

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 18.07.2016

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 18.07.2016.

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

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 18.07.2016		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:33 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Nicole Hauner		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Häuser, Johannes
Meidinger, Christian
Oberlader, Alfred
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Mayer, Hans - Vertretung für Iyibas, Ozan

Abwesend:

Iyibas, Ozan - berufsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1) | Bauantrag für die Errichtung einer Dachgaube auf einem bestehenden Reihemittelhaus, Fl.-Nr. 492/4 Gmkg. Neufahrn, Weidenweg 16b in 85375 Neufahrn
Antragsteller: Herr Jakob Erhard | Bau/192/2016 |
| 2) | Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Fl.-Nr. 309 Gmkg. Neufahrn, Apothekenweg 2 in 85375 Neufahrn
Antragsteller: Frau Gisela Bock | Bau/195/2016 |
| 3) | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Gewerbeobjektes mit Produktions- und Büroflächen, Fl.-Nr. 2672 Gmkg. Neufahrn, Erdinger Straße 2a-c in 85375 Neufahrn
Antragsteller: Herr Dr. Holzner | Bau/194/2016 |
| 4) | Antrag auf Abweichung von der Einfriedungsregelung | Bau/199/2016 |
| 5) | Bekanntgaben | |
| 6) | Anfragen | |

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 Bauantrag für die Errichtung einer Dachgaube auf einem bestehenden Reihemittelhaus, Fl.-Nr. 492/4 Gmkg. Neufahrn, Weidenweg 16b in 85375 Neufahrn
Antragsteller: Herr Jakob Erhard

Sachverhalt:

Es liegt der Gemeinde ein Bauantrag zur Errichtung einer Dachgaube auf einem bestehenden Reihemittelhaus auf dem Grundstück Weidenweg 16 b, Fl.-Nr. 492/4, Gemarkung Neufahrn vor.

Mit Baugenehmigung vom 12.09.1988 ist die Errichtung des Satteldachs auf dem bestehenden Flachdach des oben genannten Gebäudes bauaufsichtlich genehmigt worden. Nach den genehmigten Eingabeplänen, die Bestandteil der Baugenehmigung sind, ist das Dachgeschoss als Speicherraum genehmigt.

In der oben genannten Baugenehmigung ist als Hinweis aufgeführt, dass der Einbau einer selbständigen Wohneinheit (im Dachgeschoss) bauaufsichtlich genehmigungspflichtig ist (siehe Anlage). Daraus lässt sich unmissverständlich herleiten, dass explizit keine Wohneinheit im Dachgeschoss genehmigt wird, sondern das Dachgeschoss lediglich als Speicherraum genutzt werden darf.

Der Gemeinde Neufahrn liegen keine Unterlagen vor, aus denen die Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung des Dachgeschosses als Wohneinheit zu einem späteren Zeitpunkt ersichtlich wäre.

Bei einer örtlichen Überprüfung wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss tatsächlich als dritte Wohneinheit genutzt wird.

Für die beantragte Errichtung der Dachgaube ist eine Nutzungsänderung des als Speicherraum genehmigten und tatsächlich als dritte Wohneinheit genutzten Dachgeschosses erforderlich. Um das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht stellen zu können, ist gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Neufahrn der Nachweis von zwei zusätzlichen Stellplätzen erforderlich. Nach Rücksprache mit Herrn Erhard sowie mit dem Entwurfsverfasser, Herrn Wager, können diese zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück aus Platzgründen nicht nachgewiesen werden.

Mit Schreiben vom 06.06.2016 übersandte der Antragsteller Unterlagen, aus denen nach seiner Auffassung eine Baugenehmigung hergeleitet werden könne. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der vom Antragsteller mit Schreiben vom 06.06.2016 übersandte Beitragsbescheid sowie die Beitragsrechnung des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim vom 14.12.1993 zur Veranlagung des Herstellungsbeitrages stellen keine bauaufsichtliche Genehmigung des Dachgeschossausbaus als Wohnung dar.

