

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 27.01.2020

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 27.01.2020.

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 27.01.2020		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	20:17 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	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) | Neubau Grundschule II; Statusbericht Wulf Architekten | Bau/026/2020 |
| 2) | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
Anschaffung eines Dynamischen Fahrgastinformationssystems für
MVV-Regionalbusverkehr | GL/003/2020 |
| 3) | Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines landwirtschaftl.
Anwesens und Errichtung eines Einfamilienhauses m. Doppel-
garage auf dem Grundstück Sommerstr.1, 85376 Hetzenhausen,
Flur-Nr. 854/2 Gemark. Massenhausen
Antragsteller: Rattenberger Veronika | Bau/015/2020 |
| 4) | Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch zweier Wohnhäuser
und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem
Grundstück Galgenbachweg 7, 9 und 9 a, 85375 Neufahrn, Flur-Nr.
389/2, 388/19 Gem. Neufahrn
Antragsteller: Eschlwech Franz | Bau/012/2020 |
| 5) | Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau eines Garagenteils zu
Wohnraum und Neubau einer Garage und eines Stellplatzes auf
dem Grundstück Birkenweg 25, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 441/14
Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: Gilch Erbgemeinschaft | Bau/021/2020 |
| 6) | Antrag auf Baugenehmigung für den Ausbau der Mieteinheiten AID
GmbH, Ringana, Bird Rides und des unvermieteten Bereichs 1.OG
Ost auf dem Grundstück am Gfild 10, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 926
Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: BEBAU Neufahrn LLC | Bau/024/2020 |
| 7) | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Praxis zu
Büroräumen, Einbau einer Wohnung, sowie Anbau eines Winter-
gartens auf dem Grundstück Lohweg 37 A, 85375 Neufahrn, Flur-
Nr. 972/77 Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: Watad Orabi | Bau/025/2020 |
| 8) | Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch eines Bürogebäudes mit
Garagen und Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Garagenge-
bäuden auf dem Grundstück An der Moosach 2 a, 85376 Massen-
hausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen
Antragsteller: Cebe Ali | Bau/013/2020 |
| 9) | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit
Doppelgarage auf dem Grundstück Lecherbergstr. 3 C, 85376
Fürholzen Flur-Nr. 1814/3 Gemarkung Massenhausen
Antragsteller: Schromm Marina | Bau/016/2020 |
| 10) | Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Doppelgarage und Neu-
bau eines Reihenhauses und einer Garage auf dem Grundstück
Hollerweg 29, Flur-Nr. 439/14 Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: Jörg Oliver und Aline | Bau/020/2020 |
| 11) | Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Wohngebäudes mit Kfz-
Werkstatt + Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Ausstellung +
Halle für Dienstleistungen mit Handwerk als Ersatzbau auf dem
Grundstück Neufahrner Str.19, Mintraching, Flur-Nr. 1626
Antragsteller: Gerhäuser | Bau/022/2020 |

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 12) | Sanierung Mesnerhaus - Vergabe Architektenleistungen | Bau/011/2020 |
| 13) | Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen in Giggenhausen an der Kreisstraße FS2 (Hochstraße) | HA/083/2019 |
| 14) | Bekanntgaben | |
| 15) | 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 Neubau Grundschule II; Statusbericht Wulf Architekten

Sachverhalt:

Für die weitere Vorgehensweise zum Bauablauf, dem Abarbeiten der Restleistungen und der Mängelbeseitigung an der Grundschule II wird von Wulf Architekten, durch Herrn Kocak, ein Statusbericht vorgetragen. Herr Weber vom Ingenieurbüro b.i.g., Fachplaner für Elektroanlagen, wird ebenfalls einen Sachstandbericht vortragen.

Das Hauptaugenmerk lag bei der Erledigung der Restleistungen auf 4 Themenbereichen:

- Fertigstellung Regenpausenhalle
- Fertigstellung Türsteuerung und Außenhautüberwachung
- Fertigstellung Streckmetallfassade
- Fertigstellung der Außenputzarbeiten

Daneben gilt es, die zum Teil umfangreichen Mängellisten der einzelnen Gewerke fortlaufend abarbeiten zu lassen.

Durch die ersatzweise Beauftragung einer örtlichen Schreinerfirma konnten die Mängel der begonnenen Ausführung der Regenpausenhalle behoben und zu einem fast vollständigen Abschluss gebracht werden. Eine Störung der Fertigstellung ergab sich durch eintretendes Regenwasser im Fassadenbereich. Bis zur Feststellung und Beseitigung der Ursache konnten die Schreinerarbeiten in diesem Bereich nicht abgeschlossen werden. Die Ursache für die Durchfeuchtung scheint gefunden und beseitigt worden zu sein. Ein Abschluss der Schreinerarbeiten ist nun möglich. Die Regenpausenhalle ist aber gegenwärtig schon für den Schulbetrieb nutzbar.

Die fehlenden Kabel zur Verbindung des Sekretariats mit der Eingangstür und der Gegensprecheinrichtung wurde durch eine örtliche Elektrikerfirma nachgezogen. Die Türsteuerung und Außenhautüberwachung konnte in gemeinsamen Terminen mehrerer Firmen (Türbauer, Elektriker, Türsteuerungssoftwarefirma, Elektroprojektant) in Betrieb genommen werden und funktioniert seitdem.

Die Streckmetallfassadenarbeiten erforderten einen intensiven Planungs- und Abstimmungsprozess zwischen dem mittlerweile beauftragten örtlichen Schlossereibetrieb, seiner Subunternehmerfirma, der Feuerwehr, der Aufzugsfirma und dem Planungsbüro. Der Planungsprozess scheint bis auf einzelne Details abgeschlossen zu sein, erste Montagetermine sind angekündigt. Der Bauhof hat flexibel bei der Schaffung der Montagevoraussetzungen im Bereich Fundamente und Bodenbelag ausgeholfen.

Bislang nachrangig angegangen wurde die Erneuerung der Außenputzflächen mit dem fehlerhaften Strukturputz. Hier befindet sich die Gemeinde in einer rechtlich komplexen Situation, der das Aussprechen einer Kündigung der Leistung an die ausführende Firma nicht empfehlenswert erscheinen lässt. Gegenwärtig wird mit der die Gemeinde beratenden Rechtsanwaltskanzlei die weitere Vorgehensweise erörtert. Da es sich um Fassadenbereiche auf der Straßen- und Parkplatzseite handelt ist der Schulbetrieb davon weitgehend unbeeinflusst.

