dem ersten Halbsatz des 1. Absatzes dieser Vorschrift „aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden“ können. Umgekehrt bedeutet dies, dass ohne städtebauliche Gründe nichts festgesetzt werden kann (vgl. Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, Rn. 9 zu § 1 BauNVO). Jede Festsetzung im Bebauungsplan muss „stets durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein“.

Sieht man sich die beiden zu beplanenden Grundstücke an, so ist es mir nicht möglich, städtebauliche Gründe dafür zu erkennen, bei einem der Grundstücke eine Nutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zuzulassen und im Falle des anderen Grundstücks nicht. Da der Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG bestimmt, dass die Träger der hoheitlichen Gewalt (auch die der Bauleitplanung) dem Bürger gegenüber an das Prinzip der Gleichbehandlung gebunden sind, muss auch hier Gleiches gleich und Ungleiches ungleich behandelt werden.

Ich als einigermaßen erfahrener Baurechtler kann keinen städtebaulichen Grund erkennen, mit dem sich ohne Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung begründen ließe,

bei einem der Grundstücke einen Beherbergungsbetrieb zuzulassen, beim anderen aber nicht.

Gründe des wirtschaftlichen Wettbewerbs zwischen zwei Betrieben sind jedenfalls keine städtebaulichen Gründe (vgl. Söfker in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Stand: 01.05.2016, Rn. 17 Abs. 2 zu § 9 BauGB, mit Hinweis auf z. B. das Urteil des BVerwG v. 03.02.1984 – 4 C 54/80, BayVBl 1984, 726 = BVerwGE 68, 342 – ein ganz maßgebliches Urteil – sowie auf das Urteil des BVerwG v. 18.05.2001 – 4 CS 4.00, BauR 2011, 1692 = BVerwGE 114, 247).

Von dem Versuch einer bauleitplanerischen Festsetzung der Nutzung dieses Gebiets durch einen Bebauungsplan dürfte also eher abzuraten sein.

2. Beurteilung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil?

a) *In Betracht kommt sodann die Beurteilung des Gebiets als eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB. Wir haben gemeinsam das Gebiet des in Aussicht genommenen Bebauungsplans Nr. 127 und seine nähere Umgebung am 04.10.2016 in Augenschein genommen. Bei der Beurteilung eines Gebiets nach § 34 BauGB erhebt sich zunächst die Frage, ob „die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete“ entspricht, die in der BauNVO bezeichnet worden sind.*

Ich glaube nun nicht, dass man das Gebiet der Grundstücke FINr. 704/18, 391/3 und 391/2 als einem der Gebietstypen der §§ 2 ff. der BauNVO entsprechend einordnen kann. Dazu ist deren nähere Umgebung meines Erachtens zu uneinheitlich. Denn bei einer Betrachtung nach § 34 BauGB müssen die ursprünglich angedachten Grenzen des Bebauungsplans Nr. 127 aus der Betrachtung ausscheiden. Was zur näheren Umgebung in diesem Sinne zählt, hängt immer auch ein bisschen vom Betrachter ab, letztlich von den Richtern und Richterinnen des Verwaltungsgerichts, die dies aufgrund ihrer Ortsbesichtigung beurteilen müssen.

b) *Nach Beratung mit meinem Partner, RA Hofmann, sind wir der Überzeugung, dass die Chancen, dass das Verwaltungsgericht die Grundstücke FINr. 391/3 und 391/2 zusammen mit der östlich angrenzenden Häuserzeile als eigenständigen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sieht, sehr gering sein dürften. Dazu ist die trennende Wirkung der unterschiedlichen Nutzungen der Grundstücke FINr. 391/2 bis 391/4 als Wohnbebauung einerseits und des Grundstücks FINr. 391 als Hotel andererseits unseres Erachtens zu gering. Unter Einbeziehung der Randbebauung entlang der Bahnlinie dürfte mit einiger Wahrscheinlichkeit die Beurteilung des Gerichts auf eine uneinheitliche unspezifische, eher in Richtung Mischgebiet tendierende Bebauung zu erwarten sein.*

c) *Wenn man das Gebiet als faktisches Baugebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 betrachten möchte, dann kommt also am ehesten ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Betracht. In diesem wäre nach der dann anwendbaren BauNVO ein Beherbergungsbetrieb zulässig, und zwar auf bei-*

den hier näher betrachteten Grundstücken. Aus der Vorschrift des § 34 Abs. 2 BauGB ist jedenfalls kein Argument für eine Ungleichbehandlung dieser beiden Grundstücke abzuleiten.