Ebenfalls wurde durch den Antragsteller ein Tekturplan für den Dachgeschossausbau übersandt, der jedoch die Nachbarwohnung auf dem Grundstück Weidenweg 16 a, Fl.-Nr. 492/3 betrifft.

Mit Schreiben der Bauverwaltung vom 10.06.2016 wurde um schriftliche Mitteilung gebeten, ob der Bauantrag weiter aufrechterhalten bleiben soll oder eine schriftliche Rücknahme des Bauantrags erfolgt. Ein Antwortschreiben ist nicht eingegangen.

Die Bauverwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da der Dachgeschossausbau als Wohnung bauaufsichtlich nicht genehmigt ist und ein etwaiger Antrag auf Nutzungsänderung aufgrund fehlender Stellplätze nicht genehmigungsfähig ist.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erklärte, dass eine Stellplatzablöse grundsätzlich möglich sei. Gemäß Bauantrag sei nur eine Dachgaube beantragt worden. Dargestellt sei jedoch eine separate Wohneinheit. Es handle sich insoweit um eine nachträgliche Baugenehmigung.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube mit einer eigenständigen Wohneinheit auf einem bestehenden Reihemittelhaus auf dem Grundstück Weidenweg 16b in 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 492/4 Gemarkung Neufahrn, Antragsteller: Herr Jakob Erhard, zu erteilen. Er stimmt der Möglichkeit zu, die erforderlichen Stellplätze abzulösen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 2 Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Fl.-Nr. 309 Gmkg. Neufahrn, Apothekenweg 2 in 85375 Neufahrn
Antragsteller: Frau Gisela Bock**

Sachverhalt:

Der Sachverhalt musste aufgrund des kurzfristigen Eingangs des Bauantrages nachgereicht werden.

Diskussionsverlauf:

Der Beschlussvorschlag ergibt sich aus dem Sachverhalt der Email von BAL Schöfer.

GR Pflügler hielt die Verlegung der Bushaltestelle für sinnvoll. Diese würde er beim Jahnweg im Bereich der Mündung in die Bahnhofstraße setzen. Eine Versetzung der Ampel wäre ebenfalls erforderlich.

GR Oberlader fragte an, wo die Ampel hinkommen solle.

GR Pflügler informierte, dass die Ampel fünf Meter nördlich der Einmündung des Fußweges in die Bahnhofstraße gesetzt werden solle. Für den Schulweg sei dies sehr dienlich. Für die Busbeschleunigung sei das ebenfalls sehr gut. Das Buskonzept mache nur mit zusätzlicher Ampel Sinn. Ein Termin mit der Polizei sei am folgenden Dienstag angedacht.

BAL Schöfer informierte, dass die künftige Lage der Ampel vor Ort mit Verkehrs- und Ordnungsabteilung abgestimmt werde und das Ergebnis dem Ausschuss zur Entscheidung nochmals vorgelegt werde.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Apothekenweg 2 in 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 309 Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: Frau Gisela Bock, zu erteilen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 3 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Gewerbeobjektes mit Produktions- und Büroflächen, Fl.-Nr. 2672 Gmkg. Neufahrn, Erdinger Straße 2a-c in 85375 Neufahrn
Antragsteller: Herr Dr. Holzner**

Sachverhalt:

Der Antragsteller begehrt mit dem Antrag auf Vorbescheid Auskunft darüber, ob eine Bebauung östlich angrenzend des gewerblich genutzten Grundstücks Fl. Nr. 2672/10 der Gemarkung Neufahrn bauplanungsrechtlich zulässig ist. Des Weiteren stellt er die Frage, ob eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietssatzung Isartal in Aussicht gestellt werden kann.

Wie auf dem beiliegenden Lageplan erkennbar ist, hat die Gemeinde Neufahrn bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebiets Mintraching entlang der B11“ beabsichtigt, mit der Grenze des Bauraums eine klare Abrundung der beiden spornartigen Auswüchse des Siedlungsgebietes in Richtung Isarauen nördlich und südlich des Gewerbegebiets zu formulieren.