Nach Erledigung der ersten drei der obigen Punkte wird der Fokus zusätzlich verstärkt auf die Erledigung der Mängelbeseitigung der einzelnen abgenommenen Gewerke gelegt werden.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier las die von GR Rüenthal, in seiner Funktion als Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses, per E-Mail am Morgen des Sitzungstages eingereichten Fragen zum genannten Projekt vor:

1. Welches Büro / welcher Architekt ist für die Mängelbeseitigung zuständig?
2. Wer hat die Liste zur Mängelbeseitigung?
3. Warum ist diese nicht der Liste der „offenen Punkte“ beigelegt?
4. Wird diese nicht als „offene Punkte“ gewertet?
5. Um wie viele betroffene Gewerke und Firmen handelt es sich dabei?
6. Wurden die Mängel seitens der ausführenden Firmen anerkannt?
7. Sind die Aufforderungen zur Mängelbeseitigung erfolgt?
8. Wie ist der Stand der Mängelbeseitigung?
9. Ist durch die Mängelbeseitigung mit Mehr- und Folgekosten zu rechnen, und anderem weil die Firmen die Arbeiten ablehnen?
10. Ist der Rechnungseinbehalt entsprechend hoch?
11. Können damit gegebenenfalls Ersatzfirmen beauftragt werden?
12. Bitte um Aussagen des Zuständigen über den Abschlusstermin der Beseitigung in Jahren.

Im Anschluss erklärte Bgm. Heilmeier, dass die Beantwortung der Fragen aus zeitlichen Gründen nicht mehr bis zum Beginn der Sitzung erfolgen konnte. Selbstverständlich werde dies jedoch zeitnah nachgeholt. Die hierzu erfolgte E-Mail-Kommunikation mit den Gemeinderäten sei etwas missverständlich gewesen, da sie sich auf Gesprächsnotizen von Herrn Hoisl und BAL Schöfer zur Vorbereitung auf die heutige Sitzung bezogen hätten und nicht auf die vorgetragenen Fragen von GR Rüenthal.

BAL Schöfer erläuterte den aktuellen Status der vier noch nicht fertiggestellten Gewerke:

1. Regenspauenhalle – Gewerk „Schreinerarbeit“:
Die ursprüngliche Firma sei gekündigt worden und der Auftrag an eine ortsansässige Firma übergeben worden. Diese habe das Gewerk fertiggestellt.
2. Türsteuerung, Außenhautüberwachung – Gewerk „Elektroarbeit“:
Die Probleme seien aufgrund fehlender Leitungen zwischen Sekretariat und Eingangstür entstanden. Eine ortsansässige Firma habe diese zwischenzeitlich behoben.
3. Streckmetallfassade – Gewerk „Schlosserarbeit“:
Die ursprüngliche Schlosserfirma sei 2015 beauftragt worden. 2018 musste eine Ersatzvornahme durchgeführt werden. Der Subunternehmer der derzeit beauftragten Firma habe bereits vor Weihnachten die Fertigstellung der Arbeiten zum Ende Februar genannt. Nach einem heutigen Gespräch hoffe man, dass die Arbeiten nun zeitnah abgeschlossen werden können.
4. Strukturputz – Gewerk „Putzarbeit“:
Der ursprünglich geplante Strukturputz konnte von der beauftragten Firma nicht in der geforderten Qualität aufgetragen werden, da hierfür spezielle handwerkliche Fähigkeiten nötig seien. Allerdings seien zwei Fassaden versuchsweise verputzt worden. Nun müsse geklärt werden ob der vorhandene Außenputz saniert werden kann, die obere Putzschicht wieder abgetragen und neu aufgebracht werden könne oder der gesamte Wandaufbau abgetragen und wieder neu aufgebracht werden müsse. Mit der gegenwärtig noch beauftragten Firma gebe es derzeit keinen Kontakt. Eine Er-

satzvornahme wurde dennoch nicht eingeleitet, da sonst eine rechtliche Gewährleistung eventuell nicht mehr eingefordert werden könne. Dies werde noch geprüft.

Bei der Abnahme seien bei einigen Gewerken Mängel beanstandet worden, deren Beseitigung durch die entsprechenden Firmen beträchtliche Probleme bereite.

Herr Kocak bedankte sich zunächst für die Möglichkeit noch einmal den aktuellen Status schildern zu können. Auf den, der Ladung beigefügten Statusbericht sowie die dem Protokoll beigefügte Präsentation wird verwiesen.

Bezüglich der Streckgitterarbeiten erklärte Herr Kocak, dass die Fertigstellung der aufgeführten Elemente für Anfang der Woche versprochen worden sei. Trotz Missachtung dieser Zusicherung sei kein neuer Termin kommuniziert worden. Die Firma habe Probleme mit einem Subunternehmer.

Die Fassaden im Eingangsbereich seien fertiggestellt worden. Die Frage sei nun, wie mit den Putzarbeiten weiter verfahren werden solle. Diese Arbeiten könnten erst bei wärmeren Temperaturen durchgeführt werden. Bis dahin sollte eine Entscheidung gefällt werden.

Die Schreinerarbeiten seien von einer Ersatzfirma fertiggestellt und bereits abgenommen worden. Eine andere Firma habe im Sommer nach Androhung rechtlicher Schritte die restlichen Lackierarbeiten vorgenommen. Somit wurden auch die Absturzsicherungen angestrichen. Da dennoch nicht alle Arbeiten, wie zum Beispiel das Lackieren der Brandschutzklappen, erledigt seien, wurde die finale Abnahme bisher verweigert. Bei den Betonwerksteinarbeiten sei der Wasserschaden in der Regenspauenhalle das größte Problem gewesen. Hier habe lediglich ein kleines Metallstück gefehlt. Dies gehe zu Lasten der ausführenden Firma und wurde bereits als Schaden angemeldet. Die Reparatur sei zwischenzeitlich durchgeführt worden. Die Löcher der dafür notwendigen Kernbohrungen würden final in den Faschingsferien wieder versiegelt werden. In dieser Zeit könne kontrolliert werden, ob irgendwo noch Wasser eintrete.

GR Rübenenthal äußerte seinen Unmut darüber, dass auch nach 3 Jahren Bauzeit immer noch so viele Mängel vorlägen. Laut Auflistung seien immer wieder E-Mails versandt und Telefonate getätigt worden, die anscheinend jedoch keine Auswirkungen gehabt hätten. Von einer professionellen Bauaufsicht erwarte er mehr. Besondere Brisanz habe für ihn der laut Übersicht noch fehlende Bericht für die Bescheinigung der Brandschutzsicherheit. Hier gehe es für die Gemeinde auch um Haftungsfragen.