d) *Beurteilt man das Gebiet als im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der nicht einem der Gebiete nach der BauNVO entspricht, kommt es auf die Frage an, ob „sich das eine oder das andere Vorhaben oder beide nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Das können Sie und die Mitglieder des Gemeinderates sicher besser beurteilen. Aber auch hier gibt es keinen Grund für eine prinzipiell unterschiedliche Behandlung beider Vorhaben.*

Aufgrund der vorgenannten Beurteilung und Untersuchung erscheint es angemessen, die im Geltungsbereich beantragten Nutzungen für zulässig zu erachten. Wenn auf den Baugrundstücken die notwendigen Wendemöglichkeiten dauerhaft geschaffen und gesichert werden können ist die Erschließung als gesichert zu betrachten und dann bedarf es einer schwierigen Bebauungsplanung mit hohem finanziellem Aufwand für Gutachten nicht.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte, dass der Bebauungsplan Nr. 127 ein komplexes Thema darstelle. Hier sollte eine Steuerung vorgenommen werden. Das Maß und die Nutzung sollten geregelt werden. Eine städtebauliche Förderung sei hier sehr schwer zu erzielen. Hierzu seien städtebauliche Gründe erforderlich. Eine Prüfung sei bereits erfolgt. Die Gebietscharakteristik belaufe sich auf eine Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohngebiet. Ein Eingriff der Bauleitplanung sei erfolgt, um den Bau eines Boardinghauses auszuschließen. Eine städtebauliche Rechtfertigung sei nicht möglich.

Bei der Hotelproblematik müsse man berücksichtigen, dass beide Varianten gewerbliches Wohnen darstellen. Hier könne man nur beide Varianten wählen, oder gar keine.

Für die Erschließung sei die Prüfung durch ein Verkehrsplanungsbüro erfolgt. Die Vogelweide sei hierfür ausreichend. Die Verantwortung für den Lärmschutz liegt bei der Gemeinde. Das Ergebnis wäre, den Bebauungsplan nicht fortzusetzen und auf Empfehlung des Ausschusses einzustellen.

Bgm. Heilmeier informierte, dass als Maßgabe eine Wendemöglichkeit einvernehmlich für den Empfehlungsbeschluss vereinbart werden müsse.

GR Rübenenthal vertrat die Auffassung, dass die Begründung entgegen dem ist, was der Gemeinderat beschlossen habe. Er warne vor vorwiegend gewerblicher Nutzung, die durch „Wohnen“ geprägt sei. Der Gasthof Maisberger grenze an das Bahngebiet. Das Grundstück 704/18 mit Hotel und gewerblicher Nutzung widerspreche der Entwicklung der Gemeinde Neufahrn. Der Wohncharakter soll beibehalten werden. Zusätzliche Flächen wären kontraproduktiv. Der Lärmschutz wäre der Gemeinde auferlegt worden. Die Anforderungen des Grundstücks 704/18 müssen vom Eigentümer erfüllt werden. Die Maßnahme betreffe eigentlich alle Grundstückseigentümer. Der Bebauungsplan solle aufrechterhalten werden.

GRin Schablitzki teilte mit, dass im Bauantrag die Stellplätze nicht eindeutig definiert waren. Sie fragte an, ob die Gemeinde ihre Position schwächen würde, wenn sie vom Bebauungsplan abweichen würde.

Bgm. Heilmeier informierte, dass einer ausreichenden Wendemöglichkeit erforderlich sei. Im Bebauungsplanverfahren sei die Stellplatzprüfung ein erforderlicher Bedarf.

BAL Schöfer informierte, dass es sich hier um ein Einzelhandelskonzept handle. Die Bahnhofstraße stelle einen zentralen Versorgungsbereich dar. Der Beherbergungsbau sei nicht nur Konkurrenz, sondern auch ein Belebungsimpuls.

