

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 13.06.2016.

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: Rathaus, Sitzungssaal
am: Montag, den 13.06.2016
Beginn: 18:00 Uhr **Ende:** 19:30 Uhr
Vorsitzender: 1. Bürgermeister Franz Heilmeier
Schriftführer: Nicole Hauner

Anwesend:
Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Häuser, Johannes
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Oberlader, Alfred
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|---|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 07.03.2016 - öffentlicher Teil | Vorz/022/2016 |
| 2) | Straßenausbau Isarweg | Bau/166/2016 |
| 3) | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage, Fl.-Nr. 2857/1, Gmkg. Neufahrn, Waldweg 4, 85375 Neufahrn
Antragstellerin: Peuker Erika | Bau/168/2016 |
| 4) | Antrag von GR Häuser zur Überprüfung einer Ortsumfahrung nördlich von Mintraching sowie einer Umfahrung südlich des Freizeitparks / Schulzentrums Neufahrn | Bau/169/2016 |
| 5) | Antrag des Marktplatztreffs vom 12.05.2016;
Aufstellen von Palettenmöbel als öffentliche Lesecke (Schmöckerecke) bei der Bücherei auf dem Marktplatz | Vorz/025/2016 |
| 6) | Bekanntgaben | |
| 6.1) | Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Appartementhaus, Fl.-Nrn. 391/2, 391/3, Gmkg. Neufahrn, Vogelweide 3, 5, 85375 Neufahrn
Antragsteller: Dritsoulas Nicolas und Andreas | Bau/163/2016 |
| 7) | Anfragen | |
| 7.1) | Straßenausbau Hetzenhausen | |
| 7.2) | Autobahnbrücke Staatstraße 2350 | |
| 7.3) | Spiel- und Bolzplatz - Baugebiet Neufahrn-Ost | |
| 7.4) | Mesnerhaus | |

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.

Bgm. Heilmeier bat um eine Schweigeminute für den am 10.06.2016 verstorbenen Ehrenbürger, Herrn Joseph Ritter.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 07.03.2016 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 07.03.2016 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 07.03.2016.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Straßenausbau Isarweg

Sachverhalt:

Durch das Ing. Büro Schönenberg + Partner aus 80686 München wurde die Straßenplanung für die Sanierung und Erweiterung des Isarweges westlich der Münchner Straße (ehemals B11) ausgeführt.

Die Planung beinhaltet die Sanierung der Fahrbahn und die Anlegung eines Gehweges auf der Nordseite. Dieser ist bereits im Bebauungsplan Nr. 118 "Gewerbegebiet Münchner Straße, Isarweg Westseite" vorgesehen und soll bis zur Straße „Am Bifang“ weitergeführt werden. Der Gehweg auf der Südseite bleibt wie im Bestand erhalten.

Die Straßenbaukosten sind entsprechend der gemeindlichen Straßenausbaubeitragssatzung auf die Anlieger umzulegen.

Diskussionsverlauf:

Herr Schöfer stellte den Ausbauplan des Isarweges vor.

Eine Fahrbahnbreite von 5,50 m zusätzlich zu dem Gehweg und der Bushaltestellenvergrößerung wäre ohne Grunderwerb nicht möglich. In dieser Konstellation hätte man noch einen Restgehweg von 30 cm. Angedacht seien Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern bezüglich einem Flächentausch. Der Grund am Einmündungsbereich Am Bifang gehöre der Gemeinde Neufahrn. Ein Baubeginn wäre für August 2016 beabsichtigt.

GR Pflügler merkte an, dass der Gehweg eine Breite von 1,50 m nach Osten aufweise. Er fragte an, wie breit sich die Gehwegbreite nach Westen darstelle, da im Ausbauplan kein

Maß ausgewiesen wäre. Zusätzlich fragte GR Pflügler an, wie sich die Bushaltestelle gestalten, ob diese barrierefrei wäre.