Herr Kocak entgegnete, dass es verschiedene Zuständigkeiten gebe. Dass das Gebäude nach 3 Jahren noch immer Mängel aufweise sei nicht ausschließlich in der Verantwortung der Architekten. Diese seien für die Hochbaugewerke zuständig, müssten jedoch mit anderen technischen Gewerken zusammenarbeiten, welche sie aus haftungsrechtlicher Sicht nicht beeinflussen dürften. Hier könnten sie lediglich Hinweise geben. Bezüglich der Brandschutzbescheinigung erklärte er, dass diese nicht erstellt werden könne, solange nicht alle Voraussetzungen erfüllt seien. Das zuständige Amt (in diesem Fall das Landratsamt) sei darüber informiert, dulde die Situation jedoch. Ein immer noch fehlender Blitzschutz liege ebenfalls nicht im Aufgabenbereich der Architekten. Insgesamt könnten Kündigungsandrohungen für die verschiedenen Gewerke ausschließlich vom Bauherrn (in diesem Fall das Hochbauamt) ausgesprochen werden. Das Architekturbüro könne lediglich Empfehlungen geben. Angesichts der vorgeworfenen mangelhaften Bauüberwachung erklärte er, dass eine Bauleitung zu einer stichprobenartigen Kontrolle verpflichtet sei und nicht jeden einzelnen Arbeiter auf einer Baustelle überwachen könne. Die beauftragten Firmen der einzelnen Gewerke hätten mit der Auftragsannahme auch eine Verpflichtung übernommen, ihre Arbeiten gewissenhaft auszuführen.

GR Funke hielt es für verständlich und nachvollziehbar, dass die Zuständigkeit nicht ausschließlich bei den Architekten liege. Er fragte, ob es einen regelmäßigen Jour Fixe für dieses Projekt gebe. Dies erwarte er unter Teilnahme eines Verwaltungsangestellten sowie eines Rechtsanwaltes, um stets zeitnah eine Lösung für auftretende Probleme finden zu können.

Herr Kocak verneinte diese Anfrage. Entsprechende Meetings würden nach Bedarf stattfinden.

TOP 2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Anschaffung eines Dynamischen Fahrgastinformationssystems für MVV- Regionalbusverkehr

Sachverhalt:

Ein Dynamisches Fahrgastinformationssystem (DFI) übermittelt elektronisch Informationsinhalte und Daten zur akustischen und / oder visuellen Wiedergabe, welche über eine digitale Anzeigetafel an zentralen ÖPNV-Haltestellen erfolgt. Die ÖPNV-Nutzer werden dabei mit Echtzeitdaten über die aktuelle Betriebslage, Anschlussverbindungen (auch für S-Bahn-Betrieb) und künftigen Fahrplanänderungen informiert.

Im MVV-Verbund wurde ein Konzept zur Implementierung eines DFI-Systems erstellt. Der MVV wird einen Rahmenvertrag aushandeln und übernimmt die Beantragung einer verbundweiten Förderung.

Mehrwert für Fahrgäste:

Die Errichtung von Anzeigetafeln an Bushaltestellen stellt nicht nur eine Orientierungshilfe für die ÖPNV-Fahrgäste dar, sondern erleichtert darüber hinaus auch die Nutzung des lokalen ÖPNV-Angebots. Von den Anzeigetafeln mit dem bespielten DFI profitieren neben alltäglichen ÖPNV-Nutzern zudem auch Gelegenheitsnutzer sowie Touristen. Die Bereitstellung von Echtzeitdaten wirkt sich insgesamt positiv auf die Kundenzufriedenheit aus und erhöht somit auch die allgemeine Akzeptanz des lokalen ÖPNV-Angebots.

Investitionskosten:

Die vorläufige Kostenschätzung des MVV beinhaltet neben den Anschaffungskosten für den Anzeiger auch den Masten und dessen Verankerung, die Text-to-Speech-Funktion sowie Montage und Tiefbaumaßnahmen.

Je nach Anzeigetyp, Größe und Standort ist mit folgenden Kosten pro Einheit zu rechnen.

- Kleiner Anzeiger: € 5.000,-
- Mittlerer Anzeiger: € 15.000,-
- Großer Anzeiger: € 25.000,-

Die laufenden Kosten werden jährlich auf rund 10 – 15 % der Investitionskosten geschätzt.

Eine verbundweite Fördermittelbeantragung durch den MVV hat den Vorteil, dass neben reduzierten Beschaffungskosten und einem geringeren Verwaltungsaufwand auch eine höhere Förderquote erzielt werden kann. Diese kann sich auf bis zu 80 % der investiven Kosten belaufen. Nach den Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern für den öffentlichen Personennahverkehr (RZÖPNV) sind die Anzeigetafeln nur als Kaufmodell und nicht als Leasing-Modell förderfähig.

Im Gemeindegebiet Neufahrn sind primär nur kleine und mittlere DFI-Anzeigetafeln sinnvoll und überwiegend an den zentralen Bushaltestellen, Umsteigeplätzen mit überdurchschnittlich hoher Fahrgastfrequenz. Für die Aufstellung der Anzeigetafeln eignen sich besonders die Bushaltestellen am Bahnhofsvorplatz sowie in der Bahnhofstraße.

Zeitlicher Ablauf:

Bauabschnitt 1: Tranche 1 für Hintergrundsystem und Pilotanlagen 2020

Bauabschnitt 2: Tranche 2 für die DFI-Anzeiger 2021

Bauabschnitt 3: Tranche 3 für die DFI-Anzeiger z. B. 2024

Bauabschnitt 4: Tranche 4 für die DFI-Anzeiger z. B. 2026

Diskussionsverlauf:

Herr Weichwald berichtete, dass die Ausschreibung fast beendet sei und der Landkreis Freising nun die Gemeinde Neufahrn gebeten habe, bis zum 14.02.2020 einen Beschluss zu fassen, ob Interesse an dem System bestehe und wie viele Einheiten dann im Gemeindegebiet errichtet werden sollen. Der MVV habe mit dem Staatsministerium eine Förderung ausgehandelt, die aus 3 Teilen bestehe: 50% kämen über das Bayerische Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, 20% über die Digitalisierungsförderung und 10% über das Bayerische Finanzausgleichsgesetz. Diese 3 Möglichkeiten würden sich kumulieren, so dass bis zu 80% der Anschaffungskosten gefördert werden könnten. Da Neufahrn noch keinen Antrag gestellt habe, könnten jedoch noch keine exakten Konditionen benannt werden. Bezüglich der Anzahl an Textzeilen bei den verschiedenen Anzeigergrößen informierte Herr Weichwald, dass bei der kleinen Version 4 Zeilen, bei der Mittleren bis zu 8 Zeilen und bei der großen Ausführung 8 und mehr Zeilen zur Verfügung stünden. Die Auswahl der passenden Varianten sollte sich nach der Frequentierung und Bedeutung der Haltestellen richten. Am Bahnhof wäre somit zum Beispiel eine mittlere Tafel sinnvoll.