GR Pflügler bemängelte, dass seiner Meinung nach die Verkehrssituation nicht passend geprüft worden sei. Aufgrund des Hotel Maisberger und des Objekts Vogelweide 4 entstehe ein hohes Verkehrsaufkommen. Auf der Südseite befänden sich vier Meter breite Gehwege. Hier sei eine Unterscheidung wichtig.

Die Leistungsfähigkeit der Bahnstrecke München-Regensburg sei sehr überlastet. Ein viergleisiger Ausbau wäre eigentlich erforderlich. Die Grundstücke hierfür befinden sich jedoch in Bahneigentum. Nachdem die Strecke sehr überfordert sei, sehe er einen sehr hohen Bedarf am Ausbau, auch für die Strecke München – Freising. Auch der Ausbau hinter dem Flughafen, Freilassing – Salzburg sei nicht ganz belanglos. Somit sei der Ausbau unter Anbindung des Flughafens erforderlich.

3. Bgm. Seidenberger teilte mit, dass für ihn keine Notwendigkeit der Einstellung ersichtlich sei. 100 Meter weiter sei ein Lärmschutz gefordert. Der Lärmschutz solle als Gemeinschaftsprojekt angesehen werden.

GR Häuser informierte, dass bei anderen Grundstücken kein Lärmschutz stehe. Er sehe dies als kein schlagkräftiges Argument. Einen Lärmschutz von 200 Metern halte er nicht für sinnvoll.

BAL Schöfer bat um Vorsicht beim Thema Lärmschutz. Hier gebe es keine städtebauliche Vereinbarung mit Voraussetzungen. Die Grundstückseigentümer müssen einverstanden sein. Eine Auflage sei nicht erzwingbar.

3. Bgm. Seidenberger fragte an, ob die Aussicht auf erfolgreiche Verhandlungen bestehen würde.

BAL Schöfer teilte mit, dass die Zusage für eine öffentliche Widmung von einem Eigentümer vorliege. Der Einstellungsbeschluss sei erforderlich.

GR Rübenenthal hielt Verhandlungen aufgrund der bekannten Aspekte für erforderlich. Fraglich sei, welche Struktur in der Gesamtplanung erforderlich wäre. Er würde das Wohngebiet im Bebauungsplan bestehen lassen. Dagegen spreche allerdings das hohe Verkehrsaufkommen. Eine gewerbliche Nutzung würde lt. Gutachten aufgrund des erhöhten Verkehrs dagegen sprechen.

Bgm. Heilmeier plädierte auf einen Empfehlungsbeschluss. Drei Punkte müssten geprüft werden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der Vogelweide im südöstlichen Bereich des Bahnhofes“. Die Empfehlung gilt jedoch nur unter der Maßgabe, dass mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Lösung erreicht wird, durch die die notwendigen Wendemöglichkeiten auf deren Grundstücken erstellt und dauerhaft öffentlich gesichert werden können.

Außerdem ist mit dem Innenministerium und dem EBA der Flächenbedarf auf Flurnummer 704/18 für den bedarfsentsprechenden Ausbau der Bahnstrecke München – Neufahrn – Regensburg und München – Neufahrn – Flughafen – Erding – Mühldorf – Freilassing zu prüfen.

Abstimmung: Ja 4 Nein 6

TOP 3 Vorstellung der Straßenausbauplanung Tannenweg in Massenhausen

Sachverhalt:

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine erstmalig endgültig hergestellte Erschließung des Tannenweges im Sinne der §§ 127 ff Bau GB. Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge setzt gem. § 125 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Der Ausbau wird nach Abstimmung mit den Anliegern ausgeführt. Die Bauausführung wird voraussichtlich erst im Jahr 2017 erfolgen können.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier bat dem Ausführungsplan wie dargestellt zuzustimmen und für den Gemeinderat eine Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auszusprechen.