Herr Schöfer teilte mit, dass dies tatsächlich noch nicht berücksichtigt sei.

GR Pflügler informierte, dass der Bordstein der DIN Norm 1801 entspreche. Er bat um eine Beschlusserweiterung, dass die Bushaltestelle für Behinderte und blinde Menschen einen barrierefreien Zugang aufweisen solle.

GR Rübenthal fragte an, ob es sich um eine Anforderungsampel oder um eine normale Ampelschaltung inkl. Kamera handeln würde. Er plädierte für eine Anpassungsüberprüfung der Ampelschaltung.

Herr Schöfer wies darauf hin, dass die Attraktivität für den Durchgangsverkehr steige, wenn die Lichtzeichenanlage z. B. über Induktionsschlaufen geschaltet würde.

Bgm. Heilmeier verwies in diesem Zusammenhang auf TOP 4.

Dieser aktuelle Punkt betreffe den Ausbau Isarweg.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der Ausbauplanung des Isarweges mit Stand vom 23.05.2016 zu.

Die Bushaltestelle soll barrierefrei gestaltet werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage, Fl.-Nr. 2857/1, Gmkg. Neufahrn, Waldweg 4, 85375 Neufahrn Antragstellerin: Peuker Erika

Sachverhalt:

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 20.05.2016, eingegangen am 30.05.2016, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Neubaus eines Einfamilienhauses mit einem Carport und Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Waldweg 4, Fl.-Nr. 2857/1, Gemarkung Neufahrn geprüft werden.

Als Bestandteil des Vorbescheides wird u.a. beantragt, ob das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich seiner geplanten Art als Einfamilienhaus und der geplanten Nutzung (Wohnen) bauplanungsrechtlich zulässig ist. Darüber hinaus wird beantragt, ob das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich überbauter Grundfläche, Wand- und Firsthöhe, Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) sowie hinsichtlich der geplanten Anzahl der Vollgeschosse (E+D) bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Beantragt werden der Abriss des vorhandenen Gebäudes sowie der vorhandenen Doppelgarage und der Neubau eines Wohngebäudes mit einem Carport.

Rechtliche Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach

§ 35 BauGB. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 Buchst. c) und d) BauGB kann die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter anderem unter den Voraussetzungen zulässig sein, dass das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird. Gemäß aktueller Rechtsprechung wird dabei von einem Zeitraum von mindestens sieben Jahren ausgegangen, in dem der Eigentümer in dem vorhandenen Gebäude gewohnt haben muss.

Gemäß persönlicher Rücksprache mit Frau Peuker hat sie bisher nicht in dem vorhandenen Gebäude gewohnt. Weiter gab sie an, dass sie zukünftig auch nicht in dem Gebäude wohnen werde.

Darüber hinaus muss es sich um ein gleichartiges Wohngebäude handeln. Bei dem vorhandenen Wohngebäude handelt es sich um ein einstöckiges Wohngebäude mit einem flach geneigten Satteldach. Das vorhandene Gebäude liegt in einer Senke, so dass das Wohngebäude lediglich ca. 2,00 m über das natürliche Geländeniveau hinausragt.

Im Rahmen des vorliegenden Bauantrags wird eine Aufschüttung der Senke auf das Niveau des bestehenden, natürlichen Geländes beantragt, so dass ein ebenes Geländeniveau entsteht. Weiter ist die Errichtung eines Wohngebäudes (E+D) mit zwei Dachgauben, mit einer Wandhöhe von 3,78 m sowie einer Firsthöhe von 8,33 m und mit einem 45° geneigtem Satteldach vorgesehen. Darüber hinaus ist der Bau einer Doppelgarage geplant. Das geplante Wohngebäude überragt mit seiner gesamten Höhe von 8,33 m (Firsthöhe) das aufgeschüttete Geländeniveau, so dass von der Errichtung eines gleichartigen Wohngebäudes im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht mehr gesprochen werden kann, zumal das vorhandene Wohngebäude das bestehende Geländeniveau lediglich mit ca. 2,00 m überragt.