Mit der angefragten Bebauung würde sich nun im Süden die Siedlungsfläche in den Landschaftsraum Isartal verschieben. Dies widerspricht sowohl den städtebaulichen Zielen der Gemeinde als auch dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietssatzung.

Ob an dieser Stelle überhaupt ein Baurecht besteht, ohne dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist zweifelhaft. Der Antragsteller bezieht sich auf § 35 (6) BauGB, nachdem sich auch im Außenbereich zulässigerweise errichtete Gewerbebetriebe in angemessenem Verhältnis zum baulichen Bestand erweitern dürfen.

Sowohl bei der Frage der Befreiung von der Landschaftsschutzgebietssatzung als auch bei der Frage der Anwendbarkeit des § 35 (6) BauGB liegt die Kompetenz beim Landratsamt.

Aus Sicht der Gemeinde Neufahrn ist das Einvernehmen zu verweigern, da das Vorhaben den städtebaulichen Zielen widerspricht.

Sollte das Vorhaben nach Rechtsauffassung des Landratsamts genehmigungsfähig sein, wird das Einvernehmen ersetzt und die Genehmigung erteilt.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier informierte, dass der Antrag auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung zu betrachten sei.

GR Häuser war verwundert, warum keine Alternativflächen verwendet würden. Die angestrebten Flächen seien als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Er fand es bedenklich, aus privatem Interesse dem Antrag zuzustimmen.

Bgm. Heilmeier erklärte, dass in diesem Fall nicht nur privates sondern auch gewerbliches Interesse bestünde. Im Jahr 2015 wurde die Grenze aktualisiert. Hierfür gab es einen Grund.

GR Rübenthal nahm das Thema Werdegang auf. Das Unternehmen sei vor 6 Jahren umgezogen. Die Arbeiten wären sehr lärmrelevant. Das Gebäude sei dementsprechend ausgestattet. Somit müssten es zwei Standorte sein, wenn ein anderes Grundstück gewählt werden würde. Es handle sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbes.

GR Pflügler erklärte, dass es ihm nicht leicht falle dem Antrag zuzustimmen. Seiner Meinung nach sei der beantragte Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet als Mangel anzusehen. Dennoch hielt er es als vertretbar, da eine Bebauung bereits vorhanden sei. Eine entsprechende Nähe sei erforderlich.

GR Häuser hielt das bestehende Gebäude für einen privilegierten Bau. Diesen hätte man besser positionieren können.

2. Bgm. Mayer sah den Bau als gewerbliche Entwicklung. Der Bau würde nicht stören und in keiner Weise das Ortsbild verschlechtern. Das Landschaftsschutzgebiet zwischen München und Freising sei alles bebaut. Im Nachhinein würde das immer als Problem dargestellt werden. Das Thema Landschaftsschutzgebiet sollte man nicht erhöhen.

GR Meidinger erklärte, dass er Naturschutzgebiete höher wie das Landschaftsschutzgebiet werte. Er würde sich einen Ausgleich mit einer naturnahen Hecke wünschen. So würde dem Naturschutz etwas zurückgegeben werden.

BAL Schöfer informierte, dass der gestellte Antrag, einen Antrag auf Vorbescheid darstelle, keinen Bauantrag. Ein Bauantrag wäre vollumfänglich erforderlich.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Gewerbeobjektes mit Produktions- und Büroflächen auf dem Grundstück in Mintraching, Fl.-Nr. 2672 der Gemarkung Neufahrn.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 4 Antrag auf Abweichung von der Einfriedungsregelung

Sachverhalt:

Die Grundstückseigentümerin des Grundstücks „Riegelstraße 3, 85376 Hetzenhausen, Fl.Nr. 1248 – Gmkg. Massenhausen“ hat Ihren Mann bevollmächtigt einen Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung zu stellen. Der Antragsteller möchte eine Einfriedung in Form einer Gabionenwand mit 2,50 m breiten Abschnitten, unterbrochen von einem Holzlattenzaun, mit einer Höhe zwischen 1,80 m und 1,85 m, errichten. Die Begründung des Antragstellers ist der Anlage zu entnehmen.