3. Bgm. Seidenberger fragte an, ob der Wunsch der Anlieger vorliege, den Straßenausbau auszuführen.

BAL Schöfer erläuterte, dass der Ausbau auf Wunsch der Anlieger erfolge.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der Planung zum Ausbau des Tannenweges, so wie in dem Ausführungsplan des Ing. Büro Schönenberg vom Aug. 2016 dargestellt, grundsätzlich zu und empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Bauantrag für den Neubau einer Produktionsstätte mit Imbiss, Veranstaltungsräume, Beherbergungsbetrieb (Hotel), Wellnessbereich und Parkdecks, Fl.-Nr. 2631/8 Gmkg. Neufahrn, Römerstraße Antragsteller: Ali Alkan

Sachverhalt:

Das bereits bekannte Bauvorhaben ist noch einmal planerisch optimiert worden. Es beinhaltet einen Hotelbetrieb mit 173 Betten, Mietbüroflächen und Wellnessbereich, einen Produktionsbereich für Lebensmittel der Oliva-Imbissrestaurantkette mit Drive-In-Imbissrestaurant sowie ein Parkhaus mit 191 Stellplätzen.

Die beiden Baukörper entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans, der Keller des Hotelgebäudes sowie die Busstellplätze und ihre Zufahrten überschreiten in kleinerem Umfang den vorgesehenen Bauraum. Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebau-

ungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ erforderlich. Die Überschreitungen erscheinen wie beim vorhergehenden Bauantrag vertretbar.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte, dass auf dem Plan eine Überlappung der Erdgeschosszone der Gebäude ersichtlich sei. Der Bus habe eine Abstellmöglichkeit in der Nähe der Baugrenze. Dies wäre etwas grenzwertig zu sehen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag auf Neubau einer Produktionsstätte mit Imbiss, eines Hotels mit Veranstaltungsräumen und Wellnessbereich sowie eines Parkhauses das gemeindliche Einvernehmen. Die beantragten Befreiungen von der zeichnerischen Festsetzung „Bauraum“ werden ebenfalls erteilt.

Abstimmung: Ja 6 Nein 3
GR Pflügler bei Abstimmung nicht anwesend.

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines oberirdischen Parkhauses mit ca. 3000 Stellplätzen, Fl.-Nr. 2631/13 Gemkg. Neufahrn, Nähe Bajuwarenstraße
Antragsteller: Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Sachverhalt:

Trotz klaren Votums des Gemeinderats in seiner Septembersitzung, die beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ nicht rückgängig zu machen, hat der Grundstückseigentümer nunmehr einen Antrag auf Vorbescheid zur baurechtlichen Klärung der Zulässigkeit des vorgestellten Parkhauses eingereicht. Daneben möchte der Antragsteller auch geklärt haben, ob eine Nutzung des 45.000 Quadratmeter großen Grundstücks ausschließlich durch ein Parkhaus zulässig wäre.

Das beantragte Parkhaus soll auf 5 Ebenen rund 3000 Stellplätze beinhalten. Die Gebäudelänge beträgt rund 176 m, die Wandhöhe 16 m. Die Ein- und Ausfahrt ist am Ende der Bajuwarenstraße im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

Nachdem die Ziele der beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans dem begehrten Vorbescheidsantrag klar entgegenstehen sollte die Gemeinde zur Sicherstellung der Planungshoheit eine Zurückstellung des Antrags beantragen.

Diskussionsverlauf:

GR Häuser nahm Bezug auf die Sitzung Anfang Juli. Hier wurde eine Reduzierung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Abänderung sollte ein großes Parkhaus verhindern.

GR Meidinger merkte an, dass er den Plan aus dem Jahr 2014 vor sich habe. Damals waren ein Hotel, ein Cafe, ein Boardinghaus, eine Halle und ein Parkdeck mit 2400 Parkplätzen geplant. Es sei sehr schade, was aus dem Projekt geworden ist, sogar fast unverantwortlich.

Bgm. Heilmeier informierte, dass im Jahr 2014 die Grundplanung des damaligen Eigentümers nicht bindend war.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beantragt die Zurückstellung des Antrags auf Vorbescheid für den Neubau eines oberirdischen Parkhauses mit 3000 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2631/13 der Gemarkung Neufahrn.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 6 Vorstellung Ergebnisse Sicherheitsaudit "Straßenplanung Samweg"

Sachverhalt:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 14.01.2013 mit der Planung zum Straßenumbau Samweg unter dem Gesichtspunkt „Schulwegsicherheit“ beschäftigt. In der Sitzung am 9.12.2013 wurde dann beschlossen, eine Einbahnstraßenvariante umzusetzen. Im Rahmen der weiteren Überlegungen zu den Ausbaumöglichkeiten wurden nochmals verschiedene Varianten in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2014 vorgestellt und erörtert. In dieser Sitzung konnte man sich aber auf keine Variante einigen. Die Entscheidung darüber wurde einvernehmlich vertagt. Grundsätzlich ist zu entscheiden, ob man sich auf den reinen Gehwegebau beschränken will oder ob man eine Komplettmaßnahme durchführen will.