Bgm. Heilmeyer schlug vor, den Beschlussvorschlag um den Hinweis „Diese werden dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt“ zu ergänzen. Somit sei klar, dass heute lediglich eine Grundsatzentscheidung getroffen werde, und der genaue Bedarf und die Ausführungen später bestimmt würden.

GR Pflügler hielt die Möglichkeit, durch diese Anzeigetafeln Anschlussverbindungen besser planen zu können, für einen sehr wichtigen Aspekt.

GR Funke monierte, dass keine finanziellen Auswirkungen vorlägen. So könne er auch keine Entscheidung darüber treffen, ob dieses Projekt grundsätzlich interessant sei, wenn er nicht wisse, welche Kosten auf die Gemeinde damit zukämen.

Herr Weichwald erklärte, dass nach Rücksprache mit dem MVV, eine Teilnahme der Gemeinde sehr variabel gestaltet werden könne. Der Einstieg sei sowohl 2021, aber auch erst 2026 möglich. Die Kosten würden erst anfallen, wenn die Anzeiger errichtet seien. Herr Weichwald merkte noch an, dass die S-Bahn-Linie auf jeden Fall angezeigt würde. Dies konnte bei der Erstellung der Liste leider noch nicht berücksichtigt werden.

GR Rübenthal überlegte, wer schlussendlich Betreiber dieser Anlage sei. Wenn die Gemeinde die Folgekosten trage, müsste Neufahrn auch Betreiber sein und somit Reparatur- und Instandhaltungskosten übernehmen. Bezüglich eines bürgerfreundlichen Informationssystems schlug er vor, die Auskünfte, die auf den Tafeln angezeigt werden, auch über das Handy abrufbar zu machen.

GR Pflügler bezog sich auf die Beanstandung von GR Funke und erläuterte, dass die Kostenschätzungen für die einzelnen Varianten vorlägen und insofern könne überlegt werden, in welchem Umfang dieses umgesetzt werden soll. Die Fahrplaninformationen könnten bereits heute im Internet, und somit jederzeit über das Handy, eingesehen werden.

GRin Schablitzki war von dem vorgestellten System sehr angetan. Sie fragte, ob es Schätzungen über die Höhe der genannten „erweiterten Baukosten“ pro Haltestelle für die Gemeinde gebe. Des Weiteren interessierte sie, ob die Menge der Anzeiger zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden könnte.

GR Iyibas sprach sich ebenfalls dafür aus, zunächst mit wenigen Exemplaren zu beginnen und nach deren Bewährung aufzustocken. Allerdings könne er nur eine Entscheidung treffen, wenn die Förderung sicher sei. Er bat auch um nähere Erläuterung, was die Frist bis zum 14.02. bedeute.

GRin Pflügler überlegte, dieses System mit der kürzlich vorgestellten „intelligenten Straßenbeleuchtung“ zu verknüpfen, so dass man hier nicht zweigleisig fahre.

Herr Weichwald verdeutlichte, dass die Gemeinde dann Eigentümerin der Anzeigetafeln sei und insofern auch die Instandhaltung finanzieren müsse. Es sei jedoch nur das Kaufmodell förderfähig. Bei einem Leasing über den MVV könne keine Förderung in Anspruch genommen werden. Der Förderantrag sei verbindlich. Die Erweiterung des Systems zu einem späteren Zeitpunkt sei zwar möglich, allerdings dann nicht mehr förderfähig. Die nicht-förderfähige Montage belaufe sich schätzungsweise auf € 1.000,-. Am 14.02. ende die Frist, bis zu welcher die Gemeinde dem Landratsamt mitteilen müsse, ob und mit wie vielen Einheiten Neufahrn bei welcher Tranche teilnehmen möchte. Es gebe zwar keine Verbindlichkeiten und man könne nachträglich etwas reduzieren, jedoch könne man nicht gänzlich stornieren. Eine Verknüpfung der Installation von Anzeigern und intelligenter Straßenbeleuchtung halte er für sehr sinnvoll und sollte mit dem MVV und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden.

Bgm. Heilmeier beantragte die Aufnahme der Förderung in den Beschluss.

GR Funke interessierte die anfallenden Kosten bei dem Leasingmodell.

Herr Weichwald erklärte, dass das Leasingmodell aufgrund der fehlenden Fördermöglichkeit ausgeschieden sei. Infos zu Kosten lägen nicht vor.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dass in der Gemeinde Neufahrn an zentralen Bushaltestellen und hochfrequentierten Umsteigeplätze DFI-Anzeigetafeln errichtet werden. Vorausgesetzt wird die Förderung jeder einzelnen DFI-Anzeigetafel.

Die Verwaltung prüft in Abstimmung mit dem MVV und dem Landratsamt Freising die Standortwahl für die Errichtung von DFI-Anzeigetafeln, die Förderung, die Anzahl der benötigten Einheiten sowie deren technische Ausstattung. Diese werden dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines landwirtschaftl. Anwesens und Errichtung eines Einfamilienhauses m. Doppelgarage auf dem Grundstück Sommerstr.1, 85376 Hetzenhausen, Flur-Nr. 854/2 Gemark. Massenhäuser
Antragsteller: Rattenberger Veronika

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant den Abbruch eines landwirtschaftlichen Anwesens und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Sommerstraße 1 in 85376

Hetzenhausen.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“. Die hierin enthaltenen Vorgaben zu der Anzahl von Wohneinheiten und der Mindestgrundstücksgröße sind eingehalten.