Als „Gegenangebot“ würde darauf verzichtet, die Einfriedung auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Vielmehr würde sie entlang des bisher überwachsenen Zaunsockels angeordnet und damit ca. 50 cm private Grünfläche am Straßenrand nicht eingefriedet. Nachdem das öffentliche Straßengrundstück an dieser Stelle jedoch eine Breite von ca. 6,70 m aufweist ist eine zusätzliche Verbreiterung der Straßenfläche mit allen Komplikationen der Zuständigkeit für die Pflege einer solchen Grünfläche nicht notwendig.

Die zulässige maximale Gesamthöhe für geschlossene Einfriedungen beträgt laut der gemeindlichen Einfriedungssatzung 1,40 m. Bei einer Höhe von 1,40 m bis 1,60 m ist die Einfriedung zu begrünen oder in 2 m breite Wandscheiben zu unterteilen, dabei sind die Zwischenräume zu bepflanzen. Eine Einfriedungshöhe von 1,80 m – 1,85 m sowie 2,50 m breite Wandscheiben sind nicht zulässig.

Des Weiteren liegt das Vorhaben im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 110 „Straßen- und Entwässerungsplanung in Hetzenhausen“, der zur Aufstellung beschlossen ist. Der Bebauungsplan befindet sich in der Phase der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Nach den bisher getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes wäre die Einfriedung nicht zulässig. In den geführten Gesprächen mit der Bürgerschaft von Hetzenhausen hat sich der Wunsch herausgestellt, dass man im Bebauungsplan Nr. 110 keine Regelungen zur Einfriedung aufnehmen solle. Es soll stattdessen die gemeindliche Einfriedungssatzung gelten. Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss wird hierüber im Rahmen der Abwägung der Einwendungen insgesamt eine Entscheidung treffen.

Solange das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen wurde und der Bebauungsplan nicht rechtskräftig gemacht wurde gelten in Fragen der Einfriedung ausschließlich die Bestimmungen der Einfriedungssatzung.

Eine Befreiung von der Einfriedungssatzung kann im gegenständlichen Fall schon deshalb nicht erteilt werden, weil keine Begründung für die beantragte Abweichung vorgetragen wurde, die in diesem speziellen Fall das öffentliche Interesse an einer allgemein gültigen Regelung zur Frage der Einfriedungen überwiegt.

Als Einfriedungsalternative hat der Antragsteller selbst angeboten, eine neue Hecke anzupflanzen und bis 2 m Höhe aufwachsen zu lassen. Dies wäre nach der Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn zulässig. Sollten die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 Rechtskraft erlangen, müsste der Antragsteller die Höhe der Hecke als Einfriedung auf 1,50 m begrenzen.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Mayer informierte, dass der Überwuchs auf die gemeindlichen Flächen zu beseitigen wäre. Die Hecke hätte sich nicht auf gemeindlichem Grund zu befinden.

BAL Schöfer erklärte, dass der Grundstückseigentümer erst nach Entfernung der Hecke festgestellt habe, dass die Hecke nicht an öffentlichem Verkehrsraum angrenze.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, der Errichtung einer Einfriedung in Form einer Gabionenwand mit 2,50 m breiten Abschnitten, unterbrochen von einem Holzlattenzaun, mit einer Höhe zwischen 1,80 m und 1,85 m, auf dem Grundstück „Riegelstraße 3, 85376 Hetzenhausen, Fl.Nr. 1248 – Gmkg. Massenhausen“ zuzustimmen.

Die isolierte Abweichung von § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising kann erteilt werden.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

TOP 5 Bekanntgaben

- keine -

TOP 6 Anfragen

- keine -

Neufahrn, 21.11.2016

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Michael Schöfer

Amtsleiter

Nicole Hauner

Protokollführung