Es gibt für den Samweg in Neufahrn b. Freising aktuell zwei Ausbauvarianten. Einmal als verkehrsberuhigter Bereich und einmal mit einer einstreifigen Richtungsfahrbahn (3,50 m) und einem angrenzenden Gehweg (2,50 m). Bei beiden Varianten wäre die Fahrbahn zusätzlich als Einbahnstraße ausgewiesen. Der Samweg ist ein Schulweg mit einem hohen Fußgängerstrom. Im Bestand sind beidseitig nur sehr schmale Gehwege mit einer Breite von ca. 0,75 m vorhanden (was man eher als Schrammbord bezeichnen kann). Die Schüler laufen zwangsläufig zum Teil auf der Straße. Diese Situation soll durch den Ausbau des Samwegs entschärft werden.

Das Bauamt hat im Rahmen der Ausbauplanungen ein sogenanntes Sicherheitsaudit erstellen lassen. Dieses dient der Beurteilung aus fachlicher Sicht, damit die Möglichkeiten der verkehrssicheren Gestaltung ausgeschöpft werden und der neueste Stand der Technik beachtet wird. Ziel des Sicherheitsaudits für Straßen ist die systematische Überprüfung von Straßenbauprojekten im Hinblick auf die Verkehrssicherheit.

Das Sicherheitsaudit wird in der Sitzung vorgestellt. In der Zusammenfassung kommt es zu folgender Beurteilung:

Unter Berücksichtigung der o.a. Punkte wird die Ausführung der Straßenbaumaßnahme als „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Schulwegsicherheit günstiger beurteilt, als die getrennte Führung von Fußgänger- und Fahrzeugverkehr.

Voraussetzung ist allerdings eine konsequente Gestaltung mit geschwindigkeitsreduzierenden Elementen, um die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit möglichst weitgehend zu erreichen.

Die Planung gemäß Ausführungsentwurf (mit Separationsprinzip) wird aus Sicht der Verkehrssicherheit etwas ungünstiger gesehen, da Radfahrer die Straße nur in Einbahnrichtung benutzen können und keine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit für den motorisierten Verkehr erfolgt.

Negativ ist bei beiden Varianten die Tatsache, dass eine durchgängige Gestaltung des gesamten Straßenzuges bis zum Jahnweg nicht gegeben ist, und die Fußgänger nach 90 m (Ausführungsentwurf) bzw. 110 m (Verkehrsberuhigter Bereich) wieder auf einen Querschnitt mit beidseitigen Gehwegen mit unzureichender Breite von 1,50 m treffen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer übernahm die Vorstellung des Sicherheitsaudits. Als Alternative sei eine Mischverkehrsfläche denkbar. Es stellt sich das Fazit, dass es um einen verkehrsberuhigten Bereich und zugleich um die Verkehrssicherheit für Schüler ginge. Es gebe ein Grundproblem ab dem Jahnweg beidseitig. Für einen Schulweg seien 50 cm Breite zu schmal auf der westlichen und östlichen Gehwegseite. Die Straße muss überquert werden. Sicherheit sei nicht gegeben.

GR Pflügler merkte an, dass ein verkehrsberuhigter Bereich sehr schwer darstellbar sei. Häufig stehen die Autofahrer unter zeitlichem Druck wegen dem Abbiegen in die Straßen. Besonders kritisch sei die Situation wegen dem Fuß- und Radweg bezüglich der Linksabbieger in den Kreuzungsbereich aus Eching kommend.

Bgm. Heilmeier schloss die Maßnahme einer Einbahnstraße nicht aus um die Verkehrsberuhigung sicherzustellen. Dies stelle eine geringe bauliche Maßnahme dar.

GR Pflügler wies darauf hin, dass die Ernstnahme des Verkehrsaufkommens sehr wichtig sei. Eine Regelung des Durchgangsverkehrs wäre wichtig. Der gesamte Bereich des Samweges soll von der Regelung betroffen sein. Hier sei eine Einheitliche Regelung auch für Schulkinder erforderlich.