Wie der bisherige Bestand soll jedoch auch der Neubau aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes, an der westlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet werden, also ohne Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen. Eigentümer des anschließenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 866/4 Gem. Massenhausen ist die Gemeinde. Die Antragstellerin möchte das derzeit als Grünfläche genutzte Grundstück gerne erwerben, jedoch ist der Verkauf vor Abschluss der geplanten Straßenbaumaßnahme in Hetzenhausen nicht prüfbar, da zunächst Planungssicherheit hinsichtlich der benötigten Flächen bestehen muss. Da die Bauherrin jedoch zwischenzeitlich bereits mit dem Bau beginnen möchte wurde ein Antrag auf Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen gestellt. Die Zustimmung der Gemeinde hierzu begegnet aber keinen grundsätzlichen Bedenken. Aus städtebaulicher Sicht bleibt das Gebäude nach wie vor von der tatsächlichen Straßenfläche abgerückt. Ob die Gemeinde die Fläche nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme veräußert oder einer anderen Nutzung, z.B. für öffentliche Stellplätze oder Straßenbegleitgrün zuführt, muss abgewartet werden. Eine selbstständige Bebaubarkeit der gemeindlichen Fläche ist aufgrund der geringen Größe nicht möglich.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines landwirtschaftl. Anwesens und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Sommerstr.1, 85376 Hetzenhausen, Flur-Nr. 854/2 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen. Die Zustimmung zur Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen wird erteilt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch zweier Wohnhäuser und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Galgenbachweg 7, 9 und 9 a, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 389/2, 388/19 Gem. Neufahrn
Antragsteller: Eschlwech Franz

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung für den Abriss zweier Wohngebäude und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit zusammen 10 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von 1700 m² im Galgenbachweg 7, 9 und 9 a 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 26.08.2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Auf die Beschlussvorlage wird verwiesen.

Gleichfalls wurde eine Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung, wegen Nichteinhaltens des Mindestabstands von 10 m zu Schlaf- und Aufenthaltsräumen, wie ebenfalls bereits im Vorbescheid zugestimmt, beantragt.

Die erforderlichen 20 PKW-Stellplätze können entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden, ebenso die hieraus berechneten 6 oberirdischen Besucherstellplätze. Diese sind allerdings für das Straßenbild unattraktiv in der Vorgartenzone verteilt, der Bauherr legte jedoch Wert auf die dortige Anordnung.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch zweier bestehender Wohnhäuser und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Galgenbachweg 7, 9 und 9 a, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 389/2, 388/19 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau eines Garagenteils zu Wohnraum und Neubau einer Garage und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Birkenweg 25, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 441/14 Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: Gilch Erbgemeinschaft**

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Umbau eines Teils der Garage in eine kleine Wohneinheit und den Neubau einer Garage und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Birkenweg 25 in Neufahrn.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan „Neufahrn Nord-West I“ welcher seit dem 24.01.1969 rechtskräftig ist. Hierin sind für Wohngebäude und Garagen sowie Stellplätzen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Für das Vorhaben ist eine Befreiungen von der Festsetzung des Bauraumes für Garagen bzw. Stellplätze erforderlich.

Über der Garage wurde bereits im Jahr 2000 durch Ausbau des Dachgeschosses eine etwa 60 m² große Einliegerwohnung eingebaut. Nun soll im Erdgeschoss der hintere Bereich der Garage für eine weitere ca. 40 m² große Wohneinheit umgenutzt werden. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung von nun vier Stellplätzen ist die Errichtung einer Garage an der Südseite des Grundstücks geplant. In diesem Zuge soll ein bisher von der Nordseite angefahrner Stellplatz an die Ostseite des Grundstücks verlegt werden. Für die beiden Abstellplätze ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die von der Grenzgarage betroffene Grundstückseigentümerin des südlich anschließenden Grundstücks hat der Planung durch Unterzeichnung zugestimmt.

Durch den Einbau der Wohnung wird zunächst keine weitere Fläche versiegelt. Für die Erfüllung der Stellplatzpflicht muss der südliche Gartenbereich geöffnet werden. Daher wird mehr Fläche auf dem Grundstück versiegelt. Insgesamt ist die Ausnutzung des Grundstückes gemessen am Umfeld als recht hoch zu betrachten.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Garagenteils zu Wohnraum und Neubau einer Garage und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Birkenweg 25, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 441/14 Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze für Garagen und Stellplätze wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung für den Ausbau der Mieteinheiten AID GmbH, Ringana, Bird Rides und des unvermieteten Bereichs 1.OG Ost auf dem Grundstück am Gfild 10, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 926 Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: BEBAU Neufahrn LLC**

Sachverhalt:

Mit dem eingereichten Antrag auf Baugenehmigung wird für die Büroeinheiten des Produktionsgebäudes der Ausbau der Mieteinheiten AID GmbH, Ringana, Bird Rides und des unvermieteten Bereichs im 1. OG Ost beantragt.

Für das Bauvorhaben ist der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA-Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ einschlägig. Die beantragten Nutzungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus den Betriebsbeschreibungen geht Folgendes hervor:

Die Firma AID-GmbH betreibt Produktentwicklung und Forschung, sowie Prototypenaufbau im Bereich des autonomen Fahrens. Insgesamt wird die Firma dort ca. 50 Personen beschäftigen. Die Firma Bird Rides Germany GmbH gibt an, einen Elektro-Tretroller-Verleih zu betreiben. Die Betriebsabläufe beinhalten Lagerung, Ladung und Reparatur von Elektro-Rollern. Hierbei sollen vier Mitarbeiter beschäftigt werden. Die Firma Ringana GmbH stellt Naturkosmetikprodukte her. Hauptsächlich wird am Standort die Kommissionierung, Verpackung und Versand der Produkte stattfinden. Beschäftigt werden hier 30 Mitarbeiter.

Mit allen bereits eingereichten Tekturen ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 514 Stellplätzen. Davon wurden 296 entsprechend der Mitarbeiter berechnet.

Der Antragsteller beantragt für vier zusätzliche Vordächer (ca. 4 x 5 m) an der Nordseite des Gebäudes eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur 5 Treppenhäuser und Aufzugsschächte außerhalb der Baugrenze zugelassen. Da jedoch nur Flächen überdacht werden sollen die bereits zulässigerweise versiegelt sind, kann eine Befreiung erteilt werden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Ausbau der Mieteinheiten AID GmbH, Ringana, Bird Rides und des unvermieteten Bereichs im 1.OG Ost auf dem Grundstück Am Gfild 10, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 926 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Die Zustimmung für die Befreiung von der festgesetzten Baugrenze für vier Vordächer wird erteilt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Praxis zu Büroräumen, Einbau einer Wohnung, sowie Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Lohweg 37 A, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 972/77 Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: Watad Orabi**

Sachverhalt:

Der Antragsteller begehrt mit dem Antrag auf Nutzungsänderung den Umbau eines derzeit für rein gewerbliche Nutzung genehmigten Gebäudes zu Wohnraum und Büroräumen. Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 48 „Am Lohfeld“. In diesem ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungs-

verordnung (BauNVO) festgesetzt. Es ist somit grundsätzlich Gewerbebetrieben vorbehalten. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind grundsätzlich zulässig.