Fazit:

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind nicht erfüllt. Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner geplanten Art als Einfamilienhaus, der geplanten Nutzung (Wohnen) sowie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Zusätzlich befindet sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet Isartal.

Diskussionsverlauf:

GRin Pflügler fragte an, ob es sich um einen Ersatzbau handle.

BAL Schöfer informierte, dass das bestehende Haus seinerzeit in einer Senke gebaut war. Jetzt solle es ein ebenerdiges Einfamilienhaus werden. Neu geplant wäre ein zweigeschossiges normales Einfamilienhaus. Eine Wohneinheit würde durch eine neue Wohneinheit ersetzt werden. Rechtlich gesehen wäre ein Antrag auf Vorbescheid erforderlich. Eine rechtliche Genehmigungsfähigkeit wäre nur bei Eigennutzung gegeben. Eine Eigennutzung ist nicht vorgesehen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Carport mit Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück in Neufahrn, Waldweg 4, Fl.-Nr. 2857/1, Gemarkung Neufahrn.

Abstimmung: Ja 3 Nein 7

TOP 4 Antrag von GR Häuser zur Überprüfung einer Ortsumfahrung nördlich von Mintraching sowie einer Umfahrung südlich des Freizeitparks / Schulzentrums Neufahrn

Sachverhalt:

Mit Datum vom 24.Mai 2016 ist der Antrag der Fraktion Bürger für Neufahrn eingegangen.

Die Behandlung des Antrags fällt nach § 8 Abs. 3 Nr. 3.14 GeschO des Gemeinderats in den Aufgabenbereich des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses.

Diskussionsverlauf:

GR Häuser bat darum im Protokoll festzuhalten, dass der Antrag im Namen der „Bürger für Neufahrn“ gestellt worden sei und keinen Alleingang seiner Person darstelle. GR Häuser verwies auf die beigelegten Skizzen. Die Farben bedeuten Ideen der Möglichkeiten der Ortsumfahrung, man ist jedoch für andere Ideen offen.

Bgm. Heilmeier bat um Beiträge zu dem gestellten Antrag.

GR Pflügler informierte, dass es sich um ein Verkehrsaufkommen zwischen 12.000 und 15.000 Fahrzeugen handle, die hier von der Autobahn aus durch den Ort ausweichen. Er sehe den mautpflichtigen Verkehr auch sehr problematisch. Die Dorfstraße habe ein Verkehrsaufkommen zwischen 3.000 und 4.000 Fahrzeugen. Er erläuterte die verschiedenen Belastungsverkehre. Die gemachten Vorschläge halte GR Pflügler für sehr schwierig in der Umsetzung, außer man fände kostengünstigere Ideen.

GR Meidinger unterstrich die Aussagen von GR Pflügler. Für ihn stehe eine Verkehrsberuhigung im Vordergrund. Er hielt eine 30 km/h-Zone ebenfalls für kontrollierbar.

GRin Schablitzki empfinde weniger Verkehr grundsätzlich wünschenswert. Hier könne man eventuell über eine Nordumgehung nachdenken. Ein Problem würde gelöst werden, ein anderes Problem hingegen eröffnet. Sofern es keine Staatsstraße mehr werden würde, würde die Finanzierung ja bei der Gemeinde liegen.

BAL Schöfer informierte, dass es keine Staatsstraße werden könne, da die Verknüpfung am Kurt-Kittel-Ring enden würde. Das Bauvorhaben an den Staat abzugeben wäre sehr kompliziert und mit Kosten verbunden.

GR Rübenthal bat um Rücknahme des Antrages auf Überprüfung einer Ortsumfahrung. Er sehe dieses Thema als Bestandteil für die Bürgerversammlung in Mintraching.