GR Rübenenthal fragte an, ob man einen verkehrsberuhigten Bereich mit einer Einbahnstraße erzwingen könne.

BAL Schöfer informierte, dass eine Einbahnstraßenregelung nicht erzwingbar sei. Für die Schulkinder und Radfahrer stelle eine Einbahnstraßenregelung ein Problem dar.

TOP 7 Vorstellung der Planung zur Errichtung von Grabstätten für frühverstorbene Kinder auf dem Neufahrner Friedhof - Sternenkinder

Sachverhalt:

Das Vorhaben basiert auf einen Antrag der CSU-Fraktion vom 07.11.2013.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2014 die Verwaltung mit der Planung beauftragt. Die Grabanlage sollte im Bereich der Blumenwiese entstehen, für die Erstellung des Denkmals sollten Vorschläge eingeholt werden.

Es ist geplant, an der Gedenkstätte 3 Basaltsäulen aufzustellen. Hier besteht die Möglichkeit, den Namen des verstorbenen Kindes an den Säulen einzugravieren. Zusätzlich sind auf dem runden Platz (Durchmesser ca. 7 m) zwei Sitzbänke geplant. Der Platz wird mit Basaltbruchplatten gepflastert. Die Zuwegung wird mit Farbasphalt ausgeführt.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte, das Konzept. Die Grabanlage soll auf der Grünfläche vor der Aussegnungshalle entstehen. Es sei geplant, drei Basaltsäulen aufzustellen. Dies soll eine Bestattungsmöglichkeit für Sternenkinder darstellen. Der Basaltstein hat eine Patina, in welche der Name des verstorbenen Kindes eingraviert werden kann. Die Säulen und die Basaltbruchplatten stellen ein Gesamtkonzept dar.

Bgm. Heilmeier teilte mit, dass nicht alle Betroffenen dieses Angebot nutzen werden wollen, es aber zweifellos ein wertvolles Element für eine Trauerkultur sei.

GR Rübenenthal informierte, dass die Gemeinde in diesem Bereich führend sei. Er fand den Entwurf sehr mutig und sprach dem Bauamt seinen Dank aus. Dem Bauamt bereite es evtl.

Spaß auch mal etwas anderes zu planen. Das sehe man an dem ansprechenden Ergebnis. Die Attraktivität eines Friedhofes werde durch so ein Konzept erhöht.

GRin Schablitzki fand die Möglichkeit sehr ansprechend. Sie fragte an, welche Größe für die einzugravierenden Namen vorgesehen wäre und was passieren würde, wenn die Säulen voll wären.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der vorgestellten Planung des Bauamtes zur Errichtung von Grabstätten für frühverstorbene Kinder zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des Projektes.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 8 Einleitung eines Verfahrens zur Einziehung eines öffentlichen Feld- und Waldweges (Teilstück) gemäß Art. 8 BayStrWG - Feldweg in Fürholzen, Fl.Nr. 1628, Gemarkung Massenhausen

Sachverhalt:

Das Bestandsblatt Nr. 49 des Ortsteils Fürholzen weist das Flurstück Fl.Nr. 1628 Gemarkung Massenhausen als öffentlichen Feld- und Waldweg aus.

In Teilbereichen existiert dieser Weg gar nicht bzw. nicht mehr in seinen Grenzen, was auch auf den Luftbildern zu erkennen ist. Für das nördliche Teilstück hat der Feldweg jegliche Verkehrsbedeutung verloren und ist somit nach Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) einzuziehen.

Im vorliegenden Fall soll die Wegefläche aufgrund eines geplanten Neubaus eines Rindermaststalles mit Betriebsleiterwohnhaus wie dargestellt verlegt werden. Ein Antrag auf Vorbescheid liegt derzeit zur Prüfung und Entscheidung im Landratsamt Freising.

Da es sich bei der Maßnahme nicht um eine unerhebliche Verlegung handelt, ist das nördliche Teilstück einzuziehen. Die neue Wegefläche ist dann gesondert als öffentlicher Feld- und Waldweg neu zu widmen.