Aufgrund der Eingabeplanung und der eingereichten Betriebsbeschreibung muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die gewerbliche Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat. Die Grundzüge der aufgestellten Bauleitplanung sind berührt. Das gemeindliche Einvernehmen konnte daher nicht erteilt werden. Aufgrund der Einreichung der Unterlagen kurz vor Ladungsende der letzten Sitzung des Flughafen- Planungs- und Bauausschusses konnte der Antrag in der Dezember-Sitzung nicht mehr behandelt werden. Mit Blick auf die Fiktionsfrist nach § 36 Abs. 2 BauGB wurde die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens daher als Eilentscheidung durch den 1. Bürgermeister Herrn Heilmeier vorgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Praxis zu Büroräumen, sowie dem Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Lohweg 37 A, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 972/77 Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

**TOP 8 Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch eines Bürogebäudes mit Garagen und Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Garagengebäuden auf dem Grundstück An der Moosach 2 a, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen
Antragsteller: Cebe Ali**

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Teilabbruch eines Bürogebäudes, den Abbruch von Garagengebäuden, sowie den Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Garagengebäuden auf dem Grundstück „An der Moosach 2a“ mit der Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen. Hierfür wurde ein Vorbescheid eingereicht.

Für das bestehende Gebäude wurde 1989 eine Baugenehmigung als Firmengebäude mit Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss erteilt. 1990 erfolgte die Genehmigung einer Tektur, in der die Dachgeschossfläche in 3 Wohneinheiten aufgeteilt wurde.

Ohne weitere Baugenehmigung scheint das bestehende Gebäude nun 2 Wohnungen < 50 qm im UG, 2 Wohnungen < 50 qm und eine Wohnung > 50 qm im EG sowie 2 Wohnungen < 50 qm im DG zu beinhalten.

Durch den im Vorbescheid beantragten Abriss und vergrößerten Neubau des nördlichen Anbaus sollen nun zusätzlich 3 Wohnungen < 50 qm und 3 Wohnungen > 50 qm entstehen.

Für den Vorbescheid wird um Klärung der folgenden Fragen gebeten:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnung statt Gewerbe) bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Situierung und der Grundstücksfläche die überbaut und unterbaut werden soll bauplanungsrechtlich zulässig?

Zu Frage 1: Das Maß der baulichen Nutzung kann über die Geschossflächenzahl beurteilt werden. Das benachbarte Grundstück Mühlweg 1a wurde vor wenigen Jahren neu bebaut und weist eine GFZ von 0,68 auf. Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde eine GFZ von 0,65 angegeben. Die Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung von 1,2 für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten ist eingehalten.

Zu Frage 2: Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ehemaliges Sandwerk“ ist die Bebauung entlang der Sandstraße als Allgemeines Wohngebiet anzusehen. Im Bebauungszusammenhang der Straße „An der Moosach“ könnte es als Mischgebiet angesehen werden, wenn nicht auch als Allgemeines Wohngebiet. In jedem Fall ist eine ausschließliche Wohnnutzung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück zulässig.

Zu Frage 3: Hinsichtlich der über- und unterbauten Grundstücksfläche scheint sich das beantragte Vorhaben nicht deutlich von den umliegenden Grundstücken abzuheben, auch wenn die vom Antragsteller angegebene Grundflächenzahl mit 0,72 durchaus hoch erscheint. Die Baunutzungsverordnung gibt für ein Allgemeines Wohngebiet eine Obergrenze von 0,4 vor. Die hohe GRZ weist auf die maximal intensive Nutzung des Grundstücks hin. Von 18 dargestellten Stellplätzen müssen 16 in Duplexparkanlagen nachgewiesen und von der Straße „An der Moosach“ aus angefahren werden. 2 Stellplätze sind ebenerdig von der Sandstraße aus erreichbar. Die Verteilung der Stellplätze ist durchaus geschickt geplant, da die Straße „An der Moosach“ deutlich geeigneter ist, diese Menge an Anliegerverkehr aufzunehmen. Kritisch gesehen wird seitens der Bauverwaltung die Baukörpersituierung. Bisher befindet sich entlang der Sandstraße auf der Südseite eine ca. 13 m tiefe Gartenzone zwischen Fahrbahn und den Gebäuden. Bei der Planung der Baumaßnahme auf dem Grundstück Mühlweg 1a wurde die Einhaltung dieses Abstands zwischen Sandstraße und den Gebäuden von Landratsamt und Gemeindebauamt gemeinsam durchgesetzt. Allerdings kann in diesem Bereich auf dem Grundstück Mühlweg 1a nicht mehr von einer reinen Gartenzone entlang der Sandstraße gesprochen werden, da dieser Bereich nun teilweise befestigt ist und abgesenkt auf Niveau der Straße „An der Moosach“ liegt. Diese gedachte Baulinie für überirdische Gebäudeteile entlang der Sandstraße soll nun deutlich überschritten werden. Damit würde das Straßenbild in der Sandstraße in seinem Charakter endgültig verändert werden.



Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal wies darauf hin, dass mit den Duplexgaragen zwar die angeforderten Stellplätze nachgewiesen werden könnten, sich im Alltag jedoch gezeigt habe, dass sie nicht angenommen werden und die Fahrzeuge doch wieder auf öffentlichem Raum stehen. Da auch dies noch ein Thema bei der Neuüberarbeitung der Stellplatzsatzung sei, müsse man überlegen, ob eine Genehmigung zum jetzigen Zeitpunkt Sinn mache.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch eines Bürogebäudes, Abbruch von Garagengebäuden und Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Garagengebäuden auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Lecherbergstr. 3 C, 85376 Fürholzen Flur-Nr. 1814/3 Gemarkung Massenhausen
Antragsteller: Schromm Marina

Sachverhalt:

Die Bauherrin plant am südlichen Ortsrand in Fürholzen ein Einfamilienhaus auf der Fl.-Nr. 1814/3 Gem. Massenhausen zu errichten. Es handelt sich um das letzte unbebaute Teilgrundstück einer Fläche, auf der bereits 2010 mehrere Häuser über einen positiven Vorbescheid genehmigt wurde.

Seinerzeit wurde mit den Eigentümern ein Bebauungskonzept entwickelt welches aufgrund der Lage am Ortsrand und dem anschließendem Landschaftsgebiet „Tertiärerer Hügelrand“ für die Häuser am Ortsrand eine E+D Bebauung vorgesehen hat. Die beiden Grundstücke westlich des nun zur Bebauung anstehenden Grundstücks wurden auch dementsprechend mit einer Wandhöhe von 3,95 m und einer Dachneigung von 45 Grad errichtet. Die Antragstellerin bittet nun um Klärung der Frage, ob auch

eine Wandhöhe mit 6,20 m und
eine Dachneigung von 30 Grad

genehmigungsfähig ist.