GR Häuser teilte mit, dass er dies ablehne. Er sehe das als zu komplexes Thema. Die Neufahrner Straße sei am Limit. Die Autos würden sich bis zur Halle von GR Meidinger stauen.

GR Häuser bat um eine evtl. Ergänzung des Beschlusses über die Beauftragung einer Analyse des Verkehrs in Mintraching.

GL Sczudlek informierte, dass dies Kosten verursache und die Deckung der Kosten nicht gewährleistet sei. Bei einer Beauftragung einer Firma durch ein externes Büro, wäre vorab die Finanzierung zu veranlassen.

GR Funke bittet GR Häuser um Vorlage von Zahlen. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage plädiere er auf Ablehnung des Antrages.

GR Pflügler informierte, dass bei der letzten Zählung die Akkus der Geräte leer waren. Eine erneute Zählung wäre möglich, sofern dies gewünscht werden würde.

GR Funke teilte mit, dass die Staatsstraße mit 12.000 Autos belastet wäre.

GR Meidinger stelle den Antrag auf eine Geschwindigkeitskontrolle in der 30 km/h-Zone.

GL Sczudlek würde die Verkehrsüberwachung um eine Aufgabe Geschwindigkeitsmessungen erweitern. Haushaltsmittel seien im Rahmen der Haushaltsberatungen einzustellen. Die Verwaltung könne dazu Vorschläge aufbereiten.

GR Funke fragte an, ob man das „Blitzen“ als Auftrag vergeben könne.

BAL Schöfer und GL Sczudlek informierten, dass die Beauftragung des „Blitzens“ auch an einen kommunalen Zweckverband vergeben werden könne.

GR Meidinger wies darauf hin, dass ggf. auch festinstallierte Blitzanlagen denkbar wären.

Beschluss 1:

Entsprechend der gemeinsamen Zielsetzung zur Verbesserung der Verkehrssituation wird die Verwaltung damit beauftragt, die Realisierung einer Ortsumfahrung nördlich von Mintraching und südlich des Freizeitparks / Schulzentrums Neufahrn zu prüfen.

Dabei sollten alle Verkehrsbeziehungen, einschließlich der Bring- und Abholdienste im Freizeitpark bzw. dem Schulzentrum Neufahrn und im Zuge dessen eine mögliche Um- oder Neugestaltung des Freizeitparks mit einbezogen werden.

Abstimmung: Ja 1 Nein 9

Beschluss 2:

Die Verwaltung wird ferner damit beauftragt, die Finanzierung durch den Umlandfonds vom Flughafen München zu prüfen. Des Weiteren ist auch die Verwendung möglicher Erlöse aus dem Baugebiet Neufahrn Ost mit zu prüfen, da dieses in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen in Mintraching steht.

Abstimmung: Ja 1 Nein 9

**TOP 5 Antrag des Marktplatztreffs vom 12.05.2016;
Aufstellen von Palettenmöbel als öffentliche Lesecke (Schmökkerecke) bei
der Bücherei auf dem Marktplatz**

Sachverhalt:

Auf den der Beschlussvorlage beigefügten Antrag wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Frau Aigner, Vorstandsmitglied des Marktplatztreffs, stand für Fragen zur Verfügung. Seitens der Ausschussmitglieder gab es keine Einwendungen gegen die Erteilung eines Rederechts.

GRin Schablitzki stellte die Frage, ob die Jugendlichen die Erstellung der Palettenmöbel unter fachlicher Anleitung und pädagogischer Betreuung anfertigen würden.

Frau Aigner erklärte, dass Herr Unger vom gemeindlichen Bauhof die fachliche Betreuung übernehme und Frau Thalmeier vom Jugendzentrum die pädagogische Betreuung.

GRin Schablitzki bat um Auskunft, wo die Platzierung der Möbel geplant wäre.

Hier erklärte Frau Aigner, dass diese auf dem Marktplatz im Bereich der Bücherei als eine mögliche öffentliche Lesecke angedacht wären.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising gestattet unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs die Aufstellung von mehreren Palettenmöbeln im Bereich der Gemeindebibliothek auf dem Marktplatz. Vor der Umsetzung sind die genaue Lage, sicherheitsrelevante Aspekte und die Modalitäten einer Sondernutzungserlaubnis mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Bekanntgaben

**TOP 6.1 Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem
Appartementhaus, Fl.-Nrn. 391/2, 391/3, Gmkg. Neufahrn, Vogelweide 3, 5,
85375 Neufahrn
Antragsteller: Dritsoulas, Nicolas und Andreas**

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 11.05.2016, eingegangen am 01.06.2016, wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (Wohnhaus A und B) und einem Appartementhaus (Wohnhaus C) auf dem Grundstück Vogelweide 3 und 5 in Neufahrn, Fl.-Nrn. 391/2 und 391/3, Gemarkung Neufahrn beantragt. Das Grundstück wird erschlossen von der Straße „Vogelweide“.

Das Grundstück liegt im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Grundstücksfläche der Fl.-Nrn. 391/2 und 391/3 beträgt insgesamt 1.868 m². Die versiegelte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 1.448 m², das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77. Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO beträgt 1.517 m², das entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,81.

Vorgesehen sind insgesamt drei Wohngebäude mit jeweils drei Vollgeschossen (E+II), bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern (Wohnhäuser A und B) und einem Appartementhaus (Wohnhaus C). Das oberste Vollgeschoss ist jeweils etwas zurück versetzt als sogenanntes Staffelgeschoss geplant. Die Höhe der Attika beträgt bei allen Gebäuden 6,00 m.

Die Wohngebäude sind mit einer Firsthöhe von 9,32 m (Wohnhaus A und B) bzw. 8,95 m (Wohnhaus C), sowie einer Wandhöhe von 9,00 m (Wohnhaus A und B) bzw. 8,75 m (Wohnhaus C) vorgesehen. Sämtliche Wohngebäude sind mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7° geplant.

Insgesamt sind 23 Wohnungen vorgesehen. Davon sind fünf Wohneinheiten im Wohnhaus A, sechs Wohneinheiten im Wohnhaus B und 12 Wohneinheiten im Appartementhaus (Wohnhaus C) geplant.

Darüber hinaus ist im Kellergeschoss der Wohngebäude B und C eine Tiefgarage geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist südlich des Appartementhauses (Wohnhaus C) vorgesehen.

Von den erforderlichen 33 Stellplätzen sind 27 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, weitere sechs Stellplätze sollen oberirdisch errichtet werden.

Das Bauvorhaben fügt sich nach der Art (Wohnen) und dem Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Vogelweide“. Es ist vorgesehen, dass die Erschließungsstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 391/2 als Privatstraße östlich des Grundstücks „Vogelweide 3 a“ und westlich des Wohnhauses A als asphaltierte Fläche mit Anschluss an die bestehende Straße „Vogelweide“ hergestellt wird. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB zulässig.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt worden und haben die Eingabepläne, die in den Räumen der Bauverwaltung bis zum 27.05.2016 zur Einsichtnahme auslagen, eingesehen. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben teils erhebliche Bedenken zum Bauvorhaben geäußert, z. B. hinsichtlich eines möglichen Anstiegs des Grundwasserstandes durch den Bau der Tiefgarage oder auch durch die zu erwartende weitere Verschärfung der Parkprobleme in den umliegenden Straßen. Auch die teilweise sehr geringen Abstandsflächen der Wohngebäude A und B zu den östlichen Nachgrundstücken im Finkenweg, lösten bei den betreffenden Grundstückseigentümern Unverständnis aus. Hier wird jedoch die halbe Abstandsfläche (16-Meter-Privileg) gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) angewandt. Der Bauherr hat dabei ein Wahlrecht, auf welche Seite er die halbe Abstandsfläche anlegt. Die Anrechnung der Hälfte der erforderlichen Abstandsfläche erfolgt somit korrekt. Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vor.

Es handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 gemäß Art. 2 Abs. 3 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO), so dass das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag als einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt werden kann.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer stellte das geplante Bauvorhaben vor.

GR Rübenthal fragte an, ob es ggf. für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit gäbe.

BAL Schöfer informierte, dass die Müllfahrzeuge auf der Vogelweide bleiben würden. Dies wäre nicht das Thema der Verwaltung, sondern der Bauherren.

GRin Schablitzki empfand, dass sich die Stellplatzsituation als schwierig darstelle. Sie fragte an, wo sich die oberen Stellplätze befänden. Sie befürchte, dass die Parkplätze eventuell nicht ausreichen würden.

GR Pflügler merkte an, dass pro Wohnung zwei Stellplätze angedacht wären. Dies ergeben 22 Stück. Pro Appartement mit je drei Betten wäre ein Stellplatz vorgesehen.

GR Meidinger befürchtete, dass aus dem Appartementhaus ein Boardinghaus werden würde.

BAL Schöfer informierte, dass ein Boardinghaus gemeinschaftliche sanitäre Einrichtungen vorsehe. Wenn, dann gestalte es sich als höheres Niveau eines Boardinghauses mit geschlossenen Wohneinrichtungen.

GR Oberlader schlug eine Veränderungssperre vor. Er würde gerne den Bau eines Appartementhauses ausschließen und schlug die Vorlage eines Bebauungsplanes vor. Er denke, dass aus dem geplanten Appartementhaus ein Boardinghaus werden würde.

GR Funke fragte an, ob das Grundstück am Bahngelände jemand anderes erwerben könnte und ob es einen Durchgang gebe.

BAL Schöfer informierte, dass das Wegerecht auf dem Bahngrundstück dem Grundstücksinhaber obliegt. Hier wäre nochmal ein gleichgroßes Wohnhaus an das bestehende geplant.

GR Funke würde kein Einvernehmen erteilen. Überall wäre Flachdach angedacht. Er befürworte ein Satteldach. Zudem befürchte er den Bau eines Boardinghauses.

GR Rübenthal nahm an, dass das Landratsamt das verwehrte Einvernehmen der Gemeinde ersehen werde. Er fragte an, ob das Boardinghaus Parkplatzprobleme darstelle und an welcher Stelle die Stellplätze entstehen würden. Er befände, dass die Planung bei der Gemeinde erforderlich wäre. GR Rübenthal stellte den Antrag auf Vorlage des Bebauungsplanes sowie auf Veränderungssperre.

Auf Anfrage von GRin Pflügler informierte BAL Schöfer über die Grundstücksgröße von 1.868 m².

GR Meidinger tippte auf die Vermietung des Appartementhauses an Studenten. Er erfragte die rechtlichen Möglichkeiten und was die Zulässigkeit eines Boardinghauses anbelange. Er tue sich mit den Definitionen Boardinghaus und Appartementhaus sehr schwer.

BAL Schöfer informierte, dass die Nutzungsunterschiede schwer zu greifen seien. Baurechtliche Änderungen benötigen immer eine Nutzungsänderungsgenehmigung.

GR Meidinger sehe es so, dass es sich bei gewerblichem Wohnen um ein Boardinghaus handle und bei einem langfristigen Wohnen um ein Appartementhaus. Auch wenn eine Arbeitnehmerüberlassung pro Woche stattfinde, handle es sich um eine gewerbliche Nutzung.

BAL Schöfer teilte mit, dass selbst mit Bebauungsplan nur bedingt ein Ausschluss dieser Nutzung möglich sei.

GR Meidinger teilte mit, dass er kein Problem mit dem Bau eines Appartementhauses hätte. Er spreche sich definitiv gegen den Bau eines Boardinghauses aus, auch aufgrund des Lieferverkehrs.

Bgm. Heilmeier stellte die Frage, welche rechtliche Handhabe man als Gemeinde habe, gegen ein Boardinghaus rechtlich vorzugehen.

GR Pflügler plädierte darauf, die Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen. Er bat um Vorlage beim Gemeinderat, auch bezüglich dem Thema Erschließung und der Müllentsorgung. Dieses ist wegen dichter Bebauung nicht greifbar. Er wünsche sich die Vorlage eines Bebauungsplans.

GR Rübenthal fände die Vorlage eines Bebauungsplanes genau richtig. So könne man den Problemen mit gewissen Wohnformen entgegenwirken.

GR Häuser fragte an, ob die Vorlage eines Bebauungsplanes überhaupt etwas bringe.

BAL Schöfer informierte, dass lt. Landratsamt das Baurecht gegeben sei. Sofern man in das Maß der Nutzung eingreife müsse man ggf. mit einer Entschädigungszahlung rechnen.

GR Rübenthal sehe keine Problematik bei einer Einschränkung. Es ginge ihm nicht um eine Verhinderung, sondern um eine genaue Darstellung des Bauvorhabens.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss nimmt den Sachvortrag zum vorgelegten Bauantrag zur Kenntnis, regt an das Einvernehmen zum Bauantrag nicht zu erteilen und empfiehlt dem Gemeinderat für die Grundstücke Fl.-Nrn 391/2, 391/3, Gmkg Neufahrn, Vogelweide 3, 5, 85375 Neufahrn die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Anfragen

TOP 7.1 Straßenausbau Hetzenhausen

GRin Schablitzki sprach die durchgeführten Straßengespräche mit in Hetzenhausen an. Sie fragte an, was in den Bebauungsplan mit einfließen solle und ob es Protokolle der damaligen Straßengespräche gäbe.

Bgm. Heilmeier informierte, dass es im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sowohl Einwendungen aber auch Stellungnahmen zu den Einwendungen gebe.

BAL Schöfer teilte mit, dass keine Protokolle von den Straßengesprächen vorhanden wären. Anregungen aber auch Beanstandungen seien aufgenommen worden.

TOP 7.2 Autobahnbrücke Staatstraße 2350

GR Häuser fragte an, ob über die Autobahnbrücke – A 92 - ein Radweg möglich wäre.

Zwischen Neufahrn und Achering erlaube die Breite der Straße einen Radweg, allerdings nur auf westlicher Seite.

BAL Schöfer erklärte, dass über einen Verkehrsplaner die Fahrbahnmindestbreite zusammen mit einer vernünftigen Radwegbreite abzuklären wäre. Haushaltsmittel für den Auftrag gebe es nicht, ein Deckungskostenvorschlag wäre erforderlich. Das Straßenbauamt wäre derzeit sehr schwer erreichbar.

TOP 7.3 Spiel- und Bolzplatz - Baugebiet Neufahrn-Ost

GR Häuser sprach das Baugebiet Neufahrn-Ost an und fragte, ob der künftige Spiel- und Bolzplatz in Neufahrn Ost mit einem Kiesweg von Mintraching aus anbindbar wäre.

BAL Schöfer informierte hierzu, dass es einen Pachtvertrag gebe, wenn das Baugebiet umgesetzt werde.

TOP 7.4 Mesnerhaus

GR Häuser erkundigte sich zum Thema Mesnerhaus, das als Tagesordnungspunkt in Gemeinderatsitzung angedacht war.

BAL Schöfer informierte, dass sich die Regierung von Oberbayern mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt hat. Es erfolge demnächst eine bauhistorische Untersuchung durch Herrn Lindner.

Bgm. Heilmeier teilte mit, dass der zuständige Architekt Fiedler aus Freising die Auflagen des Denkmalschutzes noch abkläre.

Neufahrn, 25.10.2016

Vorsitzender

Franz Heilmeier

Michael Schöfer

Nicole Hauner

1. Bürgermeister

Amtsleiter

Protokollführung