Die einzuziehende Fläche hat eine Länge von ca. 65 m. Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Neufahrn. Träger der Straßenbaulast sind die Beteiligten (anliegende Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1629, 1630, 1631, 1632 Gem. Massenhausen).

Im Zuge der Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfohlen, das Verfahren zur Einziehung des Teilstücks des Feldweges Fl.Nr. 1628 Gemarkung Neufahrn einzuleiten.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Einziehung eines Teilstückes des im Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege, Ortsteil Fürholzen, Blatt Nr. 49, mit der Fl.Nr. 1628 eingetragenen Feldweges der Gemarkung Massenhausen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0
(3. Bgm. Seidenberger nicht mehr anwesend)

TOP 9 Verlegung einer Wasserleitung in öffentlichen Feld- und Waldwegen in Fürholzen, Fl.Nrn. 1616, 1622, 1623 und 1628 Gemarkung Massenhausen

Sachverhalt:

Für den Neubau eines Rindermaststalles mit Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1632 Gemarkung Massenhausen ist die Verlegung einer Wasserleitung notwendig. Eine öffentliche Leitung in der Nähe des Baugrundstückes ist nicht vorhanden. Der Bauherr beabsichtigt, diese Wasserleitung auf einer Länge von ca. 400 m vom Übergabepunkt in der Herrnbergstraße bis zum Baugrundstück privat zu verlegen.

Vom Übergabepunkt bis zum Baugrundstück soll die Leitung in öffentliche Feld- und Waldwege eingelegt werden. Hierfür ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages notwendig, da es sich bei der Einlegung einer privaten Leitung in öffentliche Verkehrsflächen um eine Sondernutzung handelt. Der Gestattungsvertrag basiert auf Grundlage der Gestattungsverträge, die für die Einlegung von privaten Stromleitungen abgeschlossen werden.

Träger der Straßenbaulast an den Feldwegen sind die jeweils anliegenden Grundstückseigentümer. Vor Abschluss des Vertrages ist deren Einverständnis einzuholen.

Grundsätzlich sind für die Inanspruchnahme von Sondernutzungen Gebühren zu zahlen. Diese obliegen allerdings dem Straßenbaulastträger, sodass die Gemeinde lediglich für einen kleinen Teil der Leitung in der Herrnbergstraße Gebühren gemäß der Sondernutzungsgebührensatzung erheben kann (€ 5,00 pro lfd. m für 20 Jahre). Für die Leitung in den Feldwegen kann keine Gebühr erhoben werden.

Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, der Maßnahme zuzustimmen.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier und BAL Schöfer informierten, dass hierfür der Abschluss eines Gestattungsvertrages notwendig sei.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt einem Gestattungsvertrag für die Verlegung einer Wasserleitung ab der Herrnbergstraße über die öffentlichen Feld- und Waldwege, Fl.Nrn. 1616, 1622, 1623 und 1628 Gemarkung Massenhausen bis zum Baugrundstück zu. Die Gestattung wird wirksam mit der Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Rindermaststalles mit Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1632 Gemarkung Massenhausen. Vor Abschluss des Gestattungsvertrages ist das Einverständnis der Straßenbaulastträger einzuholen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3. Bgm. Seidenberger nicht mehr anwesend

TOP 10 Bekanntgaben

TOP 10.1 Einfriedung in Hetzenhausen

Bgm. Heilmeier informierte, dass es im Vorfeld der Ausschusssitzung vom 13.06.2016 von Ortssprecher Ziegler keinen Hinweis auf ein spezifisches Projekt gab.

TOP 11 Anfragen

TOP 11.1 Verkehrszählung

GRin Schablitzki fiel auf, dass es im Auweg eine Verkehrszählung gab. Sie fragte an, wer diese veranlasst habe und die Auswertung vollziehe.

GL Sczudlek erläuterte, dass diese Zählung von der örtlichen Verkehrsbehörde veranlasst wurde.

TOP 11.2 Firma Wigl

GRin Schablitzki informierte, dass die Firma Wigl in Neufahrn Nord Straßenbauarbeiten mit stinkenden Materialien ausführe.

GL Sczudlek klärte auf, dass dies sofort an das Bauamt und den Tiefbau zu melden sei.

Neufahrn, 24.01.2017

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Michael Schöfer

Amtsleiter

Nicole Hauner

Protokollführung