Als Bezugswerte werden Gebäude in der Umgebung benannt die sich weiter im Ortsinneren befinden. Als Gründe werden eine bessere Nutzbarkeit der Räume im Obergeschoss sowie bessere thermische und schallschutztechnische Möglichkeiten angeführt. Auch sei das Grundstück nur auf einem kurzen Teilstück der Gemeindeverbindungsstraße Neufahrn – Fürholzen zu sehen. Nach Ansicht der Bauverwaltung sollte jedoch an dem bisherigen Bebauungskonzept festgehalten werden. Die bestehenden Bebauungen im weiteren westlichen Verlauf sind durchaus durch Gebäude mit E+D geprägt und auch die beiden unmittelbar anschließenden Grundstücke konnten sich mit den Vorgaben aus dem Vorbescheid arrangieren.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal hielt die Entscheidung für etwas schwierig, da einerseits Wohnfläche ge-

schaffen werden solle, andererseits solle das von der Gemeinde durch einen Bebauungsplan festgelegte Dorfbild geschützt werden. Da sich bereits andere Bauherren hier an die Vorgaben gehalten hätten, sah er eine Genehmigung der genannten Abweichungen in Anbetracht der Gleichberechtigung als sehr kritisch.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Lecherbergstr. 3 C, 85376 Fürholzen, Flur-Nr. 1814/3 Gemarkung Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 3 Nein 7 (abgelehnt)

**TOP 10 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses und einer Garage auf dem Grundstück Hollerweg 29, Flur-Nr. 439/14 Gemarkung Neufahrn
Antragsteller: Jörg Oliver und Aline**

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten mittels Vorbescheid klären lassen, ob an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Hollerweg 29 in Neufahrn, nach Abbruch des bestehenden Garagengebäudes, noch ein weiteres Einfamilienhaus angebaut werden kann. Eine neue Garage ist ebenfalls Teil der Vorplanung.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan „Neufahrn Nord-West I“ welcher seit dem 24.01.1969 rechtskräftig ist. Hierin sind für Wohngebäude und Garagen sowie Stellplätze Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Für das Vorhaben sind Befreiungen von beiden Festsetzungen nötig.

Der Antragsteller beantragt die Klärung folgender Fragen:

1. Ist die Überschreitung der Baulinie durch Befreiung zulässig.
2. Ist die Überschreitung der Baugrenze durch Befreiung zulässig.
3. Ist das geplante Maß der Nutzung zulässig.
4. Ist geplante Erschließung zulässig.
5. Sind die Stellplätze planungsrechtlich zulässig.

Die einzelnen Fragen können zusammengefasst bewertet werden.

Der neue Baukörper mit einer Grundfläche von 10,34 x 6,80 überschreitet den durch Baulinien und Baugrenzen begrenzten Bauraum für Wohngebäude mit seiner ganzen Fläche. Für den Bereich der geplanten Bebauung sind im Bebauungsplan Flächen für Garagen bzw. Stellplätze vorgesehen, welche sich auch derzeit dort befinden. Das Bestandsgebäude, sowie die sich in südlicher Richtung fortsetzende Bebauung mit Doppelhäusern am Ortsrand, wurden entsprechend den Vorgaben errichtet und sind heute noch in nahezu identischer Größe vorhanden. Nur vereinzelt finden sich Wintergärten oder Anbauten von geringfügigem Ausmaß in diesem Bereich. Die Ortsrandbebauung besteht daher nach wie vor aus Doppelhäusern. Lediglich bei den nördlichsten Grundstücken dieser Reihe mit den Fl.-Nrn. 439/11, -12, -13, -14 Gem. Neufahrn wurden die vorgesehenen Bauräume bereits Richtung Westen verschoben. Dies jedoch einheitlich, sodass die mit der Planung gewollte einheitliche Baulinie trotzdem umgesetzt wurde. Das Gebäude würde diese bereits bestehende Flucht nicht überschreiten. Auch hinsichtlich der Höhe und der Dachneigung ist eine Fortsetzung der

bisherigen Bebauung geplant. Die Ersatzstellplätze würden sich im Vorgartenbereich befinden, zudem ist eine Garage in der Flucht der bestehenden Garagen der südlicheren Grundstücke geplant. Die Abstellplätze sind ebenso außerhalb der vorgesehenen Bauräume geplant, sodass auch hier eine Befreiung nötig wird. Der Antragsteller führt an, dass die Grundstücksgröße eine weitere Bebauung zulässt und auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes bereits Befreiungen erteilt wurden. Tatsächlich wurden für zumindest zwei Bauanträge westlich des Hollerweges gelegener Grundstücke Genehmigungen für Aus- bzw. Aufbauten erteilt. Ein Anbau eines eigenständigen Einfamilienhauses war jedoch noch nicht Inhalt einer Baugenehmigung.

Bereits 2007 wurde ein vergleichbarer Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück gestellt und vom Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss mit Blick auf die Bestimmungen des Bebauungsplans abgelehnt. Der Antrag wurde daraufhin zurückgezogen. Seinerzeit wollte man sich aber einer Erweiterung z. B. über der Garage nicht grundsätzlich verschließen.

Diskussionsverlauf:

GR Funke war aufgefallen, dass sowohl bei dem Bauvorhaben am Galgenbachweg als auch im Birkenweg und in dem vorliegenden Projekt die Stellplätze stets in den Vorgärten und Gärten eingeplant seien. Dies führe seines Erachtens zu einem Verlust von öffentlichem Parkraum, da die Zufahrtsbereiche freigehalten werden müssen.

GRin Schablitzki sah aufgrund der Größe des Grundstücks keine Probleme für eine Genehmigung. Zudem könnte das Gelände auch der nördlich angrenzenden Bebauung zugeordnet werden, da es lediglich durch eine Grünfläche getrennt, die eventuell eines Tages ebenfalls bebaut werde. Die Parkplatzsituation sei hier - abgesehen von einem grundsätzlichen Platzmangel – relativ entspannt.

GR Rübenenthal konnte sich eine Genehmigung sehr gut vorstellen, da es sich um ein Eckgrundstück handle und die Systematik von Gebäude und Garage der Nachbarflächen nicht beeinträchtigt werde. Bezüglich der Stellplätze schloss er sich GR Funke an und schlug als Empfehlung vor, dass deren Anlage dahingehend geändert wird, dass sie ebenfalls über die Garageneinfahrt erreicht werden können. Auf diese Weise könne öffentlicher Parkraum erhalten bleiben.

GR Pflügler empfahl eine Begrünung des Garagendachs um die zusätzliche Verdichtung durch den Anbau teilweise zu kompensieren.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses und einer Garage auf dem Grundstück Hollerweg 29, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 439/4 Gem. Neufahrn, das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen /Stellplätze wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 11 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Wohngebäudes mit Kfz-Werkstatt + Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Ausstellung + Halle für Dienstleistungen mit Handwerk als Ersatzbau auf dem Grundstück Neufahrner Str.19, Mintraching, Flur-Nr. 1626, Antragsteller: Gerhäuser

Sachverhalt:

Für das seit einiger Zeit unbewohnte Gebäude an der Neufahrner Straße zwischen Neufahrn

und Mintraching soll die Frage einer Ersatzbebauung geklärt werden. Die Planungsunterlagen beinhalten den Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Gewerbe- und Wohngebäudes (EG Ausstellung, OG Betriebsleiterwohnung), sowie einer gewerblichen Halle mit einem Verbindungsgang.

Die derzeitige Bebauung wurde in den Jahren 1947 (Wohnhaus) und 1956 (Werkstatt) genehmigt.

Für den Vorbescheid wird um Klärung der folgenden Fragen gebeten:

4. Ist die Erschließung im nördlichen Bereich, wie in der Planzeichnung dargestellt, möglich?
5. Sind die geplanten Gebäude mit den in der Plandarstellung dargestellten Ausmaßen bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Ist die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 1: Hierzu wird das Staatliche Bauamt (Staatsstraße) im weiteren Verfahren vom Landratsamt beteiligt werden und eine Äußerung abgeben. Grundsätzlich besteht außerhalb der Ortschaft eine Anbauverbotszone in einer Breite von 20 Meter.

Zu Frage 2 und 3: Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Splittersiedlung und städtebauliche Fehlentwicklung dargestellt. Nach § 35 Abs. 4 BauGB ist eine Genehmigung grundsätzlich möglich, wenn u.a. der Neubau in gleicher Größe errichtet werden soll. Hier soll jedoch eine deutlich größere Bebauung entstehen. Eine Änderung der Nutzung ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen nur zur Erhaltung „erhaltenswerter Bausubstanz“ vorgesehen. Hier handelt es sich jedoch um einen Neubau. Ebenfalls spricht der Flächennutzungsplan der Planung entgegen, sodass keine Genehmigungsfähigkeit des Antrags zu erkennen ist. Eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück scheint daher nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes realisierbar, wobei eine Erforderlichkeit hierfür nicht erkennbar ist und auch aus städtebaulichen Gründen unerwünscht ist.

Weiteres Thema sind, jedoch derzeit nicht unmittelbar antragsgegenständlich, die Stellplätze. Für die Anzahl der Stellplätze wurde entsprechend der geplanten Nutzung ein Bedarf von 15 Stellplätzen angenommen. Diese können zwar auf dem Grundstück problemlos untergebracht werden, jedoch würde die angedachte Lage der Stellplätze die Möglichkeit einer Geh- und Radweganlegung an der Südseite der Staatsstraße erschweren. Die Freihaltung einer angemessenen Grundstücksbreite für eine spätere Erschließung wäre sicherlich sinnvoll. Eine Sicherung ist jedoch nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes möglich.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohngebäudes mit Kfz-Werkstatt und Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Ausstellung und einer Halle für Dienstleistungen mit Handwerk als Ersatzbau auf dem Grundstück Neufahrner Str. 19, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 1626 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 (abgelehnt)

TOP 12 Sanierung Mesnerhaus - Vergabe Architektenleistungen

Sachverhalt:

Im Oktober 2019 ist das für die Sanierung des Mesnerhauses zuständige Büro Fiedler und

Partner vom Vertrag mit der Gemeinde zurückgetreten. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt einen Architekten für die Nachfolge zu suchen. Hierbei wurde Kontakt zu fünf im Denkmalschutz tätigen Büros aufgenommen. Diese waren im Einzelnen:

Deppisch Architekten, 85354 Freising
Christoph Ziegltrum, 85376 Giggenhausen
Karl Schnitzer, 85417 Marzling
Markus Vilsmaier, 81245 München
Armin Peschmann, 80331 München

Nachdem der Sachstand am Projekt mit allen Büros erörtert wurde, ging lediglich durch das Büro Peschmann eine Bewerbung für die Weiterführung der Arbeiten ein.

Die von Hr. Armin Peschmann vorgelegte Bewerbung wurde mit aussagekräftigen Referenzen unterlegt. Eine Eignung des Büros ist somit gegeben. Das Bauamt empfiehlt das Büro mit den weiteren Architektenleistungen am Mesnerhaus zu beauftragen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Vorschlag des Bauamtes zu, das Architekturbüro Armin Peschmann nach erfolgter Eignungsprüfung mit der weiteren Umsetzung der Sanierung des Mesnerhauses zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 13 Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen in Giggenhausen an der Kreisstraße FS2 (Hochstraße)

Sachverhalt:

Aufgrund der baulichen Entwicklung an der Hochstraße in Giggenhausen (Kreisstraße FS2) wurde beim Landratsamt Freising als zuständige Straßenverkehrsbehörde die Verlegung des Ortseingangsschildes beantragt. Die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung über die Verlegung der Beschilderung um ca. 30 m liegt mittlerweile vor. Diese beinhaltet allerdings, dass auch die Ortsdurchfahrtsgrenze um diese ca. 30 m verlegt werden muss.

Grundlage hierfür ist Art. 4 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz. Demnach ist die Ortsdurchfahrt der Teil einer Staats- oder Kreisstraße, die sich innerhalb der geschlossenen Ortslage befindet und zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dient.

Da die Grundstücke Hochstraße 8 und 10 über die Kreisstraße erschlossen werden, ist auch die Ortsdurchfahrtsgrenze analog zum Ortseingangsschild zu verlegen. Im beigefügten Lageplan sind die derzeitige Grenze und der Bereich der geplanten Verlegung dargestellt.

Die Verlegung der Ortsdurchfahrt hat für die Gemeinde Neufahrn die Folge, dass sie für die angrenzenden Gehwege innerhalb der Ortsdurchfahrt Straßenbaulastträger ist. Derzeit befindet sich hier allerdings kein Gehweg, sodass die Verlegung zum heutigen Zeitpunkt keine negativen Auswirkungen hat.

Um die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze beim Landratsamt Freising bzw. der Regierung von Oberbayern zu beantragen, ist ein Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses notwendig.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Verlegung der westlichen Ortsdurchfahrtsgrenze an der Kreisstraße FS2 um ca. 30m anzustreben.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 14 Bekanntgaben

- keine -

TOP 15 Anfragen aus dem Gremium

- keine -

Neufahrn, 26.03.2020

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung