**Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.05.2020**

**Anmerkung:**

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 25.05.2020.

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 Gemeinderates

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sitzungsort:** | Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2 | | |
| **am:** | Montag, den 25.05.2020 | | |
| **Beginn:** | 19:00 Uhr | **Ende:** | 22:37 Uhr |
| **Vorsitzender:** | 1. Bürgermeister Franz Heilmeier | | |
| **Schriftführerin:** | Ursula Gailus | | |

**Anwesend:**

Heilmeier, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Auinger, Manuela
Bandle, Frank
Bergauer, Felix
Buschendorf, Christian
Eckl, Franz
Eschlwech, Josef
Fischer, Melanie
Frommhold-Buhl, Beate
Häuser, Johannes
Heumann, Maximilian
Holzer, Manfred
Holzner, Josef, Dr.
Iyibas, Ozan
Kürzinger, Christa
Langwieser, Frank
Majstorovic, Matea
Manhart, Norbert
Mayerhanser, Judith
Meidinger, Christian

Mokry, Julia
Nadler, Christian
Pflügler, Stephanie
Rößler, Silke
Rübenthal, Burghard
Seidenberger, Thomas
Sen, Selahattin
Steinberger, Johannes - anwesend bis 21.20 Uhr
Szalontay, Attila

**Abwesend:**

Pflügler, Florian - krankheitsbedingt entschuldigt

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

| | | |
|---|---|---|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur konstituierenden Sitzung vom 11.05.2020 | Vorz/034/2020 |
| 2) | Einrichtung eines offenen Ganztagsangebots an der Jo-Mihaly-Mittelschule | HA/027/2020 |
| 3) | Bestellung von Mitgliedern in verschiedenen Institutionen; Änderung der Bestellungen der Verbandsräte / Verbandsrätinnen für Zweckverbände<br>a) Antrag der Fraktion "Die GRÜNEN" v. 13.05.2020<br>b) Antrag der Fraktion "Freie Wähler" v. 13.05.2020 | GL/036/2020 |
| 4) | Festsetzung der Entschädigungen für die Bürgermeister: Berücksichtigung der gesetzlichen Anpassungen aus den Jahren 2014 - 2020 | GL/035/2020 |
| 5) | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/029/2020 |
| 6) | 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/062/2020 |
| 7) | 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm" | Bau/041/2020 |
| 7.1) | Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 7.1.1) | Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz | Bau/042/2020 |
| 7.1.2) | Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH | Bau/043/2020 |
| 7.1.3) | Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien | Bau/044/2020 |
| 7.1.4) | Stellungnahme der Agenda 21 | Bau/045/2020 |
| 7.1.5) | Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes | Bau/046/2020 |
| 7.1.6) | Stellungnahme der Flughafen München GmbH | Bau/047/2020 |
| 7.1.7) | Stellungnahme der Energienetze Bayern | Bau/048/2020 |

| | | |
|---|---|---|
| 7.1.8) | Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes | Bau/049/2020 |
| 7.1.9) | Stellungnahme des Landratsamtes Freising Untere Naturschutzbehörde | Bau/050/2020 |
| 7.1.10) | Stellungnahme des Landratsamtes Freising Kreisbrandrat | Bau/051/2020 |
| 7.1.11) | Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet Altlasten | Bau/052/2020 |
| 7.1.12) | Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet Immissionsschutz | Bau/061/2020 |
| 7.2) | Satzungsbeschluss | Bau/053/2020 |
| 8) | Bebauungsplan Nr. 129 "Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße" | Bau/193/2019 |
| 8.1) | Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 8.1.1) | Stellungnahme Bürger 1 | Bau/163/2019 |
| 8.1.2) | Stellungnahme Bürger 2 | Bau/164/2019 |
| 8.1.3) | Stellungnahme Bürger 3 | Bau/165/2019 |
| 8.1.4) | Stellungnahme Bürger 4 | Bau/166/2019 |
| 8.1.5) | Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd | Bau/170/2019 |
| 8.1.6) | Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde | Bau/171/2019 |
| 8.1.7) | Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH | Bau/172/2019 |
| 8.1.8) | Stellungnahme STEAG New Energies GmbH | Bau/173/2019 |
| 8.1.9) | Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding | Bau/174/2019 |
| 8.1.10) | Stellungnahme Flughafen München GmbH | Bau/175/2019 |
| 8.1.11) | Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | Bau/176/2019 |
| 8.1.12) | Stellungnahme Landratsamt Freising - Gesundheitsamt | Bau/177/2019 |
| 8.1.13) | Stellungnahme Landratsamt Freising - Altlasten und Bodenschutz | Bau/178/2019 |
| 8.1.14) | Stellungnahme Landratsamt Freising - Kreisbrandrat des Landkreises Freising | Bau/179/2019 |
| 8.1.15) | Stellungnahme Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde | Bau/180/2019 |
| 8.1.16) | Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz | Bau/181/2019 |
| 8.1.17) | Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt | Bau/182/2019 |
| 8.1.18) | Stellungnahme Erzbischöfliches Ordinariat München | Bau/184/2019 |
| 8.1.19) | Stellungnahme Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde | Bau/185/2019 |
| 8.1.20) | Stellungnahme Deutsche Bahn AG | Bau/186/2019 |
| 8.1.21) | Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern | Bau/187/2019 |
| 8.1.22) | Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH | Bau/188/2019 |
| 8.1.23) | Stellungnahme Agenda 21 Neufahrn - Arbeitskreis Gemeinde-entwicklung | Bau/189/2019 |
| 8.1.24) | Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising | Bau/190/2019 |

| | | |
|---|---|---|
| 8.1.25) | Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern | Bau/191/2019 |
| 8.1.26) | Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes | Bau/211/2019 |
| 8.2) | Satzungsbeschluss | Bau/192/2019 |
| 9) | Rahmenplanung Grünecker Straße Süd; Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Kreuzungsbereich | Bau/077/2020 |
| 10) | Satzung über die Aufgaben und die Benutzung des Gemeindearchivs der Gemeinde Neufahrn b. Freising | HA/009/2020 |
| 11) | Gebührensatzung zur Satzung über die Aufgaben und die Benutzung des Gemeindearchivs der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Gemeindearchivgebührensatzung) | HA/010/2020 |
| 12) | Bekanntgaben | |
| 12.1) | Standortförderung in Zeiten der Corona-Pandemie – Bestandspflege und Unterstützungsmaßnahmen für Unternehmen | GL/037/2020 |
| 13) | Anfragen | |
| 13.1) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 13.1.1) | Belegung Boarding-Haus während der Pandemie | |
| 13.1.2) | Öffentliche Toiletten an den Mühlseen | |
| 13.1.3) | Staatsstraße in Massenhausen | |
| 13.1.4) | Beschilderung einer 30 km/h-Zone in Massenhausen | |
| 13.2) | Anfragen aus dem Publikum | |
| 13.2.1) | Kinderbetreuung | |
| 13.2.2) | Bürgerhaushalt 2019 | |

Bgm. Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

**Öffentlicher Teil**

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur konstituierenden Sitzung vom 11.05.2020**

**Sachverhalt:**

Den Mitgliedern des Gemeinderates wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur konstituierenden Sitzung des Gemeinderates vom 11.05.2020 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

**Diskussionsverlauf:**

GR Manhart monierte, dass die Niederschrift zur Sitzung des Ferienausschusses vom 27.04.2020 noch nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde und bat darum, die Niederschriften künftig zeitnah zu erstellen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zur konstituierenden Sitzung des Gemeinderates vom 11.05.2020.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

**TOP 2 Einrichtung eines offenen Ganztagsangebots an der Jo-Mihaly-Mittelschule**

**Sachverhalt:**

In der Jo-Mihaly-Mittelschule soll ab dem Schuljahr 2020 / 2021 statt der bisherigen gebundenen Ganztagsklassen ein offenes Ganztagsangebot entstehen. Da in den letzten Jahren die Anmeldezahlen für den gebundenen Ganztag stark rückläufig waren und aktuell nur 44 Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufen 5 und 6 im gebundenen Klassen beschult werden, wurde seitens der Schulleitung ein Übergang zu offenen Ganztagsklassen angeregt.

Vorteile sind die höhere Flexibilität für Eltern, Schüler und Lehrkräfte. Schülerinnen und Schüler können Ganztagsgruppen an einzelnen Tagen besuchen, es werden klassenübergreifende Gruppen gebildet. Dadurch soll sich die Zahl von Schülerinnen und Schülern, die wegen der strikten Vorgaben für die Bildung von gebundenen Ganztagsklassen Absagen erhalten mussten, deutlich verringern.

Es fanden Vorgespräche unter Beteiligung von Schulamt und Regierung von Oberbayern statt, in der grundlegende Fragen angesprochen und geklärt wurden.

Seitens der Schule wurde ein pädagogisches Konzept erarbeitet, das mit dem künftigen Kooperationspartner, der Johanniter Unfall-Hilfe e. V., abgestimmt wurde.

Alle Eltern wurden über das geplante Angebot informiert, so dass inzwischen 39 verbindliche Anmeldungen vorliegen. Dies würde die Bildung von zwei offenen Ganztagsgruppen ermöglichen.

Räumlichkeiten, die mit geringem Aufwand umgestaltet werden können, sind vorhanden.

Für die Einrichtung eines offenen Ganztagsangebots muss seitens der Gemeinde Neufahrn ein Eigenanteil von € 6.150,- pro Schuljahr und Gruppe bereitgestellt werden, der staatliche Zuschuss beträgt € 32.730,-. Die Gesamtsumme von € 38.880,- wird dem Kooperationspartner für die Umsetzung des pädagogischen Konzepts zur Verfügung gestellt. Es wird ausschließlich Personal des Kooperationspartners eingesetzt, die für den gebundenen Ganztag zur Verfügung stehenden 12 Lehrerstunden pro Klasse entfallen.

Um einen Beginn des offenen Ganztagsangebots im September gewährleisten zu können, sind folgende Schritte erforderlich:

1. Beschlussfassung des Gemeinderats, als Sachaufwandsträger die Einrichtung eines offenen Ganztagsangebots an der Mittelschule zu beantragen und dafür den kommunalen Eigenanteil bereitzustellen

2. Vorlage des Antrags mit dem pädagogischen Konzept der Schulleitung bei der Regierung bis 19.06.2020

3. Abschluss eines Kooperationsvertrages

4. Durchführung der erforderlichen Renovierungsmaßnahmen, Beschaffung von Material

**Diskussionsverlauf:**

Bgm. Heilmeier begrüßte Frau Mederer und Frau Meindl von der Jo-Mihaly-Mittelschule, Frau Blömer und Frau Schmidt-Bohse von der Johanniter Unfall-Hilfe e. V. sowie den Schulkoordinator der Gemeinde, Herrn Köpke. Das gemeinsam erarbeitete Konzept lag bereits der Ladung bei.

Herr Köpke erläuterte den Unterschied zwischen einem gebundenen und einem offenen Ganztagsangebot. Vorteil eines offenen Ganztagsangebotes ist, dass eine Großzahl an Schülerinnen und Schülern klassenübergreifend betreut werden kann. In einem gebundenen Ganztag verbleiben die Kinder in ihrem Klassenverbund, der Fokus liegt auf dem Lehrplan. Während im Bereich der Grundschule die Nachfrage nach einem gebundenen Ganztagsangebot sehr hoch ist (Start in 2016 mit 2 Klassen, aktuell 9 Klassen) ist tendenziell festzustellen, dass sich das Interesse mit jeder höheren Klassenstufe verringert.

Frau Mederer erläuterte die Gründe für den Wechsel von einem gebundenen zu einem offenen Ganztagsangebot. Insbesondere die Klassenbildung gestaltete sich in der Vergangenheit sehr schwierig (teils zu viele, teils zu wenig Anmeldungen). Aufgrund bereits vorliegender Anmeldungen ist inzwischen davon auszugehen, dass neben einer 5. und 6. Klasse eventuell auch eine 7. Klasse bestückt werden kann. Somit könne wesentlich mehr Eltern eine Nachmittagsbetreuung für ihre Kinder angeboten werden. Sie betonte, dass das vorliegende Konzept gemeinsam erarbeitet und explizit auf die Grundlagen bzw. Anforderungen der Jo-Mihaly-Mittelschule angepasst worden sei.

Frau Schmidt-Bohse stellte die Eckpunkte der offenen Ganztagsschule an der Jo-Mihaly-Mittelschule kurz vor. Die Präsentation liegt der Niederschrift bei. Im Falle von zwei Gruppen werden zwei Betreuungskräfte sowie eine Fachkraft als Leitung eingestellt. Eine Unterstützung durch weitere Kräfte gegen Aufwandsentschädigung, z. B. FOS- / BOS- Praktikanten ist möglich. Seitens der Schulleitung wird diese Möglichkeit, insbesondere für die Hausaufgabenbetreuung, begrüßt.

Frau Meindl gab einen kurzen Überblick über die räumliche Ausstattung an der Schule. Im Innenbereich stehen drei große Räume zu Verfügung (parallel zur Halle im Ost-Trakt), die als Ruhebereich, zur Hausaufgabenbetreuung und als Aktiv- und Kreativbereich genutzt werden könnten. Die Ausstattung der Räume bedarf noch kleinerer Investitionen, wie z. B. Vorhänge oder Sitzsäcke. Im Außenbereich stand für die gebundene Ganztagsbetreuung bereits ein „grünes Klassenzimmer“ mit Bänken und Tischen, ein Fußballfeld, eine Boulder-Wand, ein Container mit Kicker- und Billardtischen, eine Tischtennisplatte und eine Garage mit Spielgeräten zur Verfügung. Diese Ausstattung könnte von der offenen Ganztagsschule übernommen bzw. genutzt werden. Weitere Optionen stellen das Schülercafé mit seiner kleinen Küchenzeile, Werkräume oder die Sporthalle dar. Der Container für die Einnahme des Mittagessens wäre ebenfalls bereits ausgestattet.

GR Seidenberger begrüßte das Angebot einer offenen Ganztagsschule. Das vorgelegte Konzept entspricht höchstem Niveau. Er merkte an, dass die FOS Unterschleißheim, die sehr viele Schüler/innen aus Neufahrn beschult, ebenfalls Praktikanten zur Verfügung stellen könnte.

GR Dr. Aichinger nahm Bezug auf die 44 vorliegenden Anmeldungen und einen Verteilerschlüssel von 46. Er erkundigte sich, inwieweit es Maßnahmen zur Finanzierung einer dritten Gruppe bedarf.

GRin Frommhold-Buhl hob das Konzept, das in enger Abstimmung mit den Lehrkräften und der Schulleitung erarbeitet worden war, hervor. Sie regte eine Berichterstattung nach einem Jahr an und fragte nach der Vorgehensweise im Falle eines Unterrichtsendes um 11.15 Uhr.

GRin Kürzinger war von der Darstellung ebenfalls beeindruckt. Sie bot dem Team Sitzsäcke des Marktplatztreffs e. V. an.

ALin Wiencke-Bimesmeier verdeutlichte, dass aktuell 44 Kinder in zwei Klassen im gebundenen Ganztag unterrichtet werden. Für den offenen Ganztag liegen 39 Anmeldungen vor. Seitens der Verwaltung werde nicht mit einer dritten Gruppe gerechnet.

Frau Schmidt-Bohse erachtete eine Berichterstattung als selbstverständlich. Im Falle eines vorzeitigen Unterrichtsendes besteht die Möglichkeit, dass der Kooperationspartner einspringt (falls vereinbart) oder die Schule die Betreuung übernimmt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt,

1. als Sachaufwandsträger die Einrichtung eines offenen Ganztagsangebots an der Jo-Mihaly-Mittelschule zu beantragen. Grundlage sind das pädagogische Konzept der Schulleitung sowie die Konzeption zur Umsetzung durch den Kooperationspartner.

2. den Abschluss eines Kooperationsvertrages mit der Johanniter Unfall-Hilfe e. V. gemäß den Vorgaben der Regierung von Oberbayern

3. die Bereitstellung des gemeindlichen Eigenanteils von € 6.150,- pro Gruppe und Schuljahr im offenen Ganztag sowie Sachkosten von maximal € 2.000,- pro Jahr

4. im Rahmen des Nachtragshaushalts 2020 die für die baulichen Maßnahmen (insb. Einbau einer Trockenwand mit Tür, zusätzlicher Heizkörper, Sicherstellung der Fluchtwege) einen Betrag von € 10.000,- zur Verfügung zu stellen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

**TOP 3 Bestellung von Mitgliedern in verschiedenen Institutionen; Änderung der Bestellungen der Verbandsräte / Verbandsrätinnen für Zweckverbände**
**a) Antrag der Fraktion "Die GRÜNEN" v. 13.05.2020**
**b) Antrag der Fraktion "Freie Wähler" v. 13.05.2020**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der konstituierenden Sitzung am 11.05.2020 Verbandsräte und Mitglieder bestellt (TOP 12 mit TOP 14). Seitens der Fraktionen wurden zwischenzeitlich Änderungswünsche vorgetragen, über die der Gemeinderat formal zu entscheiden hat.

1.
Die Fraktion „Die GRÜNEN“ beantragen einen Wechsel von Frau Matea Majstorovic und Herrn Frank Bandle in der Vertretung der jeweiligen Verbandsversammlungen. Auf den der Beschlussvorlage beigefügten Antrag samt Begründung vom 13.05.2020 wird verwiesen.

2.
Die Fraktion „FREIE WÄHLER“ hat mit E-Mail vom 13.05.2020 beantragt, Herrn Manfred Holzner als Stellvertretung der Verbandsrätin Stephanie Pflügler im Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zu bestellen. Der bisherige Stellvertreter, Josef Eschlwech wurde als 2. Bürgermeister gewählt und fungiert damit als „geborener“ Stellvertreter des 1. Bürgermeisters.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt auf Antrag der Fraktion „Die GRÜNEN“ vom 13.05.2020 im Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd Frau Matea Majstorovic statt Herrn Frank Bandle zu bestellen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt auf Antrag der Fraktion „Die GRÜNEN“ vom 13.05.2020 im Zweckverband Versorgungs- und Verkehrsbetriebe Neufahrn-Eching Herrn Frank Bandle statt Frau Matea Majstorovic zu bestellen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

**Beschluss 3:**

Der Gemeinderat beschließt auf Antrag der Fraktion „FREIE WÄHLER“ vom 13.05.2020 im Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd als Stellvertretung von Herrn Christian Nadler, Herrn Manfred Holzer statt den 2.Bürgermeister, Josef Eschlwech, zu bestellen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

**TOP 4 Festsetzung der Entschädigungen für die Bürgermeister: Berücksichtigung der gesetzlichen Anpassungen aus den Jahren 2014 - 2020**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der konstituierenden Sitzung am 11.05.2020 beschlossen, die

Entschädigungsbeträge für die drei Bürgermeister auf den bisherigen Sätzen zu belassen und nicht zu erhöhen. Als Grundlage wurden die Sockelbeträge 2014 herangezogen, ohne zu berücksichtigen, dass die Entschädigungen besoldungsrechtlichen Vorschriften unterliegen. D. h. die Sätze haben von 2014 bis 2020 insgesamt sechsmal eine gesetzliche Erhöhung erfahren.

Der Gemeinderat wird gebeten, seine Beschlüsse für die Wahlperiode 2020 -2026 zu modifizieren und die seit 01.010.2020 bereits zur Auszahlung gereichten Beträge

1. Bürgermeister mit € 731,61
2. Bürgermeister mit € 987,12
3. Bürgermeister mit € 522,59

zu übernehmen.

Die jeweiligen Bürgermeister sind bei der Beschlussfassung persönlich beteiligt
(Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO).

**Diskussionsverlauf:**

GRin Auinger sprach sich angesichts der angespannten Haushaltslage sowie aufgrund der zu erwartenden Einbrüche bei der Einkommens- und Gewerbesteuer dafür aus, analog zu den Sitzungsgeldern auch die Entschädigungen für die Bürgermeister mit Stand 2014 beizubehalten.

GL Sczudlek erläuterte, dass die im Sachverhalt dargestellten Beträge bereits zur konstituierenden Sitzung hätten vorgelegt werden müssen. Es handelt sich um gesetzliche Besoldungserhöhungen, die nicht ignoriert werden können.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat modifiziert seinen Beschluss vom 11.05.2020 (TOP 7) und beschließt die Dienstaufwandsentschädigung für den 1.Bürgermeister rückwirkend zum 01.05.2020 vorläufig auf € 731,61 festzulegen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 1
-1- Stimmenthaltung (1. Bgm. Heilmeier)

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat modifiziert seinen Beschluss vom 11.05.2020 (TOP 8.1) und beschließt die Dienstaufwandsentschädigung für den 2.Bürgermeister rückwirkend zum 01.05.2020 vorläufig auf € 987,12 festzulegen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 1
-1- Stimmenthaltung (2. Bgm. Eschlwech)

**Beschluss 3:**

Der Gemeinderat modifiziert seinen Beschluss vom 11.05.2020 (TOP 8.2) und beschließt die Dienstaufwandsentschädigung für den 3.Bürgermeister rückwirkend zum 01.05.2020 vorläufig auf € 522,59 festzulegen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 1
-1- Stimmenthaltung (3. Bgm. Iyibas)

**TOP 5 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst.

Im Umgriff der 3. Änderung liegen die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans einschließlich der Flächen zur Erschließung des möglichen künftigen S-Bahnhalts der Linie S1 Flughafen.

Um das vorhandene Potential optimal zu nutzen plant die Gemeinde Neufahrn, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges Gewerbe ermöglicht. Dazu soll von den vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2631/18 bzw. 2631/19 (Firmen Panalpina bzw. Jungheinrich) ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden. Des Weiteren wird eine Zone entlang der Straße ausgewiesen, in der die Bauteile für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone sind eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse und eine Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt (verpflichtende Wandhöhe von 16 m bis maximal 20 m). Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile können dann wie bisher für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, zum künftigen S-Bahn-Halt hin höherwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe anzusiedeln, welches das Erschließungsangebot der künftigen S-Bahn-Anbindung optimal ausnutzen kann. Hierzu werden in den Bebauungsplan auch Beschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung aufgenommen. Weiter wird durch die Ausweisung eines GE 3 ein Gebäude an der zukünftigen S-Bahn Haltestelle ermöglicht, welches die Unterbringung von typischen Nutzungen für einen derartigen Bereich unterbringen kann. Darüber hinaus entsteht durch die Anordnung dieses Baukörpers eine ansprechende räumliche Fassung des Bahnhofsplatzes, da dieser damit auf vier Seiten bebaut werden kann.

Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde in Zusammenarbeit mit dem gemeindlichen Bauamt ein Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. Die zeichnerische Darstellung aus dem Bebauungsplan ist an dieser Stelle eingefügt:

Der Planungsverband hat auch eine Machbarkeitsstudie für die Bauleitplanung erstellt. Demnach könnte eine Umsetzung des Bebauungsplanes beispielhaft wie die in hellgrau dargestellten Gebäudevorschläge aussehen.

Für den vorliegenden Entwurf wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei handelt es sich die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wie sie aufgrund der zulässigen Grundfläche notwendig ist. Gemäß dieser Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes wohl keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ für das Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

**Diskussionsverlauf:**

GR Manhart nahm Bezug auf die bisherigen Diskussionen und Beschlussfassungen. Er hielt fest, dass die Fläche GE 1a die neue Bezeichnung GE 2 erhalten habe. Für diese Fläche mit ihrem seinerzeitigen 90-Grad-Winckel war einzig eine Wandhöhe von 20 m festgelegt worden, um Werbung von der Autobahn aus erkennen zu können. Nun soll für eine Fläche, die der ganzen Straße entlang verläuft, ebenfalls eine Wandhöhe von 20 m beschlossen werden. Einen Unterschied von 4 m wertete er nicht unerheblich und als wirtschaftlichen Nachteil für die Eigentümer der gegenüberliegenden Straßenseite. Des Weiteren konnte er keine vom Gremium beschlossene Beauftragung der Verwaltung feststellen. Der Sachverhaltsdarstellung war keine Aussage über die Kosten zu entnehmen. Er erkundigte sich hinsichtlich der Höhe der Planungskosten, wer diese trage bzw. ob diese im Haushalt enthalten seien und inwieweit mit den Eigentümern auf der westlichen Seite ein Gespräch geführt worden sei. Ein Multifunktionsgebäude für einen S-Bahn-Halt, dessen Realisierung in weiter Ferne liege, bezeichnete er als fraglich.

BAL Schöfer entgegnete, dass keine unterschiedliche Behandlung der Bebauungsplanflächen vorliegt. Dem westlich gelegene Grundstück wurden die gleichen Rechte wie dem östlichen Grundstück eingeräumt, nämlich für die Zone entlang der Straße eine Wandhöhe von mindestens 16 m und maximal 20 m. Die 1. Änderung des seit ca. 10 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplans (Anhebung der Wandhöhe auf maximal 20 m) sei auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt; eine Umsetzung des Baurechts erfolgte bis dato nicht. Ein Bebauungsplan eröffne Möglichkeiten einer Bebauung, jedoch verpflichte er nicht zu einer Umsetzung. Das Multifunktionsgebäude stellt insofern ebenfalls eine Option dar.

Mit beiden Grundstückseigentümern besteht Kontakt; insbesondere für die Fläche GE 1 wird intensiv nach einer Nutzungsmöglichkeit gesucht. Dem Eigentümer der östlichen Seite wurden zu Beginn des Änderungsverfahrens die Absichten mitgeteilt. Er wollte eigene Ideen einbringen, die bis dato jedoch ausblieben. Beiden Eigentümern habe man den Plan im Vorfeld der öffentlichen Auslegung übermittelt und darauf hingewiesen, dass nun die Möglichkeit bestehe, Anregungen mitzuteilen.

In Bezug auf die Höhe der Planungskosten merkte er an, dass eine Beauftragung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München die günstigste Variante darstelle, da hier eine Abrechnung nicht nach HOAI sondern nach dem tatsächlichen Aufwand erfolge. Die Höhe der Kosten lässt sich demzufolge erst nach Abschluss der Arbeiten beziffern.

GR Manhart nahm nochmals Bezug auf die unterschiedlichen Gebäudehöhen und merkte an, dass die von BAL Schöfer dargestellte Gleichbehandlung nur die unbebauten Flächen betreffe. Er erkundigte sich hinsichtlich der bereits errichteten Gebäude, für die eine maximale Höhe von 16 m festgelegt bzw. beschlossen worden war und fragte, inwieweit hier Gespräche stattfanden. Des Weiteren fasste er nochmals nach, wer die Kosten für diese Umplanung trage.

BAL Schöfer betonte, dass der Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen habe, um städtebauliche Ziele der Gemeinde umzusetzen. Kostenträger sei insofern die Gemeinde. Es bestand keine Veranlassung mit den Grundstücksnachbarn Kontakt aufzunehmen, da die Grundstücke bereits bebaut seien und sich Aufstockungswünsche o. ä. bis dato nicht abgezeichnet haben.

GR Seidenberger erkundigte sich, wo die P+R-Anlage situiert und in welcher Form sie umgesetzt werden soll, falls der S-Bahn-Halt verwirklicht werden könnte.

BAL Schöfer erläuterte, warum sich die Errichtung einer P+R-Anlage nicht mehr realisieren lässt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist hierfür nicht ursächlich. Infolge von Grundstücksveräußerungen befinden sich zwischenzeitlich alle Flächen in Privatbesitz. Als nicht tragfähig erwiesen hat sich eine alternative Umsetzung auf einer noch im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche entlang der Heckenstruktur oder der Bahnlinie. Bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes sah der MVV angesichts der großen P+R-Anlage in Hallbergmoos und mangels vorstellbarem Einzugsgebiet kein Potential für eine weitere P+R-Anlage. Für die Mintrachinger Bevölkerung wurden die Stellplatzflächen im Straßenraum als ausreichend erachtet, insbesondere auch wegen der guten ÖPNV-Anbindung.

**Beschluss:**

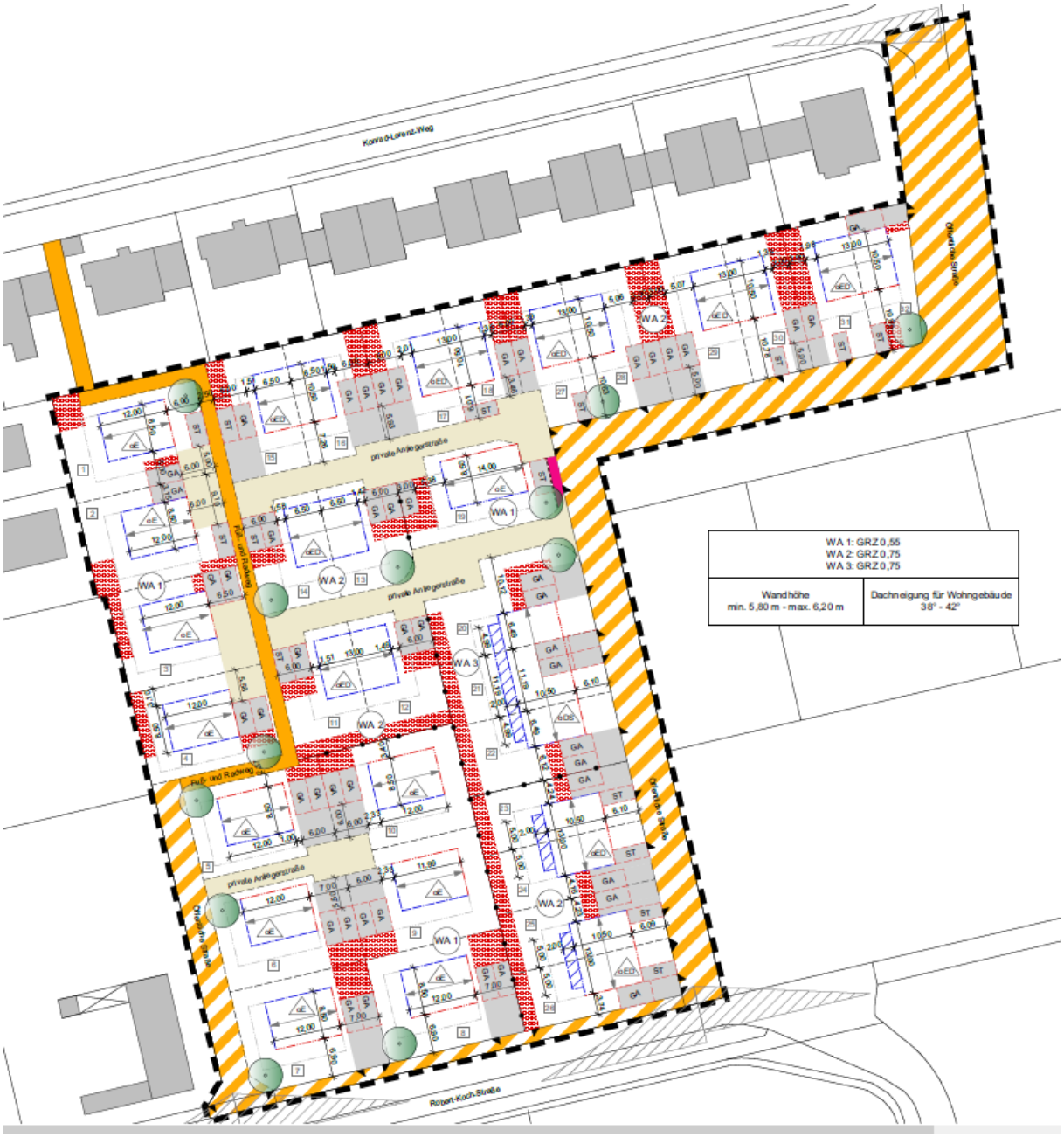
Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ für das Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

## TOP 6 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 124 "Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ durchzuführen. Ziel der Bauleitplanung sollen gemäß dem Änderungsbeschluss Korrekturen und Optimierungen der Planung sein. Der Geltungsbereich, der zwischen Konrad-Lorenz-Weg, Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße liegt, kann der eingefügten zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans entnommen werden:




Konkret wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Parzelle 1
- Einzelhaus WA 1 anstatt Doppelhaushälfte WA 2
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen

Parzelle 2
- Einzelhaus WA 1 anstatt Doppelhaushälfte WA 2
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen

Parzelle 3
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Zuordnung der Parzelle zu WA1

Parzelle 4
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen

Parzelle 5
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang
- Bauraum nach Westen verschoben, um Durchgang zum Garten zwischen Haus und Garage zu ermöglichen

Parzelle 6
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum nach Westen verschoben, um Durchgang zum Garten zwischen Haus und Garage zu ermöglichen

Parzelle 7
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum nach Westen verschoben, um Durchgang zum Garten zwischen Haus und Garage zu ermöglichen

Parzelle 8
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum nach Westen verschoben, um Durchgang zum Garten zwischen Haus und Garage zu ermöglichen

Parzelle 9
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen

Parzelle 10
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen

Parzelle 11
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen

Parzelle 12
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen

Parzelle 13
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen

Parzelle 14
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen

Parzelle 15
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang
- Verschiebung der privaten Grundstücksgrenze mit entsprechender Verschiebung des Bauraumes, damit die Grundstücksgröße mit dem Nachbargrundstück (Parzelle 16) vergleichbar ist

Parzelle 16
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang

- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang
- Verschiebung der privaten Grundstücksgrenze mit entsprechender Verschiebung des Bauraumes, damit die Grundstücksgröße dem Nachbargrundstück (Parzelle 15) gleicht

Parzelle 17
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang

Parzelle 18
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang

Parzelle 19
- Änderung der Ausrichtung des Bauraums und der Firstrichtung
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- neue Anordnung der Terrassenzone
- Darstellung einer zulässigen Mauer zwischen Grundstück und Müllsammelplatz

Parzelle 20
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang

Parzelle 21
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang

Parzelle 22
- neue Anordnung der Stellplätze und Garagen
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen
- Bauraum an eingemessene Grundstücksgrenzen angepasst, somit verläuft die Baulinie gerade an den Gebäuden entlang

Parzelle 23
- neue Anordnung der Fläche für Nebenanlagen

Parzelle 26
- neue Anordnung des Stellplatzes

Darüber hinaus wurde die Errichtung von Kelleraußentreppen mit einer Größe von bis zu 5,5 m * 1,3 m sowie Lichtgräben mit bis zu 2,25 m vor der Außenwand und einer Länge von 3,0 m bei einer Höhe von 2,2 m zugelassen. Flachdächer von Nebenanlagen wie z. B. Schuppen sind nicht mehr zu begrünen. Vor den Garagen wurden Carports und Überdachungen ausgeschlossen. Auch wurden einige redaktionelle Klarstellungen vorgenommen.

Das Bauleitplanverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da bei der Änderung die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklä-

rung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Als nächster Schritt sind auf Grundlage dieser Planung die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Diskussionsverlauf:**

GRin Frommhold-Buhl brachte ihr seinerzeitiges Anliegen hinsichtlich einer direkten Anbindung des Mintrachinger Feldes an den Kreisverkehr in Erinnerung. Sie erkundigte sich nach der Breite der Straße.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass sich die Straßenbreite gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht geändert habe. Bei Aufstellung des Bebauungsplans hat sich der Gemeinderat nach intensiver Diskussion mehrheitlich gegen eine Anbindung bzw. Umlenkung des Verkehrs aus dem Mintrachinger Feld entschieden. Auf dieser Grundlage basiert der stark abgeknickte Verlauf sowie der schmale Gesamtquerschnitt von 7 m (Fahrbahn 5,5 m und einseitiger Mehrzweckstreifen von 1,5 m). Da die privaten und öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche) im Städtebaulichen Vertrag festgelegt wurden, lässt sich mit planungsrechtlichen Mitteln keine Veränderung mehr herbeiführen.

GR Manhart fragte, ob sich durch die geplanten Änderungen der Anteil der versiegelten Flächen erhöhe.

GR Bandle nahm Bezug auf die Begrünung von Dächern und bat um eine Information hinsichtlich einer Vorgabe bzw. der diesbezüglichen Vorgehensweise in den nächsten Jahren.

GR Rübenthal wollte wissen, warum die Vorschrift zur Begrünung der Flachdächer von Nebenanlagen entfallen sei und warum Carports und Überdachungen vor Garagen ausgeschlossen wurden. In Bezug auf die von GRin Frommhold-Buhl angesprochene Anbindung des Mintrachinger Feldes erinnerte er an eine Beschlussfassung, wonach die im Rahmen der Friedhofserweiterung geplante Urnenmauer eingerückt werden sollte, um den Straßenraum vergrößern zu können.

GRin Frommhold-Buhl bat darum, die Beschlusslage zur Verkehrsanbindung im Nachgang zur Sitzung nochmals darzustellen. Sie befürchtete, den Zeitpunkt einer ansprechenden Verkehrsplanung verpasst zu haben.

BAL Schöfer nahm wie folgt Stellung:

- Die GRZ hat sich aufgrund der Festsetzung von Bauräumen und vorgegebenen Stellplätzen grundsätzlich nicht verändert. Durch die Umplanung eines Doppelhauses in zwei Einfamilienhäuser ergibt sich bei den Parzellen 1 + 2 eine geringe Abweichung. Die ursprüngliche GRZ des Doppelhauses war niedriger als die künftige GRZ der beiden Einfamilienhäuser. Nachdem im Rahmen des Bebauungsplans grundsätzlich 2 Stellplätze pro Grundstück festgelegt wurden, sind die sich aufgrund der zwischenzeitlich aktualisierten Stellplatzsatzung eigentlich ergebenden 3 Stellplätze nicht nachzuweisen.

- Erfahrungen haben gezeigt, dass sich die Vorschrift zur Begrünung von Nebenanlagen (Garten- oder Tonnenhäuschen) nicht vollziehen lässt. Das Landratsamt wird diesbezügliche Abweichungen vom Bebauungsplan weder monieren noch eine Beseitigung des Missstandes anordnen. Insofern wurde diese Vorschrift nicht mehr in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

- Für die Fläche östlich der Straße ist die Entwurfsplanung für die Friedhofserweiterung maßgeblich. Der Straßenraum wurde in diesem Zusammenhang zu Lasten der Friedhofsfläche vergrößert. Es sind ein Grünstreifen, der sich der Straße entlang ziehen wird und ein Gehweg vorgesehen. Eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts und somit eine Erhöhung der Verkehrskapazität gehe dadurch jedoch nicht einher.

- Eine klimaorientierte Planung lässt sich nachträglich nicht mehr aufzwingen. Als Zielvorgabe für künftige Neuaufstellungen von Bebauungsplänen wäre diese Option vorstellbar.

- Die von GR Rübenthal angesprochenen Überdachungen bezogen sich auf zwei Flächen vor den festgesetzten Stellplätzen bzw. Garagen. Eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer fand statt. Eine Festsetzung hierfür im Bebauungsplan war nicht gewünscht.

GR Bandle schlussfolgerte, dass eine Vorgabe zur Begrünung grundsätzlich nicht aufgenommen werde, weil keine Kontrolle bzw. Nachverfolgung stattfinde.

2. Bgm. Eschlwech kritisierte das Erreichen einer gewissen Monotonie in der Ortschaft, insbesondere in Neufahrn-Süd. Er äußerte den Wunsch nach Festlegungen in den Bebauungsplänen, die der Individualität deutlich mehr Rechnung tragen. Dies funktioniere seiner Meinung nach in anderen Kommunen sehr gut.

GR Rübenthal war verwundert, dass Überdachungen vor Garagen explizit ausgeschlossen wurden. Er knüpfte an den Beitrag von 2. Bgm. Eschlwech an und plädierte dafür, eine gewisse Individualität zuzulassen.

BAL Schöfer verdeutlichte, dass die Vorschrift zur Begrünung von Dächern nicht komplett gestrichen wurde sondern nur für kleinere Nebenanlagen entfallen sei. Flachdächer auf Garagen und Carport sind weiterhin zu begrünen. Des Weiteren merkte er an, dass nicht ein Bebauungsplan eine Einheitlichkeit vorgebe sondern die sich stets wiederholende Umsetzungsstruktur. Gegebenheiten analog „Neufahrn-Süd“ entstehen durch wiederkehrende Veräußerungen von großen Flächen an einen Bauträger und somit der Vervielfältigung einer Planung durch einen Planer. Im Zusammenhang mit den Carports sind die beengten Straßenverhältnisse zu berücksichtigen. Die Überdachung eines Garagenvorplatzes bis an die Grundstückskante und somit unmittelbar an den Straßenbereich führt nicht nur zu einem unattraktiven Straßenraum sondern stellt auch ein Gefahrenpotential dar. Das Problem wurde erkannt und sei deshalb mit dem Grundstückseigentümer nochmals besprochen worden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ zu.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 2

## TOP 7 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm"

**Sachverhalt:**

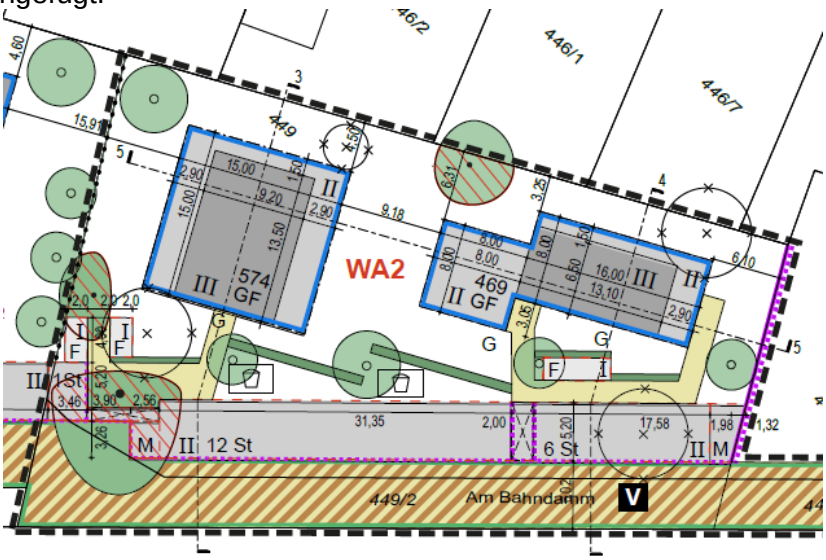
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.02.2019 die Änderung des seit 16.03.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ beschlossen.

Ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des ursprünglichen Bebauungsplans ist nachfolgend eingefügt.

Die zwei westlichen Baugrundstücke (WA1) wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde bebaut. Die beiden östlichen Grundstücke (WA2 und WA3) sind noch unbebaut. Im Bereich des WA2 ist Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, im WA3 ist ein verdichteter Einfamilienhausbau (3-Spänner) mit wiederum zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Der Grundstückseigentümer beantragt nun die Änderung des Bebauungsplans für die Teilbereiche des WA2 und WA3. Es wird beabsichtigt in beiden Gebäuden auf der Grundfläche der vorgesehenen Gebäude des bisherigen Bebauungsplans Geschosswohnungsbau mit zwei Normalgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss zu errichten. Die Carport- / Lärmschutzzeile soll 19 statt 18 Stellplätze erhalten und kann entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan eingeschossig (mit Pultdach) oder entsprechend dem WA1 zweigeschossig (mit Flachdach) gestaltet werden. Im Hinblick auf die Abstandsfläche wird der östliche Baukörper um 0,20 m nach Süden gerückt und das Fußboden- und Geländeniveau für beide Baukörper um 0,26 m tiefer festgesetzt. Im Rahmen eines Baumgutachtens wurden drei Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt. Als Kompensation für die zu entfernenden Bäume wurden die Anforderungen an die Pflanzqualitäten der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher erhöht.

Ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nachfolgend eingefügt.



Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde in der Zeit von Freitag, den 15.11.2019 bis Mittwoch, den 18.12.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen. Bürgerinnen und Bürger haben im Laufe des Verfahrens keine Anregungen vorgebracht.

**Diskussionsverlauf:**

GR Dr. Aichinger nahm Bezug auf die Park- und Funktionsflächen, die direkt an die Straße angrenzen. Diese Situation bezeichnete er als „extrem gefährlich". Er regte an, die Architektur so zu gestalten, dass sowohl Personen als auch herannahende Fahrzeuge gut erkennbar seien.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass die Anordnung des Nebengebäudes als Lärmschutz unmittelbar an der Fahrbahn bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt worden sei. Eine Beanstandung habe es nicht gegeben. Insofern bestand keine Veranlassung, diese Situation zu überplanen. Es handle sich um einen verkehrsberuhigten Bereich, auf dem sich nur Anlieger bewegen, die sich der Verkehrssituation bewusst sein müssten. Durch abgestellte Fahrzeuge wird ein natürlicher Abstand entstehen.

GR Dr. Aichinger verwies auf die Einwände von Anwohnern und drängte darauf, die Situation durch den Einbau von Sichtfenstern, insbesondere bei den Durchlässen, zu entschärfen.

Bgm. Heilmeier sagte eine Überprüfung zu.

## TOP 7.1 Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## TOP 7.1.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Sachgebiet Brandschutz) vom 08.11.2019**

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird

auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz-.
Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Hydrantennetz entspricht den angegebenen Vorschriften. Im Rahmen der Eingabeplanung zum WA 1 und WA 2 wurde bereits ein Brandschutzgutachten erstellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Straßen sind für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Anforderungen der DIN-Normen an die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken werden eingehalten. Lediglich ein entsprechender Wendekreis ist nicht vorhanden. Es ist jedoch mit der örtlichen Feuerwehr vereinbart, dass Einsatzfahrzeuge der Erschließungsstraße folgend auf den öffentlichen Feldweg fahren. Hierdurch ist eine wendefreie Verbindung zur Christl-Cranz-Straße gegeben.

Die Punkte 3 und 4 sind Themen der späteren Ausführungsplanung und werden dort berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

## TOP 7.1.2 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 19.11.2019**

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm für den Bau und Betrieb einer gegebenenfalls zukünftig notwendigen Transformatorenstation vorzusehen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der südliche Straßenraum ist durch die Bahnanlagen, die gesamte nördliche Straßenseite ist durch die Maßnahmen des notwendigen Lärmschutzes belegt. Im Zuge der Änderung des bestehenden Bebauungsplans können die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Die erforderliche Fläche für eine Trafostation ist auf dem Grundstück bzw. im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bei einer angrenzenden Erweiterung der Siedlung Richtung Westen wird ein entsprechender Platz für eine Trafostation berücksichtigt.

Der Hinweis zum Thema Kabelhausanschlüsse wird im Bebauungsplan aufgenommen und in der Satzung unter D Hinweise ergänzt.

**Diskussionsverlauf:**

GR Manhart erkundigte sich hinsichtlich der Auswirkungen, falls keine weitere Entwicklung Richtung Westen stattfinde. Des Weiteren fragte er, wer die Kosten für die Fläche von 25 $m^2$ trage.

BAL Schöfer teilte mit, dass es sich hierbei um eine Standardformulierung der Bayernwerk Netz GmbH handle, die bei jedem Bebauungsplanverfahren eingebracht werde. Um die Infrastruktur im Bedarfsfall nachrüsten zu können wird versucht, sich Optionen zu sichern. Eine Überprüfung hat stattgefunden mit dem Ergebnis, dass es in diesem sehr kleinen Bebauungsplanumgriff nicht möglich ist, eine Trafostation auf Vorrat darzustellen. Der Bayernwerk Netz GmbH entstehen keine Probleme, wenn dieser Anregung nicht entsprochen wird. Grundsätzlichen dienen derartige Flächen der öffentlichen Versorgung, die entweder von der Kommune kostenlos zur Verfügung gestellt oder auf Privatflächen mittels einer Dienstbarkeit gesichert werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Langwieser nicht anwesend

## TOP 7.1.3 Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien

**Sachverhalt:**

### Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien vom 17.12.2019

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

**Immobilienrelevante Belange**

Bei dem in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstück 704/27, der Gemarkung Neufahrn b. Freising, handelt es sich um bahneigenen Grundbesitz.

Bei diesen überplanten Flächen handelt es sich weiter um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt; in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBI 89, 458, bestätigt durch den Beschluss vom 05.10.90, Az. 4 B 1.90; vgl. auch das Urteil des BayVGH vom 26.06.90, Az. 14 B 88.2428). Das Flurstück 704/27, der Gemarkung Neufahrn b.

Freising, ist daher als Bahnanlage darzustellen oder aus dem Geltungsbereich der Bauleitplanung herauszunehmen.

Wir haben dies bereits in unserer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans deutlich gemacht.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei ‚DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

**Infrastrukturelle Belange**

Im Bereich des Flurstücks 704/27, der Gemarkung Neufahrn b. Freising, befinden sich bahneigene Kanäle, welche in Ihrer Funktionsweise nicht eingeschränkt werden dürfen. Daher sind bei Baumaßnahmen Sicherheitsabstände einzuhalten und die DB AG in jedem Fall als Nachbar an dem Bauvorhaben zu beteiligen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

**Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/ Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

**Schlussbemerkungen**

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.
Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:

**DB Kommunikationstechnik GmbH**
**Medien- und Kommunikationsdienste,**
**Informationslogistik,**
**Kriegsstraße 136,**
**76133 Karlsruhe**
**Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986**

**E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com**

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu „Immobilienrechtliche Belange“:

Die Fläche der Fl. Nr. 704/27 ist für die Erschließung notwendig. Der Gemeinde Neufahrn liegt für die beabsichtigte Nutzung eine entsprechende Dienstbarkeit zur Nutzung als Straßenverkehrsfläche vor (UrkundenNr. 5405/2013). Der Bebauungsplan trifft keine anderslautende Ausweisung. Auf Rückfrage bei der DB-Immobilien wurde im ursprünglichen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 das Einverständnis zur Überplanung signalisiert.

Zu „Infrastrukturelle Belange“:

Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt. Es wurden ausreichende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Schutzmaßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG errichtet. Die Maßnahmen werden auf Kosten der Bauwerber von den Bauherren errichtet.

Die notwendigen Pflanzabstände werden im Bebauungsplan eingehalten. Ebenso werden die Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Ausführungsplanungen berücksichtigt.

Die sonstigen Hinweise, wie z.B. die Schwenkbereichsbegrenzung werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan wird die tatsächliche Nutzung der Fläche (Verkehrsfläche) nicht verändert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Langwieser nicht anwesend

### TOP 7.1.4 Stellungnahme der Agenda 21

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme der Agenda 21 vom 17.12.2019**

*zu: 1. Änderung des BBP123 S.6*
*Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet*
*Westlich des Plangebietes befindet sich die Gebrüder Wigl GmbH. Es findet zeitweise auch Nachtarbeit statt. In den Genehmigungsbescheiden gibt es keine Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes. Es wurde berechnet, in welchen Bereichen im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierfür wurden die derzeitigen Lärmemissionen ermittelt und die Lärmimmissionen berechnet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Nutzung der derzeit vorhandenen Stellflächen auf dem Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 447 zu Überschreitungen der Immissions-*

*richtwerte der TA Lärm an der Westfassade des am westlichsten gelegenen Wohngebäudes kommt. Zum Schutz der Wohnbebauung wird daher ein Carport für die Mitarbeiter des Gewerbebetriebes mit in die Planung aufgenommen und entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Durch den Carport können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten werden.*
*Agenda21:*
*Obwohl die Bebauung auf dem Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 447 bereits abgeschlossen ist, ist der Carport für die Mitarbeiter des Gewerbebetriebes trotz Vorgabe noch nicht fertiggestellt. Damit fehlt der Immissionsschutz des gesamten Planungsgebietes. Hier ist Handlungsbedarf geboten.*
*Ob die vorgesehene Höhe des Carports 3 m im rückwärtigen Teil ausreichend ist, erscheint der Agenda21 fraglich. Besonders aber auch die vorgelagerten Schuppen vor dem eigentlichen Firmenbereich, deren Höhe aus den Planzeichnungen nicht ersichtlich ist, und ebenso für den Immissionsschutz des gesamten Planungsgebietes dienen müssen, scheinen in vorhandener Höhe und Ausführung nicht zweckdienlich zu sein.*
*Wir bitten um Überprüfung und um Fertigstellung des ausstehenden Carports, wobei die den Wohngebäuden zugewandte Seite so ausgestattet sein sollte, dass Begrünung durch Kletterpflanzen möglich ist. Die Gemeinde muss hier Vorgaben machen, da ein Carport auch einfach eine Überdachung ohne Seitenwände sein kann, der keinerlei Schallschutzwirkung hätte.*
*Das am östlichsten gelegene Gebäude ist der Lärmemission seitens der Fa. Wigl und der Emission des Bahnverkehrs ausgesetzt. Bei WA1 wurde die Fensterfront in West-, Ostrichtung ausgerichtet. Sollten bei WA2 Riegel die Fenster in Südrichtung liegen, muss unbedingt überprüft werden, ob die vorgelagerten Stellplatzriegel für eine ausreichende Minderung der Lärmemission sorgen, zumal auch eine Geschoßaufstockung erfolgen soll.*

*zu: SATZUNG S.3*
*Dächer Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und extensiv mit einer Substrathöhe von min. 10 cm zu begrünen.*
*Agenda21:*
*Die Agenda21 befürwortet die Begrünung von Flachdächern bzw. ihre Nutzung für die Fotovoltaik. Die Dachbegrünung bei WA1 ist augenscheinlich nicht erkennbar. Die Agenda21 wüsste gerne wie diese aufgebaut ist, ob diese dem Artenschutz gerecht wird und was für WA2 geplant ist. Die Gemeinde sollte im Allgemeinen für Flachdachbegrünung im Sinne der Artenförderung und des Artenschutzes konkrete Vorgaben machen.*
*zu: A1 Planzeichen Festsetzungen*
*Hinweis der Agenda21: Lt. Planzeichnung sind 3 Bäume 1. Ordnung also Großbäume lt. Grünordnung empfohlen: Winterlinde oder Spitzahorn. Für die relativ kleine Grünfläche in WA1 westlich eher überdimensioniert.*
*Bei Vorgaben von Baumbepflanzungen begrüßt die Agenda21 Arten-Vorgaben, die Mensch und Tier sozusagen gleichermaßen dienlich sind, d.h. Bäume mit Früchten, die sowohl für Menschen als auch Tiere essbar bzw. für Menschen insbesondere Kinder ungefährlich sind. Das Gleiche gilt für Heckenpflanzungen.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung der Carportanlage im Westen des ursprünglichen Geltungsbereiches ist geplant aber bis jetzt noch nicht ausgeführt. Eine hierdurch entstehende Geräuschminderung auf dem Stellplatzbereich des angrenzenden Gewerbebetriebes bringt jedoch keinen Vorteil für die nun durchgeführte die Änderung des Bebauungsplanes. Der Lärmschutz für das durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffene Gebiet durch die Emissionen des Bahnverkehrs wird mit der Riegelbebauung entlang der Straße auf der Südseite erreicht.

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wurde nun ein entsprechendes Lärmgutachten extra für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt. In der Begutachtung der Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH vom 09.03.2020 wurde festgestellt, dass die Einwirkungen des benachbarten Gewerbebetriebes auf das aktuell geplante Gebiet die zulässigen Grenzwerte um mindestens 19 db(A) unterschritten werden. Die Lärmemissionen aus dem westlich angrenzenden Gewerbebereich haben für den Geltungsbereich WA 2 daher keine Relevanz.

Auf den bereits im Geltungsbereich errichteten Gebäuden ist eine Dachbegrünung vorhanden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan vorhanden. Es wird auf Punkt 3 der Satzung verwiesen: „Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und extensiv mit einer Substrathöhe von min. 10 cm zu begrünen."

Konkrete Pflanzarten werden von der Gemeinde für private Flächen nicht vorgegeben. In den Privatgärten werden lediglich Empfehlungen für geeignete Pflanzen gegeben. Nach Einschätzung des gemeindlichen Umweltamtes ist der Platz für die festgesetzten Großbäume ausreichend. Bei den Pflanzempfehlungen wird noch ein Hinweis mit aufgenommen, dass „die Verwendung von Straucharten, die als Vogelnähr- und Nistgehölze dienen und / oder besonders insektenfreundlich sind, besonders empfohlen wird".

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag um die Empfehlung zu den insektenfreundlichen bzw. Vogelnähr- und Nistgehölzen redaktionell ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Langwieser nicht anwesend

### TOP 7.1.5 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 15.11.2019**

Ihr Schreiben ist am 08.11.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in der Bauleitplanung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.
   Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

2. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung der Bahnstrecke München – Regensburg, Strecken-Nr. 5500, sind hinzunehmen bzw. die entsprechenden Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

4. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplans an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft.

5. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.
   Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

6. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Bauleitplanung wird der Schienenverkehr nicht beeinträchtig. Die Bahn wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Landratsamt beteiligt. Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die von der Bahnanlage ausgehenden Emissionen sind bekannt und wurden in einem Gutachten untersucht. Erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Gebäude werden auf Kosten des Bauherrn durchgeführt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 7.1.6 Stellungnahme der Flughafen München GmbH

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 28.11.2019**

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn (Am Bahndamm) liegt in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone C, Teilzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A).
In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.
Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen zum Schallschutz sind bereits im Bebauungsplan enthalten und wurden entsprechend dem Immissionsschutzgutachten unter Punkt 6 der Satzung auch festgesetzt.

Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung findet durch die Bauleitplanung nicht statt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 7.1.7 Stellungnahme der Energienetze Bayern

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme der Energienetze Bayern vom 29.11.2019**

das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungssparten befinden sich außerhalb der Baumaßnahmen. Die Energienetze Bayern GmbH & Co KG wird an Spartengesprächen beteiligt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 7.1.8 Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 3.12.2019**

in rund 70 m Entfernung zu den geplanten Wohngebäuden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser darf in seiner Ausübung und Erweiterung nicht eingeschränkt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes und der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch die geplanten Wohngebäude keine Beschränkungen erfahren.

Die Zufahrt zur Baustelle führt über eine Kiesstraße, die von einem landwirtschaftlichen Betrieb unterhalten wird. Es muss sichergestellt werden, dass diese am Ende der Baumaßnahmen wieder hergestellt wird und auch während der Bauphase bei Bedarf repariert wird.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der gewünschte Hinweis ist im Bebauungsplan unter Punkt D Hinweise durch Text Nr. 1 enthalten. Der ursprüngliche Zustand der bestehenden Kiesstraße wird nach Beendigung der Baumaßnahmen wiederhergestellt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 7.1.9 Stellungnahme des Landratsamtes Freising Untere Naturschutzbehörde

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des Landratsamtes Freising – Untere Naturschutzbehörde vom 25.11.2019**

**☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

**Der geplanten 1. Änderung der BPlan Nr. 123, insbesondere der Fällung des im Rahmen eines Baumgutachtens beurteilten Baums Nr.2, kann nicht zugestimmt werden. Alle untersuchten Bäume, außer der Esche (Nr. 5), sind als erhaltenswert bzw. als verkehrssicher beurteilt worden.**

**Ein Bebauungsplan ist in aller Regel abwägungsfehlerhaft, wenn der mit seiner Aufstellung verfolgte Zweck auch auf umweltschonendere Art erreicht werden kann. Der Bauleitplan muss sich im Erläuterungsbericht oder in der Begründung im Einzelnen dazu äußern, warum die mit seiner späteren Verwirklichung verbundenen Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen nicht oder nur teilweise vermeidbar sind, d. h., warum der mit seiner Aufstellung verfolgte Zweck nicht auf umweltschonendere Weise erreicht werden kann. Lässt insbesondere ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu, so ist er rechtsfehlerhaft.**

| |
|---|
| ☒ **Rechtsgrundlagen**<br><br>**§ 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB** |
| ☒ **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**<br><br>**Die Bäume Nr. 1 – 4 sind als zu erhalten festzusetzen und gemäß der Maßnahmenempfehlung des Baumgutachtens zu schützen bzw. zu pflegen.**<br><br>**Durch eine Erhöhung der Pflanzqualität von neu zu pflanzenden Bäumen kann der Verlust von erhaltenswerten, ortsbildprägenden, weitestgehend gesunden Bäumen nicht ausgeglichen werden.**<br>**Abgesehen davon erfüllen die vorhandenen Bäume als Lebensstätten wichtige Funktionen des Artenschutzes.**<br><br>**Anstelle der Esche (Nr. 5) ist ein angemessener, funktionsgleicher Ersatzbaum zu pflanzen.** |

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Laut Baumgutachten wurde der Baum Nr. 2 nur als verkehrssicher, jedoch mit eingeschränkter Vitalität und nicht als erhaltenswert eingestuft. An der Einschätzung des Gutachters wird festgehalten. Aufgrund der Abstandsflächen der Gebäude untereinander und aufgrund der Nähe zur Gleisanlage ist kein Abrücken der Gebäude von Baum Nr. 2 möglich. Darüber hinaus wurde der Baum zwischenzeitlich bereits vom Grundstückseigentümer gefällt. Im Geltungsbereich werden 5 neue Bäume, davon 2 Bäume 1. Ordnung als Ausgleich für die Esche gepflanzt.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geforderten Vermeidungs- und CEF Maßnahmen wurden bereits im WA 1 vollständig erfüllt. Diese wurden jedoch nochmals in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und sind somit auch im WA 2 nochmals zu erfüllen. Die Anzahl der Maßnahmen wird damit über das empfohlene Maß hin verdoppelt. In der Begründung wird zur Verdeutlichung nachfolgendes ergänzt:

„Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten wird die Anzahl an Fledermauskästen und Vogelnistkästen, gegenüber der im Gutachten geforderten Anzahl, verdoppelt."

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Begründung der Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag redaktionell ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

**TOP 7.1.10 Stellungnahme des Landratsamtes Freising Kreisbrandrat**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des Landratsamtes Freising – Kreisbrandrat vom 02.12.2019**

**Flächen für die Feuerwehr:**
Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Wohngebiet sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

**Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben:**
Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

**Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal **75 m** zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

**Rettungshöhen:**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Straßen sind für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Anforderungen der DIN-Normen an die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken werden eingehalten. Lediglich ein entsprechender Wendekreis ist nicht vorhanden. Es ist jedoch mit der örtlichen Feuerwehr vereinbart, dass Einsatzfahrzeuge der Erschließungsstraße folgend auf den öffentlichen Feldweg fahren. Hierdurch ist eine wendefreie Verbindung zur Christl-Cranz-Straße gegeben.

Das Hydrantennetz entspricht den angegebenen Vorschriften. Im Rahmen der Eingabeplanung zum WA 1 und WA 2 wurde bereits ein Brandschutzgutachten erstellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Der Hinweis zu den Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen. Die Fensterbrüstungshöhe von 8 m wird nicht erreicht.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 7.1.11 Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet Altlasten

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet Altlasten vom 12.12.2019**

*Der Bebauungsplan beeinhaltet bereits die Auflage, dass neben den bereits bebauten Grundstücken, Fl.Nrn. 447und 448, Gem. Neufahrn, auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 449, Gem. Neufahrn, aufgrund der zu erwartenden schädlichen Bodenverunreinigungen, eine Altlastenerkundung und eine Begleitung der Aushubmaßnahmen durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erfolgen muss. Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Freising - Sachgebiet Umweltschutz - rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen. Der Sanierungserfolg ist gutachterlich zu belegen. Das Abschlussgutachten ist unaufgefordert vorzulegen. Sollten bereits im Vorfeld orientierende Altlastenuntersuchungen stattgefunden haben, wird um Vorlage des Gutachtens gebeten.*
*Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist zu prüfen, ob die fachlichen Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke ( siehe Auflage 6 ) eingehalten werden.*
*Es wird darauf hingewiesen, dass für die bereits bebauten Grundstücke ( Fl.Nrn. 447 und 448, Gem. Neufahrn ) kein wasserrechtliches Verfahren beantragt wurde.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise hinsichtlich der Bodensanierung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan ist der Punkt Altlastenverdachtsfläche und Sanierungsmaßnahmen bereits enthalten. Ein entsprechender Hinweis, dass aufgrund der Altlasten ein wasserrechtliches Verfahren für die Beseitigung des Niederschlagswassers durchzuführen ist, befindet sich ebenfalls bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 7.1.12 Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet Immissionsschutz

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des Landratsamtes Freising Sachgebiet Immissionsschutz vom 6.12.2019**

*Durch das zusätzliche Geschoss 3 bei den beiden Baukörpern im WA 2 entstehen neue Immissionsorte. Im Gutachten von BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" Auftragsnummer LA16-030-G02-02.docx vom 06.02.2017 wurden nur 2 Geschosse (EG und 1. OG) untersucht (siehe hierzu Tabelle auf Seite 6 des Satzungstextes). Wir empfehlen für das zusätzliche Geschoss die Lärmpegelbereiche und erforderlichen Maßnahme gutachterlich ermitteln zu lassen. Vom Gutachter sind Textvorschläge für Satzung und Begründung vorzulegen.*
*Den Berechnungen des ursprüngliche BPL liegt die DIN 4109 in der Fassung November 1989 zugrunde (zum damaligen Zeitpunkt war dies die öffentliche bekannt gemachte Technische Baubestimmung). In der aktuellen Bekanntmachung der Technischen Baubestimmung vom Okt. 2018 ist die Ausgabe 2016-07 genannt. Inzwischen gibt es eine weitere Fassung vom Januar 2018, die jedoch noch nicht als Technische Baubestimmung eingeführt ist. Prinzipiell spiegelt diese aber den neusten Stand der Technik wieder. Die Gemeinde Neufahrn sollte zusammen mit dem Gutachter festlegen, welche der Fassungen sinnvollerweise für die Berechnung zugrunde gelegt wird. Wir empfehlen die Entscheidung in die Begründung aufzunehmen.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um der Anregung zu entsprechen hat die Bauverwaltung die empfohlene Untersuchung des Schallschutzes in Auftrag gegeben, deren Ergebnis die Firma Bekon mit Bericht vom 09.03.2020 vorgelegt hat.

Die DIN 4109 ist in der Fassung von 2018 bis auf den Punkt zur Ermittlung der Bahnlärmimmissionen nahezu Inhaltsgleich zur Fassung von 2016, welche im Gutachten für den ursprünglichen Bebauungsplan verwendet wurde. Im Rahmen der neuerlichen Begutachtung wurde der Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde daher aufgegriffen und diese Fassung von 2018 berücksichtigt.

Das Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass die Lärmeinwirkungen auf das Gebiet sowie vom Gebiet auf das umliegende Gebiet im zulässigen Bereich liegen. Es werden, wie bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 123, nun auch bei der 1. Änderung wieder Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel verringern sich sogar gegenüber den im damaligen Gutachten von 2017 aufgeführten Festsetzungsvorschlägen, da zum Beispiel die DIN 4109 von 2018 bei der Ermittlung des Schienenlärms einen entsprechenden Abzug gewährt.

Die Bauverwaltung empfiehlt, die nachfolgenden von der Firma Bekon erarbeiteten Textvorschläge mit Plananlage in die Festsetzungen sowie die Begründung aufzunehmen:

*Textbaustein für den Satzungstext*

*a.) Lärmschutz aktiv*

*Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzeinrichtungen (Carports und Lärmschutzwand) zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:*

- *Lärmschutzeinrichtungen und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.*
- *Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m² betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.*
- *Die Lärmschutzeinrichtungen müssen schalldicht an den Boden und die angrenzenden Bauteile angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.*
- *Die Lärmschutzeinrichtungen müssen hochabsorbierend ausgeführt werden.*
- *Türen, die sich in der Lärmschutzeinrichtung befinden müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.*
- *Die Durchgangsseiten und Deckenuntersichten der Durchgänge im Carport sind hochabsorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 06 auszuführen.*

*b.) Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms*

*Innerhalb des Änderungsbereiches müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß R'w.res von mindestens 35 dB aufweisen.*

*Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß R'w.res ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.*

*Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 " Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.*

*Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV):*

- *i. in Wohnungen: Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer;*
- *ii. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume;*
- *iii. in Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Leseräume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume*

*c.) Baulicher Mindest-Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB*

*Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2018-01) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.*

*Es sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftungseinheit auszustatten.*
*Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 sind sicherzustellen.*
*Die in den jeweiligen Bereichen festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.*
*Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.*
*Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.*

*d.) Baulicher Mindest-Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB*
*Es ist das höhere Schalldämm-Maß entsprechend b.) oder c.) mindestens sicherzustellen.*

*e.) Erschütterungsschutz*
*Innerhalb des Plangebietes ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vorgegebenen Anhaltswerte nachzuweisen. Dies dient zum Schutz vor den Erschütterungsemissionen der Bahnlinie.*

*Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften*
*Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Neufahrn b. Freising zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.*
*Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.*
*Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).*
*Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstr. 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.*

*Textbaustein für die Begründung*
*Es wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ein Untersuchungsbericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" der Gemeinde Neufahrn bei Freising und mit der Auftragsnummer LA16-030-G04-01-Texte.docx vom 09.03.2020 erstellt.*
*Wohnen*
*In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.*
*Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrslärmemissionen als auch Gewerbelärmemissionen ein:*

- *Schienenlärm: Bahnlinie München – Freising sowie S-Bahnstrecke S1 München – Flughafen Terminal.*
- *Fluglärm: Fluglärmzone Ca des Flughafens München*
- *Gewerbelärm: Metallveredelung Gebrüder Wigl GmbH*

*Durch eine schalltechnische Untersuchung ist abzuklären, ob von den öffentlichen Verkehrswegen und dem bestehenden Gewerbebetrieb schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" der Gemeinde Neufahrn bei Freising" und mit der Auftragsnummer LA16-030-G04-01-Texte.docx mit dem Datum 09.03.2020 entnommen werden.*
*Gesundheitsgefährdung*
*Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010). Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Diese Werte werden an mehreren Fassaden auf Grund von Verkehrslärmeinwirkungen überschritten. Daher sind bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse erforderlich. Diese erfolgten durch Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln.*

*Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG*
*Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.*
*Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.*
*Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005*
*Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.*
*Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms*
*Es wurden die sich aus den in der Lärmschutzzonenkarte des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand: Entwurf September 2001) festgelegten Lärmschutzbereiche ergebenden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.*
*Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich Ca.*
*Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.10.1983 ergeben sich folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz:*
*Innerhalb der Zone Ca müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.*
*Bewertung der Verkehrslärmimmissionen*
*Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur*

*Nachtzeit teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.*

*Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.*

*Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen*
*Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.*
*Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 41091:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:*
*- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Anlage heranzuziehen*
*- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01, ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile*
*Es ist für alle Schlaf- und Kinderzimmern eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Belüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.*
*Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Es wurde zudem festgesetzt, dass das jeweils höhere, sich aus den Festsetzungen zum Schutz vor Fluglärm und Verkehrslärm ergebende, Schalldämm-Maß mindestens sichergestellt werden muss.*

*Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet*
*Es ergeben sich durch die 1. Änderung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die umliegenden gewerblichen Nutzungen. Die sich ergebenden schalltechnischen Auswirkungen werden als zumutbar angesehen.*

*Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen*
*Es ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen auf den planbedingten Fahrverkehr. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelten Ergebnisse können daher auch für die 1. Änderungen herangezogen werden. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes um mindestens ca. 5 dB(A) unterschritten.*
*Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.*

*Plananlage zur Begründung: Passive Schallschutzmaßnahmen*

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die entsprechenden Textbausteine für den Satzungstext und die Begründung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten der Firma Bekon vom 09.03.2020 wird als Anlage zur Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Gemeinderat nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 für die Lärmuntersuchung die DIN 4109 in der Fassung von 2018 verwendet wird, da diese entsprechend der Stellungnahme der Fachbehörde den neuesten Stand der Technik widerspiegelt.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

## TOP 7.2 Satzungsbeschluss

**Diskussionsverlauf:**

GR Manhart erkundigte sich, ob der Satzungsbeschluss trotz einer möglicherweise fehlenden Stellungnahme gefasst werden könne. Insbesondere fragte er nach der weiteren Vorgehensweise falls noch Anmerkungen eingehen.

BAL Schöfer teilte mit, dass es sich hierbei nicht um einen Hinderungsgrund für einen Satzungsbeschluss handle. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange und sonstiger Betroffener dient dazu, die Inhalte der Planung abzusichern. Falls ein Mangel in der Planung enthalten wäre, könne diese nachträglich angegriffen und im schlimmsten Fall der Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden. Die Bahn ist in jedem Bebauungsplanverfahren in der erforderlichen Form beteiligt.

GL Sczudlek verwies auf die TOPs Ö 7.1.3 sowie Ö 7.1.5 und merkte an, dass sowohl die Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG als auch der DB Netz AG durch die bevollmächtigte DB AG - Immobilien - abgearbeitet worden seien und das Eisenbahn-Bundesamt ebenfalls beteiligt wurde.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse zur Würdigung als Satzung gemäß § 10 BauGB (Planstand 25.05.2020).

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Dr. Aichinger nicht anwesend

## TOP 8 Bebauungsplan Nr. 129 "Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße"

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ für den Bereich Wolfgang-Zimmerer-Straße, östlich der Christl-Cranz-Straße, nördlich der Sepp-Manger-Straße, westlich der Carl-Diem-Straße sowie eine Fläche westlich der Gottfried-von-Cramm-Straße beschlossen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innen-

entwicklung. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 19.02.2018 wurde beschlossen, dass der Bereich, der zu Beginn des Verfahrens als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichnet wurde, künftig als Mischgebiet ausgewiesen und weiterentwickelt werden soll. Daraufhin folgte am 14.05.2018 der Beschluss des Gemeinderats, die Bezeichnung des Bebauungsplans auf „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ zu ändern und eine Veränderungssperre für das Planungsgebiet zu erlassen.

Eine erste Vorstellung der Planung erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats am 20.08.2018. Die zeichnerische Darstellung mit Geltungsbereich ist hier eingefügt:

Die Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats am 26.08.2019.

Das Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom Freitag, den 20.09.2019 bis Mittwoch, den 23.10.2019 durchgeführt.

**Diskussionsverlauf:**

GR Seidenberger erachtete den Treppenaufgang zur Bahnüberführung am Ende der Hanns-Braun-Straße als überflüssig. Eine Nutzung dieser fußläufigen Verbindung zum Wertstoffhof erschien ihm unwahrscheinlich. Die Errichtung dieser Treppenanlage zur Herstellung einer Verbindung in die Landschaft, obwohl diese über die Sepp-Manger-Straße ebenso erreichbar ist, rechtfertigen seiner Meinung nach keinesfalls die dafür entstehenden Kosten sowie den Aufwand für den laufenden Unterhalt. Selbst die Anwohner bezweifeln, dass diese Ver-

bindung angenommen werde. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage sprach er sich dafür aus, auf dieses kostspielige Detail zu verzichten. Vermutlich deutlich besser angenommen werden wird die im Rahmen des ISEK-Verfahrens geplante Anbindung über den Fürholzer Weg. Er stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung, im Satzungsbeschluss die Herausnahme des Treppenaufgangs aus der Planung festzuhalten.

GR Rübenthal teilte mit, dass sich auch die CSU-Fraktion die Frage gestellt habe, inwieweit dieser Treppenaufgang sinnvoll erscheint. Zum einen nutzen die Bewohner des Boardinghauses diese Verbindung zum Wertstoffhof, darüber hinaus gelangen Anlieger über den „Trampelpfad“ zum nahegelegenen Einzelhandel. In diesem Zusammenhang sollte bedacht werden, dass eine sichere Überquerung der Straße nur an der Ampelanlage möglich ist, die bei gleicher Entfernung über die Wolfgang-Zimmerer-Straße erreicht werden kann. Die CSU-Fraktion tendierte deshalb ebenfalls zu einer Herausnahme der Treppenanlage aus der Planung.

GR Rübenthal erkundigte sich nach planerischen Möglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplanes, um Mischgebietsflächen für Boarding-Häuser uninteressant zu machen.

BAL Schöfer erläuterte, dass er hier bauplanungsrechtlich keine Möglichkeiten sehe, weitere Beschränkungen einzuführen. In einen Bebauungsplan können die Art der Nutzung (Festlegung als Mischgebiet) und der Bauraum (Wand- und Firsthöhe, Anzahl der Geschosse, Grundfläche) vorgegeben werden, nicht aber ohne besondere städtebauliche Gründe z. B. die Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Wohngebäuden.

Bgm. Heilmeier schlug vor, den Antrag von GR Seidenberger in den TOP Ö 8.1.3 mit einzubinden.

Damit bestand Einverständnis.

## TOP 8.1 Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### TOP 8.1.1 Stellungnahme Bürger 1

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bürger 1 vom 14.10.2019:**

Gemäß §3 Abs. 2 BauGB habe ich heute die Möglichkeit wahrgenommen und mich zu o.g. Thema ein wenig informiert. Ich möchte die Gelegenheit auch nützen und nachfolgend meine Meinung äußern:

Die Wohnqualität in der Wolfgang-Zimmerer-Str leidet unter dem rücksichtslosen Verhalten der Bewohner des Boardinghouses/Arbeiterwohnheimes, Gottfried-von-Gramm Str.. Wie schon im persönlichen Gespräch mit Ihnen geschildert sind wilde Müllentsorgung - Ruhestörung - wildes Urinieren - höheres Verkehrsaufkommen - Mißachtung des Tempolimits etc. zu beklagen. Auch das "Hotel Neufahrn" ist eher zu einem Arbeiterwohnheim mutiert. Wenn also auf den vormaligen Kratzer- bzw. Rudzki- Grundstück sog. Mischbebauung ( Gewerbe und Wohneinheiten ) erfolgen soll, so sollte hier die Vorgabe seitens der Gemeinde erfolgen, welche den Betrieb eines weiteren Boardinghauses untersagen/verhindern.

Teile der Wolfgang-Zimmerer-Str. haben derzeit einen abgesenkten Fussweg; d.h. Strasse und Fussweg auf dem gleichen Niveu. Das hat zur Folge, dass die ohnehin zu schnell fahrenden KFZ gerne über den Gehsteig abkürzen. Dies stellt eine Gefährdung der Fussgänger dar.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die maßgeblichen Gebiete wurden entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.02.2018 als Mischgebiete ausgewiesen. In einem Mischgebiet sind entsprechend dem § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Ein Ausschluss dieser Nutzungen ist daher nicht zulässig, da ansonsten der Gebietscharakter nicht gewahrt bleibt. Dieses würde zur Unrechtmäßigkeit des Bebauungsplanes führen.

Der Anregung hinsichtlich der Straßenraumgestaltung wird insofern bereits durch die bestehende Planung Rechnung getragen, dass die vorgesehene Gliederung des Straßenraums mit Stellplätzen und Baumpflanzungen die Straßenbreite verringert und somit die Fahrtgeschwindigkeit von Kfz gemindert werden soll. Die Ausbauhöhe von Gehsteig und Gestaltung der Straße ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes sondern wird in der konkreten Ausführungsplanung für die Straße festgelegt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.2 Stellungnahme Bürger 2

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bürger 2 vom 23.10.2019:**

Wir bearbeiten derzeit ein Projekt in der Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, Neufahrn.

Hierzu gibt es bereits einen positiv beschiedenen Vorbescheid. Bei der Einsichtnahme in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 129, „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfang-Zimmerer-Straße“ haben sich folgende Fragen aufgetan:

- Im Vorbescheid wurde eine GFZ von 1,18 genehmigt, im BPlan-Entwurf ist als Maximum 1,0 angegeben.
- Im Vergleich zwischen Vorbescheid und BPlan-Entwurf ergibt sich eine Überschreitung des vorgegebenen Baufensters im Südosten, der Baukörper wurde im Vorbescheid jedoch so genehmigt.
- Die Firsthöhe im BPlan-Entwurf wird festgesetzt auf maximal 12,50m, bezogen auf die nächstgelegene Gehwegoberkante. Im Vorbescheid ist eine Firsthöhe von 12,58 m genehmigt, gemessen ab Oberkante Gelände auf dem Grundstück.
- Straßenseitig sind im Vorbescheid fünf unmittelbar von der Wolfgang-Zimmerer-Straße erschlossene Stellplätze dargestellt. Der BPlan-Entwurf verweist auf die örtliche Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung; § 5 (6) Satz 1 dieser Satzung erlaubt maximal vier auf diese Art erschlossene Stellplätze.

Wir bitten um Information, wie wir hierzu zu verfahren haben und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der positiv beschiedene Vorbescheid widerspricht dem Entwurf des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

Zu GFZ genehmigt mit 1,18 im Gegensatz zu 1,0 gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes:

Um den Widerspruch aufzulösen, wird die zulässige GFZ um 0,2 erhöht. Gleichzeitig wird die bisher unter 2.3 festgesetzte Nichtanrechenbarkeit der Dachgeschosse ersatzlos gestrichen.

Damit sind Dachgeschosse entsprechend § 20 BauNVO und den Vorschriften der BayBO anzurechnen.

Zu Überschreitung des Baufensters im Südosten:
Der Hinweis wird aufgenommen, indem die betroffene Baugrenze in diesem Bereich um 1,0 m auf einer Länge von 5,0 m nach Süden verschoben wird.

Zu Firsthöhe derzeit 12,50 m jedoch nach dem Vorbescheid 12,58 m zulässig:
Zum angemerkten Widerspruch ist festzustellen, dass sich die genehmigte Firsthöhe von 12,58 m auf die nächstgelegene Geländekante bezog, während die festgesetzte Firsthöhe von 12,50 m als Höhenbezugspunkt die nächstliegenden Gehwegoberkante heranzieht. Die Rücksprache mit dem Verfasser des positiv beschiedenen Vorbescheids ergab, dass die Entwurfsplanung die festgesetzte Firsthöhe von 12,50 m bezogen auf die nächstliegende Gehwegoberkante einhalten wird. Damit ist keine Änderung der Bauleitplanung in diesem Punkt erforderlich.

Zu Fünf direkt von der Wolfgang-Zimmer-Straße erschlossene Stellplätze sind genehmigt:
Für die Feststellung, dass die Vorbescheidsplanung fünf Stellplätze beinhaltet, die Stellplatzsatzung der Gemeinde jedoch nur maximal vier auf diese Art erschlossene Stellplätze zulässt, wurde bereits im Rahmen des Vorbescheids eine Abweichung genehmigt. Eine Ausführung hierzu im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Da die vorgenannten Änderungen der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruhen, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Diskussionsverlauf:**

GR Manhart bezog sich auf die Passage der Stellungnahme, wonach im Vorbescheid eine GFZ von 1,18 genehmigt und im Bebauungsplan als Maximum eine GFZ von 1,0 angegeben ist. Aus der Würdigung der Verwaltung war zu entnehmen, dass die zulässige GFZ um 0,2 erhöht wird, um den Widerspruch aufzulösen. Seiner Meinung nach hätte stattdessen auch die GFZ im Vorbescheid um 0,2 reduziert werden können.

BAL Schöfer verdeutlichte, dass es sich bei dem Vorbescheid um eine „Baugenehmigung“ handle, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes erteilt worden war.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführten Änderungen aufgenommen.

Da die Änderung der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruht, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.3 Stellungnahme Bürger 3

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bürger 3 vom 23.10.2019:**

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB bitten wir um Beachtung folgender Einwände:

1. Baum vor Zufahrtsbereich Garage

Am westlichen Ende des Straßenraumes der Hanns-Braun-Straße sollen laut Bebauungsplan Nr. 129

3 Stellplätze errichtet und 1 Baum gepflanzt werden.

Hinweis: Der Baum samt Pflanzfläche ist so vor dem Zufahrtsbereich der westl. Garage des Anwesens Hanns-Braun-Str. 57 platziert,

dass die Zufahrt zur Garage stark eingeengt und die Garage dadurch nicht als PKW-Abstellplatz genutzt werden kann.

Der Zufahrtsbereich muss frei zugänglich sein und die Rückstoßfläche in den öffentlichen Straßenraum darf nicht eingeengt werden.

2. Treppenanlage westliche Böschung

Bei der westlichen Böschung ist eine Treppenanlage geplant. Hierfür sollen Bäume gerodet werden, die bisher als natürlicher Schallschutz zur stark befahrenen Christl-Cranz-Straße nach Massenhausen und als Schallschutz zum Gewerbegebiet sehr nützlich sind.

Die Folge ist, dass der Schalleintrag zur Hanns-Braun-Strasse von der Straße erhöht und die Lärmproblematik (Boardinghaus) noch zusätzlich verstärkt wird.

Die Treppenanlage wird außerdem als Müllablageplatz dienen. Das Müllproblem, das vom Boardinghaus aus geht, wird dadurch noch zusätzlich verstärkt.

3. Nebenanlagen

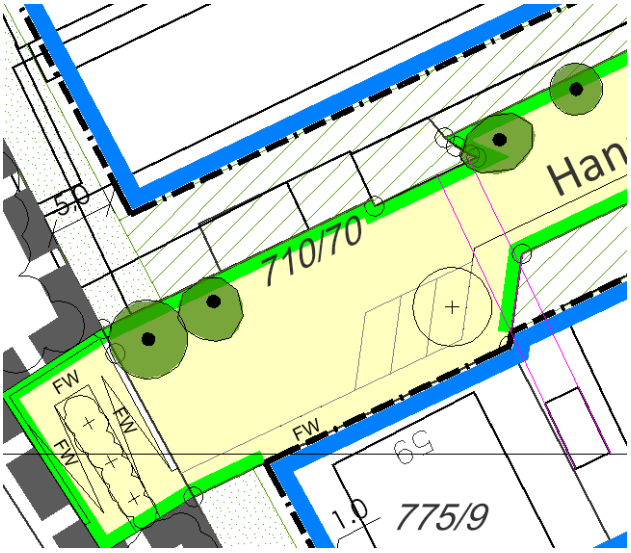
Laut Bebauungsplan sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Regelung hat zur Folge, dass Nebenanlagen für (Müll, Fahrräder,
usw.) folglich z.B. bei Fl.Nr. 775 nur im südlichen Gartenbereich zulässig sind. Da diese Vorgabe in einzelnen Fällen unsinnig ist, sind hier Flächen für Nebenanlagen festzulegen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Baum steht vor Zufahrtsbereich von Garage:
Der im öffentlichen Straßenraum zur Einbindung der öffentlichen Stellplätze vorgesehene Baum steht am Rand des Zufahrtsbereiches. Um eine einfache Ausfahrt aus der Garage sicherzustellen, werden die für den Baum vorgesehene Pflanzfläche und die drei dargestellten Stellplätze um 1 m nach Westen verschoben.




Grundsätzlich handelt es sich bei der Darstellung der Stellplatz- und Pflanzflächen im Straßenraum aber nur um einen Hinweis. Die tatsächliche Gestaltung obliegt der zukünftigen Ausführungsplanung.

Zu Geplante Treppenanlage - Befürchtung negativer Effekte durch Baumfällungen und Müllproblematik:
Die Verbesserung einer fußläufigen, attraktiven Erreichbarkeit des Wertstoffhofs und der freien Landschaft nördlich von Neufahrn wird seitens der Gemeinde höher gewichtet als der Erhalt eines geringen Teils der Böschungsbegrünung in diesem Abschnitt. Die hier geplante Treppenanlage soll im zentralen Bereich ebenfalls mit Gehölzen eingegrünt werden. Die Sicherstellung, dass die Zuwegungen zum Wertstoff müllfrei gehalten werden, liegt in der Zuständigkeit des Bauhofs. Dieser wird mit einer Reinigung beauftragt. Diese Regelung ist allerdings nicht Inhalt der Bebauungsplanung.

Zu Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig – hier nicht sinnvoll:
Die Satzung wird dahingehend geändert, dass in den privaten Vorzonen bauliche Anlagen für Müllhäuschen und Fahrradunterstellung bis zu einer Größe von 8 m² pro Grundstück zugelassen werden.

Da die vorgenannten Änderungen der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruhen, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Diskussionsverlauf:**

BAL Schöfer brachte in Erinnerung, dass dem Gremium ein Vorentwurf vorgestellt und die Freigabe für das Verfahren erteilt worden war. Es sollte zunächst geprüft werden, ob eine inhaltliche Änderung der Planung zwischen Verfahren und Satzungsbeschluss eine erneute Auslegung erfordere. In diesem Fall handle sich um ein Angebot (öffentlichen Verkehrsfläche), das von der Planerin seinerzeit entsprechend begründet wurde. Aufgrund der ausgeprägten Spuren einer Nutzung ist von einem Interesse bzw. einem Bedarf auszugehen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde versucht, dieser Anforderung Rechnung zu tragen. Er wies explizit darauf hin, dass Inhalte eines Bebauungsplans Optionen einer Umsetzung eröffnen, aber keinesfalls dazu verpflichten.

GR Seidenberger erschien es sinnvoller, im Rahmen der Planung auf die Treppenanlage zu verzichten statt diese zunächst in die Planung mit aufzunehmen und sie später dann nicht umzusetzen. Kein Argument stellte für ihn die Legimitierung einer Wegeführung für einen Personenkreis dar, der sich nicht an vorgegebene Streckenführungen halte. Die Kapazitätsgrenzen des Bauhofs, der künftig den Unterhalt zu bestreiten hätte, sollten in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden.

GR Rübenthal verwies auf den Zweck des Verfahrens, das dazu diene Rückäußerungen zur vorgelegten Planung zu erhalten. Aufgabe des Gremiums sei es, die Argumentationen zu bewerten und die Planung ggf. entsprechend zu ändern. Er, GR Bandle und GRin Auinger schlossen sich den Ausführungen von GR Seidenberger vollumfänglich an. Letztgenannte konnte die Müllproblematik nur bestätigen.

GR Dr. Holzner merkte an, dass ein weiterer Verfahrensschritt nur erforderlich wäre, wenn die Grundzüge einer Planung verändert werden sollen. Es bedarf einer Beurteilung, inwieweit die Treppenanlage einen Grundzug der Planung oder eine Nebenanlage darstelle.

BAL Schöfer teilte mit, dass es sich bei seinem Einwand um einen vorsorglichen Hinweis handelte. Er ging davon aus, dass eine Änderung der Planung in diesem Punkt eher keine Betroffenheiten auslöse, die eine erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfordern. Keinesfalls zulässig sei es, eine Planung zwischen der Würdigung und dem Satzungsbeschluss zu ändern.

Bgm. Heilmeier würde eine Manifestierung des Willens des Gemeinderates gegenüber dem Aufwand für eine erneute Auslegung vorziehen.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt die Planung dahingehend zu ändern, dass auf das Treppenwerk verzichtet wird.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die Änderungen entsprechend dem Sachvortrag aufgenommen.

Da die vorgenannten Änderungen der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruhen, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.4 Stellungnahme Bürger 4

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bürger 4 vom 25.10.2019:**

Der im Betreff genannte Bebauungsplan 129 sieht vor meinem Grundstück in der Hanns-Braun-Str. 59 die Errichtung eines Treppenaufgangs zur Staatsstraße 2341 vor.

Soweit mir von einem Gemeinderatsmitglied bekannt ist, wird als Begründung für diese Baumaßnahme angeführt, dass dadurch die Bevölkerung den Wertstoffhof zu Fuß leichter erreichen können soll.

Ich muss daher befürchten, dass die Verunreinigungen und die illegale "Abfallentsorgung" vor meinem Anwesen, insbesondere an der Böschung, erheblich zunehmen werden.
Bereits heute vergeht kaum ein Wochenende, an dem ich nicht jemand nach Betriebsschluss des Wertstoffhofes am Samstagnachmittag bzw.
Sonntagmorgen beauftragen muss, den Müll, den Leute, insbesondere von Fahrzeugen mit Anhängern verlieren und der in der Böschung vor den Fenstern meiner Mieter hängenbleibt, zu beseitigen, um den Bewohnern am Wochenende nichtständig diesen unschönen Anblick von Papierresten und Plastikplanen zumuten zu müssen.
Außerdem habe ich ich im Hause auch gewerbliche Mieter (Signaltechnik und Filmfirmen), die auch am Wochenende arbeiten und Besuch bekommen.
Wenn jener dann aus dem Fenster schaut und eine Menge Müll sieht, wäre das für Neufahrn kein gutes Renommee.
Ich habe Ihnen auch Beispiele dafür genannt, dass manche Leute ihren Müll einfach in die beschriebene Böschung vor meinem Haus geworfen haben, weil ihnen plötzlich der Weg zum Wertstoffhof zu weit war oder die Abgabe dort Geld kostet.
In einem Fall habe ich vor 2 Jahren gesehen, wie jemand mit dem Auto an der Böschung hielt und einen alten Kindersitz hinein warf, was auch polizeilich festgehalten, aber nicht verfolgt wurde.
Ein anderes Mal hatte ein Unbekannter die Restrolle einer Isoliermatte in dieser Böschung entsorgt, die ich dann zum Wertstoffhof bringen lassen und auf meine Kosten dort abgeben musste, sonst läge sie vermutlich heute noch in der Böschung.
In letzter Zeit ist die Böschung jedoch so dicht bewachsen (siehe Fotos), dass sie nicht mehr begehbar ist und nur schwer jemand seinen Müll dort heineinwerfen kann. Das wird sich allerdings mit dem Treppenaufgang und der damit verbundenen Abholzung ändern.

Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde Neufahrn kaum Gelder für die Ausarbeitung eines Entwurfs und einer Planerstellung ausgibt, wenn nicht ernsthaft daran gedacht ist, diese Maßnahmen zu realisieren.
Außerdem werden Sie mit Sicherheit bereits bei der Ausgabe und Bewilligung der Gelder für die Planungen und Architektenentwürfe auch die Folgekosten dieser Treppenanlage berücksichtigt haben.
Deshalb beantrage ich hiermit,im Falle der Errichtung dieser Treppe entweder durch Gemeindemitarbeiter nach Betriebsschluss des Bauhofes am Samstag eventuelle Verunreinigungen im Bereich dieses Treppenaufgangs zu beseitigen oder mir die Kosten für eine hierfür notwendige Reinigungskraft zu ersetzen.

Um eine entsprechende Stellungnahme und verbindliche Zusage wäre ich schon heute dankbar.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Wertstoffhofs und der freien Landschaft nördlich von Neufahrn wird seitens der Gemeinde höher gewichtet als der Erhalt der Böschungsbegrünung in diesem Abschnitt. Die hier geplante Treppenanlage soll im zentralen Bereich ebenfalls mit Gehölzen eingegrünt werden. Bezüglich der befürchteten Zunahme von Müll wird der kommunale Bauhof im Zuge des Baus der Treppenanlage informiert, dass eine Reinigung der Treppenanlage erforderlich ist. Dies ist allerdings nicht Inhalt der Bauleitplanung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.5 Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 18.09.2019:**

gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes erheben wir keine Einwände.
Die Wasserversorgung kann über die bestehenden Hauptwasserleitungen erfolgen.
Die Neubauten, sind gemäß unseren Satzungen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich werden die Gebäude im Geltungsbereich an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Dieses wird in den Ausführungsplanungen berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.6 Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.09.2019:**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Steuerung (v.a. Sicherung Handwerksbetriebe/Zunahme Wohnnutzung) im Planungsgebiet; festgesetzt wird Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche Polizei.

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis: Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im Mischgebiet auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird folgendermaßen berücksichtigt:

In der Begründung wird das LEP-Ziel 5.3.1 aufgenommen und anschließend dargestellt, dass das Ziel grundsätzlich beachtet wird, im vorliegenden Fall jedoch keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration (diese beinhaltet auch die Ansiedlung von mindestens 3 kleinen Einzelhandelsläden) anzunehmen ist. Zum einen ist das Siedlungsgebiet ausreichend mit Einzelhandel im Umfeld versorgt, zum anderen ist im Geltungsbereich bisher kein Einzelhandel vorhanden und es ist kein Interesse einer entsprechenden Ansiedlung bekannt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan wird der entsprechend dem Sachvortrag aufgeführte Text in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.7 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 24.09.2019:**

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie unter „Festsetzungen durch Text“ einen Passus einzufügen, der das Aufstellen weiterer Stationsgebäude erlaubt.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollte zukünftig eine Trafostation erforderlich werden, dürfte innerhalb des Plangebiets ein ausreichendes Platzangebot vorhanden sein. Die genaue Lage kann dann im konkreten Fall in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt werden. In die textlichen Festsetzungen wird ein Passus aufgenommen, dass die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit Energie auf den öffentlichen Flächen zulässig ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit Energie auf den öffentlichen Flächen zulässig ist. Die Bauleitplanung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.8 Stellungnahme STEAG New Energies GmbH

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme STEAG New Energies GmbH vom 25.09.2019:**

entsprechend unseren Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angegebenen Bereich **Fernwärmeversorgungsleitungen** unserer Gesellschaft vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass eventuell auch Datenkabel sich im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Gerne senden wir Ihnen den entsprechenden Lageplan sowie das Merkblatt zum Schutze unterirdisch verlegter Fernheizleitungen (Stand 2013-12) zu. Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass dieser Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Firma Steag GmbH wird an eventuellen Baumaßnahmen im Straßenraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes frühzeitig an der Ausführungsplanung beteiligt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.9 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding vom 04.10.2019:**

in nicht allzu weiter Entfernung liegt eine größere landwirtschaftliche Nutzfläche. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Gebiets negativ auswirken können. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z.B. Nachtarbeiten in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden. Dies sollte unter "Hinweise" aufgenommen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicher zu stellen, dass die Landwirte auch in Zukunft ungehindert zu ihren Feldern gelangen können. Es ist dafür zu sorgen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht werden können.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehende Situation wird durch die Überplanung des Bestandes nicht verändert, vorsorglich wird aber folgender Hinweis in die Bauleitplanung aufgenommen:
Aufgrund der benachbarten größeren landwirtschaftlichen Nutzfläche kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Gebiets negativ auswirken können.

Als Folge der Bauleitplanung ist keine Einschränkung der Erreichbarkeit von Feldern für östliche Landwirte zu erkennen. Es ergibt sich kein Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan wird der entsprechend dem Sachvortrag aufgeführte Hinweis aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.10 Stellungnahme Flughafen München GmbH

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Flughafen München GmbH vom 07.10.2019:**

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn (Bereich Wolfgang-Zimmerer-Straße) liegt in der Lärmschutzzone C, Teilzone Ci der Lärmschutzzone des Regi-onalplans, Karte 2 vom 02.02.1987, aber außerhalb der Lärmschutzzonen des Landesentwicklungsprogramms gemäß Entwurf September 2001.
In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.
Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Ent-wicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohn-nutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.
Hinsichtlich Punkt D 5 „Lärmeinwirkungen Flughafen" der textlichen Hinweise des Bebauungsplans ist anzumerken, dass die Prognoseberechnungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für eine 3. Start- und Landebahn am Flughafen Mün-chen keine verbindliche Aussage über die Lage innerhalb der Schutzzonen nach FluLärmG treffen können. Ein rechtskräftiger Lärmschutzbereich nach dem FluLärmG ist für den Flughafen München bislang nicht festgelegt.

Das Bebauungsgebiet o.a. BP liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche der S/L-Bahn Süd.

Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 545 m ü. NN.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen der Flughafen München GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen zu weiten Teilen den bereits im Entwurf dargestellten hinweislichen Aussagen zu den Lärmeinwirkungen des Flughafens. Folgender Hinweise wird zusätzlich noch aufgenommen:

- In allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, ist für entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

In der Begründung wird bei dem Punkt „Lärmeinwirkungen Flughafen“ ergänzt, dass die Prognoseberechnungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für eine 3. Start- und Landesbahn keine verbindliche Aussage über die Lage innerhalb der Schutzzonen nach FluLärmG treffen können. Ein rechtskräftiger Lärmschutzbereich nach dem FluLärmG ist für den Flughafen München bislang nicht festgelegt.

Die zulässige Bauhöhe wird durch die im Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten. Es ergeben sich maximale Höhen von ca. 475m ü. NN.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführten Hinweise aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.11 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 09.10.2019:**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

**D-1-7635-0071**, *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*

**D-1-7635-0070**, *Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.*

Das Plangebiet liegt unmittelbar benachbart zu oben genannten ausgedehnten vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen, welche sich ohne weiteres bis in dieses hineinerstrecken könnten. Sie bestätigen ebenso wie die zahlreichen weiteren Siedlungen im näheren Umfeld (vgl.

hierzu die Darstellung im bayerischen Denkmalatlas) die seit vorgeschichtlicher Zeit nachgewiesene besondere Siedlungsgunst um Neufahrn. Im Plangebiet muss, trotz der teilweise vorhandenen Bebauung, mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach **Art.7.1** BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Teilfläche… ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:
http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:
http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das in der Stellungnahme unter Nummer D-1-7635-0070 erwähnte Bodendenkmal war bzw. ist im Bayerischen Denkmalatlas nicht auffindbar. Daher wurde eine Nachfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gestellt. Die als Antwort zugeschickte Kartierung ergab eine Lage des Denkmals in einer Entfernung von ca. 180 m in westlicher Richtung und damit außerhalb des Geltungsbereichs in vergleichbarer Entfernung wie das bereits im Bebauungsplan dargestellte Bodendenkmal. Das zusätzliche Bodendenkmal wird in die Begründung aufgenommen.

Der vorgeschlagene Textbaustein zur denkmalrechtlichen Erlaubnis wird in die Bauleitplanung aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführten Änderungen aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 30 Nein 0

### TOP 8.1.12 Stellungnahme Landratsamt Freising - Gesundheitsamt

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landratsamt Freising - Gesundheitsamt vom 26.09.2019:**

Alle neu zu errichtenden Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung und an das öffentliche Kanalnetz anzuschliessen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Aspekte sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Sie werden aber selbstverständlich im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 8.1.13 Stellungnahme Landratsamt Freising - Altlasten und Bodenschutz

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landratsamt Freising - Altlasten und Bodenschutz vom 10.10.2019:**

> Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flächen sind derzeit im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Dies ist nicht mit einer tatsächlichen Altlastenfreiheit der Flächen gleichzusetzen, sondern bedeutet lediglich, dass dem Landratsamt Freising derzeit keine Hinweise vorliegen, aufgrund derer eine Eintragung vorzunehmen wäre.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen.
Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.
Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

**Würdigung:**

Die fachlichen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Meldebedürftigkeit von Bodenverunreinigungen wird aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan wird der entsprechend dem Sachvortrag aufgeführte Hinweis aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 8.1.14 Stellungnahme Landratsamt Freising - Kreisbrandrat des Landkreises Freising

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landratsamt Freising - Kreisbrandrat des Landkreises Freising vom 13.10.2019:**

**Flächen für die Feuerwehr:**
Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Wohn- Mischgebiet sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

**Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben:**
Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

**Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal **75 m** zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle dürfte aus Sicht der Feuerwehren die gerade noch erträgliche Grenze darstellen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist.

**Hinweis**
**Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; vereinbarte Hydrantenabstände, einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.**

**Rettungshöhen:**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die als Hinweis dargestellte Gliederung des Straßenraums führt zu keiner für die Feuerwehr relevanten Einschränkung der Verkehrsflächen hinsichtlich Fahrbahnbreite und Kurvenkrümmung. Der Hinweis zur Tragfähigkeit wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Anforderungen wird im Rahmen der späteren detaillierten Straßenplanung auf der nachfolgenden Planungsebene umgesetzt. Dies betrifft in vergleichbarer Weise die Vorgaben für die Rettungshöhen und Rettungswege. Diese Punkte sind in der nachfolgenden Entwurfsplanung vom jeweiligen Architekten zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung ist durch das örtliche Hydrantennetz gewährleistet.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

**TOP 8.1.15 Stellungnahme Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landratsamt Freising - Untere Naturschutzbehörde vom 10.10.2019:**

☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen, insbesondere durch Beleuchtungsanlagen.

☒ Rechtsgrundlagen

- § 44, Abs. 1 BNatSchG
- Art. 11 a BayNatSchG

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

zu 1. Die in der Begründung, Seite 8, oben, genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in die Hinweise der Satzung aufzunehmen.

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

☒ *Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

1. Als Vermeidungsmaßnahme sollte folgende Festsetzung in die Satzung aufgenommen werden:

   Für die Befestigung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

2. Für die Fassadenbegrünung sollte eine Pflanzenliste in der Begründung ergänzt werden.

3. Die geplanten Stellplätze im öffentlichen Raum sollten durch weitere Baumpflanzungen gegliedert werden.

4. Der in den Hinweisen erwähnte und im Plan dargestellte Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereich sollte in den Geltungsbereich aufgenommen werden, insbesondere die Flur Nrn. 755/3 und 773/18, Gemarkung Neufahrn. Durch die rechtliche Sicherung dieses erhaltenswerten Baumbestands kann den Zielen des Bebauungsplans, u.a. der Schaffung bzw. dem Erhalt einer optisch und ökologisch wirksamen Struktur aus Gehölz- und Vegetationsflächen noch besser Rechnung getragen werden.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Einwendung 1:
Die drei in der Begründung genannten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (Einhaltung der Rodungsfrist bei Bäumen ohne Höhlen, bei Bäumen mit Höhlen und zeitliche Beschränkung des Abrisses von Gebäuden) werden hinweislich aufgenommen.

Ein entsprechender Hinweis zur Verwendung möglichst streulichtarmer und insektenfreundlicher Beleuchtung ist bereits aufgenommen. Die Gemeinde verwendet im öffentlichen Verkehrsraum nur insektenfreundliche Beleuchtungskörper. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung aus dem Volksbegehren zum Schutz der Artenvielfalt wird noch ein Hinweis auf Art. 11a BayNatSchG ergänzt.

Zu Empfehlungen fachlicher Art:

Zu Empfehlung 1.
Auf die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf öffentlichen Verkehrsflächen und im privaten Zufahrtsbereich wird aus Gründen der Praktikabilität verzichtet.

Zu Empfehlung 2.
In die Begründung wird als Empfehlung eine Pflanzenliste für Fassadenbegrünung aufgenommen.

Zu Empfehlung 3.
Eine Ergänzung der Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze wird nicht durchgeführt. Weitere ausreichend große Pflanzflächen für Straßenbäume sind nicht vorhanden, da die vorhandenen Grundstückszufahrten freizuhalten sind.

Zu Empfehlung 4.
Die Erweiterung des Geltungsbereichs um den Gehölzbestand entlang der Christl-Cranz-Straße wird nicht aufgenommen. Sämtliche Flächen sind in öffentlicher Hand. Eine Festsetzung der Flächen zur Sicherung in einem Bebauungsplan ist demgemäß nicht erforderlich. Gehölzstrukturen sind darüber hinaus auch durch andere Gesetze wie z.B. das Naturschutzgesetz gesichert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführten Hinweise aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

### TOP 8.1.16 Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Brand- und Katastrophenschutz vom 15.10.2019:**

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird

auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
5. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37 -Brandschutz-.
Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende örtliche Hydrantennetz gewährleistet.

Der öffentliche Straßenraum ist bereits im Bestand vorhanden. Die als Hinweis dargestellte Gliederung des Straßenraums führt zu keiner für die Feuerwehr relevanten Einschränkung der Verkehrsflächen hinsichtlich Fahrbahnbreite und Kurvenkrümmung. Der Hinweis zur Tragfähigkeit wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Anforderungen wird im Rahmen der späteren detaillierten Straßenplanung auf der nachfolgenden Planungsebene umgesetzt.

Dies betrifft in vergleichbarer Weise die Vorgaben für die Rettungshöhen und Rettungswege. Diese Punkte sind in der nachfolgenden Entwurfsplanung vom jeweiligen Architekten zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

**TOP 8.1.17 Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt vom 17.10.2019:**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.
Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft.
Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, Kompetenzteam Baurecht, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In die Hinweise zum Bebauungsplan wird ein Passus aufgenommen, der auf die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen (Schall und Erschütterungen) hinweist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan wird der entsprechend dem Sachvortrag aufgeführte Hinweis aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

**TOP 8.1.18 Stellungnahme Erzbischöfliches Ordinariat München**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Erzbischöfliches Ordinariat München vom 17.10.2019:**

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Gegen die Planung bestehen aus pastoralplanerischer Sicht keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Anhang 1 der Begründung das Flurstück 774/11 fehlt und bitten um Ergänzung.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem in der Stellungnahme genannten Anhang 1 zur Begründung handelt es sich um die Grundstückstabelle mit Größen- und Baurechtsangaben zu den Grundstücken. Das fehlende Flurstück 774/11 mit einer Grundstücksfläche von 18 m² wird in die Tabelle aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Anhang 1 zur Begründung zum Bebauungsplan wird die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführte Ergänzung des Flurstücks aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 8.1.19 Stellungnahme Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Landratsamt Freising - Immissionsschutzbehörde vom 17.10.2019:**

Das Plangebiet und hier insbesondere die Mischgebietsflächen MI 1 - 3 auf der Westseite liegen im Einwirkungsbereich der Christl-Cranz-Straße (St 2341). Aus dem beiliegenden Auszug der amtlichen Verkehrszählung von 2015 (Zählstelle 76359403) mit den für eine Lärmberechnung maßgeblichen Zahlen wird deutlich, dass diese Straße relevante Verkehrslärmemissionen hervorruft. Je nach Anordnung der schutzbedürftigen Räume sind ggf. Schallschutzanforderungen vor Straßenlärm zu stellen. Im Entwurf des Bebauungsplanes sind keine Angaben hierzu enthalten. Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt eine gutachterliche Untersuchung zum Straßenverkehrslärm. Im Gutachten sollten neben den Berechnungen textliche Vorschläge für Festsetzungen, Hinweise und die Begründung enthalten sein.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zusätzlich zur bereits vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme wurde zwischenzeitlich die Verkehrslärmemission der Christl-Cranz-Straße von dem mit der Schallschutzprüfung beauftragten Büro Hoock & Partner in dem Geltungsbereich untersucht (Hoock & Partner Sachverständige PartG bmH vom 23.12.2019).

Um den Erfordernissen des Schallimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, empfiehlt das Büro die nachstehende Festsetzung zum Schallschutz textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan Nr. 129 "Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße" zu verankern:

- **Zulässigkeit schutzbedürftiger Frei- und Außenwohnbereiche**

*Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von Neu- oder Ersatzbauten (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen), die in dem in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Bereich entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, verschiebbare/vorgehängte Glaselemente, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 – 22 Uhr) in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Tag}$ = 64 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.*

- **Lärmabgewandte Grundrissorientierung**

*Wohnungsgrundrisse von Neu- oder Ersatzbauten sind in dem in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Bereich zwingend so zu organisieren, dass in den der Christl-Cranz-Straße (St 2341) zugewandten Westfassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind.*

- **Passiver Schallschutz**

*Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Nord- oder Südfassaden von Neu- oder Ersatzbauten in dem in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Bereich belüftet werden müssen, in dem der nachts (22 – 6 Uhr) in einem Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{MI,Nacht}$ = 54 dB(A) der 16. BImSchV überschritten wird, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung und zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen, fensterunabhängigen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.*

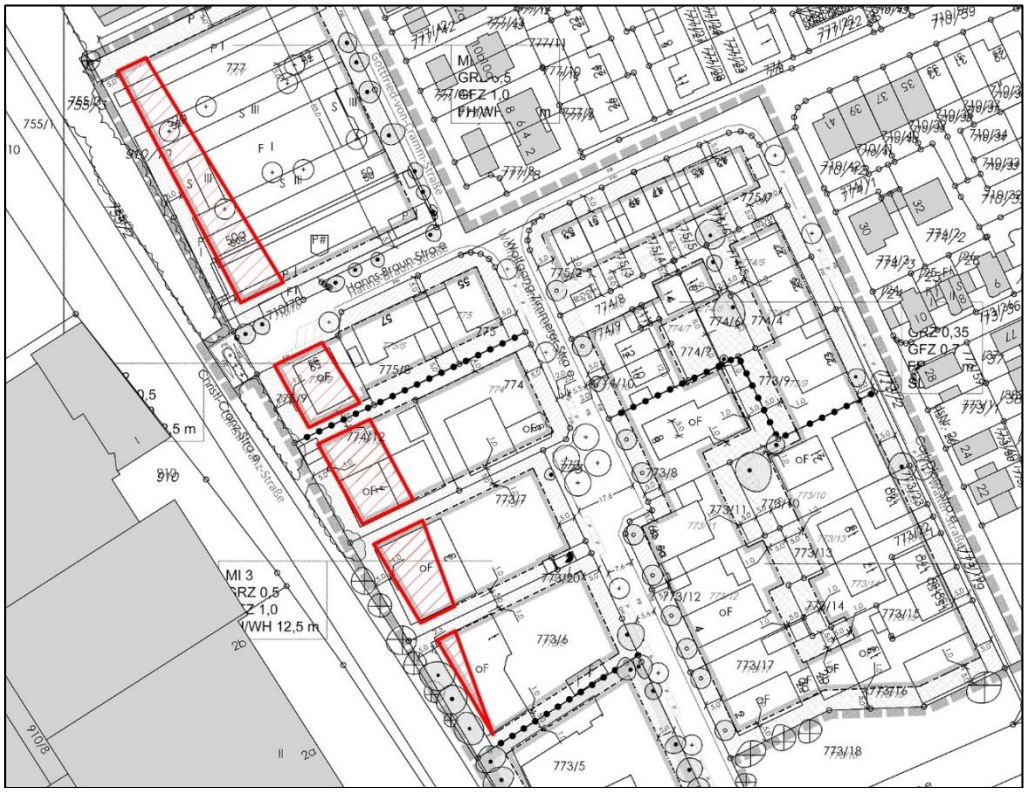



Abbildung 1: Von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffene Bereiche, für die Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (M 1:2.000)

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführten Änderungen aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 0
GRin Majstorovic und GR Steinberger nicht anwesend

**TOP 8.1.20 Stellungnahme Deutsche Bahn AG**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 17.10.2019:**

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

**Immobilienrechtliche Belange**

Aufgrund der Nähe der Baugebiete zur Bahnlinie ist folgender Hinweis in die Planung mit aufzunehmen:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft

**Infrastrukturelle Belange**

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

**Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, *insbesondere Gleisen, müssen* den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bahnseitige Vegetationsmaßnahmen werden nur im Rahmen der Verkehrssicherung getätigt.

Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bauanträge aus den Geltungsbereichen der Bauleitplanung sind uns zur Zustimmung vorzulegen. Wir behalten uns unter Berücksichtigung des § 4 Absatz 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich grenzt nicht unmittelbar an die Bahnlinie. Die nächstliegende Grenze des Geltungsbereichs ist über 50 m entfernt und ist von einem dazwischenliegenden Grundstück und einem Gebäude abgeschirmt. Daher sind die meisten genannten Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich nicht gegeben und auch eine Einwirkung der Gebäude im Geltungsbereich auf den Bahngrund (z. B. durch Entwässerung auf Bahngrund etc.) kann ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird aber ein Hinweis zu Emissionen der Bahnlinie aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführten Hinweise aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 0
GRin Majstorovic und GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 8.1.21 Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 22.10.2019:**

wir begrüßen die städtebauliche Ordnung des Plangebiets und weisen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft rein vorsorglich daraufhin, dass die ansässigen Gewerbebetriebe durch die städtebauliche Ordnung nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Mischgebietsausweisung wird sichergestellt, dass die ansässigen Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Das Mischgebiet erfordert auch zukünftig einen Mindestanteil an gewerblicher Nutzung und diejenigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) explizit zulässig.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 0
GRin Majstorovic und GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 8.1.22 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.10.2019:**

*Im Geltungsbereich befinden sich teils hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.*
*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Straßenraum verlegten Sparten sind erst bei der konkreten Umsetzung der Planung relevant und werden in den jeweiligen Ausführungsplanungen berücksichtigt. Die Telekom wird stets ab Beginn an den Spartengesprächen beteiligt. Die zu pflanzenden Bäume, die im Bebauungsplan dargestellt sind, sind in ihrer Lage soweit variabel, dass die vorgeschriebenen Abstände zu den Sparten eingehalten werden können.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 0
GRin Majstorovic und GR Steinberger nicht anwesend

### TOP 8.1.23 Stellungnahme Agenda 21 Neufahrn - Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Agenda 21 Neufahrn - Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 22.10.2019:**

Für vorliegenden Geltungsbereich wurde bis jetzt kein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt. Mit Hilfe dieses BP-Entwurfes soll nun eine städtebauliche Ordnung gesteuert werden, zugleich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen.

Aufgrund der dichten Bebauung und des bestehenden Bestandschutzes wird dieses anvisierte Ziel nicht einfach zu erreichen sein. Für die Wohnquartiere kommt eigentlich nur Geschossaufstockung in Frage. Bei Einzelaufstockungen könnten diese erhöhten Gebäude in der Reihe über einen langen Zeitraum inhomogen wirken. Sollte entlang der Fritz-Walter-Straße eine Blockrandbebauung mit der vorgeschriebenen Firsthöhe geplant sein, könnte dies Auswirkungen auf den Luftaustausch innerhalb des Areals haben, höhere Temperaturen sind zu befürchten.

Zwischen Polizei und Renault-Niederlassung befindet sich das Gelände der ehemaligen Transportfirma Rudzki. Im Entwurf wurde diese in nächster Zeit wahrscheinlich zu Verfügung stehende Fläche nicht erwähnt, lediglich als MI ausgewiesen. Gegenüber steht das Gebäude der ehemaligen Druckerei Kratzer seit einigen Jahren leer. Eine Fehlentwicklung wie beim Boardinghaus Flurnr. 777 muss vermieden werden.

Zur Grünordnung

Die Bestandsaufnahme Vitalitätsbewertung ist sehr aufschlussreich. Die Mehrzahl der erfassten Bäume erhielt nur die Bewertung 2 (bedingt erhaltenswert). Die Echte Mehlbeere erhielt überdurchschnittlich die Bewertung 3 (nicht erhaltenswert). Eine sorgfältige Auswahl der zu pflanzenden Gehölze muss hier getroffen werden. Private Vorzonen sollen laut Entwurf zu mind. 30% als Vegetationsfläche angelegt werden, auch Englischer Rasen und Koniferen? Flachdächer, die in Mischgebieten genehmigt werden, sollten als zusätzliche Grünzone dienen. Eine befürchtete Undichtigkeit der Dächer ist mit den jetzigen Aufbaumethoden nicht zu erwarten.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Arbeitskreis befürchtet, dass die Nachverdichtung negative Effekte hervorruft, z. B. eine inhomogene Wirkung einzelner Aufstockungen entlang eines Straßenzuges oder verringerter Luftaustausch aufgrund einer Blockrandbebauung entlang der Fritz-Walter-Straße. Die zulässigen Grundflächen erlauben nur eine maßvolle Nachverdichtung. Insbesondere im Wohngebiet WA ist mit einer Grundfläche von 0,35 und einer Geschossfläche von 0,7 keine massive Blockwirkung der zukünftigen Bebauung möglich. In den Mischgebieten erlauben die großzügigen Baufenster zwar eine flexible Positionierung der Gebäude im Baufeld, aber das durch GRZ und GFZ definierte Höchstmaß stellt gemeinsam mit den rahmengebenden Grünstrukturen eine angemessene Einfügung in die Umgebung sicher. Eine Einschränkung des Luftaustauschs ist nicht anzunehmen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Die maßgeblichen Gebiete wurden entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.02.2018 als Mischgebiete ausgewiesen. In einem Mischgebiet sind entsprechend dem § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Ein Ausschluss dieser Nutzungen ist daher nicht zulässig, da ansonsten der Gebietscharakter nicht gewahrt bleibt. Dieses würde zur Unrechtmäßigkeit des Bebauungsplanes führen.

Für die gute Entwicklung von Baumpflanzungen im Siedlungsbereich ist die richtige Baumartenwahl ebenso wie ein ausreichend großer und mit gutem Substrat vorbereiteter Wurzelraum erforderlich, der dauerhaft vor Verdichtung geschützt bleibt. Diese Rahmenbedingungen sollen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt sein. Vorgaben für die Privatgärten hinsichtlich bestimmter Baum- oder Straucharten werden jedoch im Bebauungsplan nicht aufgenommen. Eine Änderung der Planung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Die Anregung Flachdächer zu begrünen ist im Bebauungsplan bereits als Festsetzung vorhanden. Alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer ab einer Größe von 20 m² sind zu begrünen. Darüber hinaus werden keine Festsetzungen getroffen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 0
GRin Majstorovic und GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 8.1.24 Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 24.10.2019:**

**2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Straßenbauamtes München keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

**2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**
die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

**2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**
die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

**2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**
die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

**Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann

- ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

- um eine Flucht zur nebenanliegenden Bebauung zu schaffen stimmt das Staatliche Bauamt Freising nach Abwägung des Sachverhaltes einer Reduzierung der Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG für die baulichen Anlagen auf die eingezeichneten Baugrenze des Bauleitplans vom 27.06.2019 zu und erteilt sein Einvernehmen. Eine weitere Reduzierung der Anbauverbotszone zur Staatsstraße ist nicht möglich. Der Abstand der Bebauung vom Fahrbahnrand ist entsprechend im Plan darzustellen.

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

**Erschließung**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 100 Station 3,380 bis Abschnitt 100 Station 4,114. ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: ”Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.”

**Neuanbindung**

Mit dem Anschluss einer fußläufigen Anbindung in westlicher Verlängerung der Hanns-Braun-Straße des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 100 Station 3,929, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsrampe /- Treppenanlage, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sollten Erneuerungs- oder Unterhaltsmehrkosten durch die neue Anbindung entstehen, hat die Kommune der Straßenbauverwaltung entstehende Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

**Sichtflächen**

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 50 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

”Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.”

**2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Straßenbauamtes München gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bauverbotszone:

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt ist die Darstellung einer Anbauverbotszone aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll. Die diesbezüglichen Anregungen werden nicht mehr aufrechterhalten. Vielmehr wäre bei der Regierung von Oberbayern ein Antrag auf Verlegung der Straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zu stellen. Die Ortsdurchfahrt sollte der Christl-Cranz-Straße nach Norden folgend auf die Brücke in den Bereich über der Gleisanlage verschoben werden.

Zu Erschließung / Neuanbindung Fußweg:

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausschließlich über das bestehende Straßennetz. Weitere Erschließungsstraßen sind durch die Planung nicht vorgesehen. Lediglich der Fußweg von der Hanns-Braun-Straße zur Christl-Cranz-Straße wird neu erstellt. Dieser Maßnahme wird aber von Seiten des Staatlichen Bauamtes zugestimmt. Die gegebenen Hinweise werden bei der späteren Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

Zu Sichtflächen:

Durch den Antrag auf Verlegung der Straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ist die Darstellung der Sichtflächen nicht mehr notwendig. Auf die entsprechende Änderung wird daher verzichtet.

Zu sonstigen fachlichen Informationen:

Um die Emissionen der Staatsstraße im Geltungsbereich ausreichend zu berücksichtigen, wurde eine entsprechende Untersuchung (Hoock und Partner) erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die gemeindliche Straßenverkehrsabteilung wird beauftragt, bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf Verlegung der Straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zu stellen.

**Abstimmung:** Ja 28 Nein 0
GRin Majstorovic und GR Steinberger nicht anwesend

### TOP 8.1.25 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 23.10.2019:**

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Planverfahren der Gemeinde Neufahrn für den Bereich zwischen Christl-Cranz-Straße und Fritz-Walter-Straße entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße. Neben der Sicherung der Grünstrukturen und der Ordnung der Straßenraumgestaltung ist eine Neuordnung der Nutzungen geplant, die gleichzeitig die bestehenden Handwerks-und Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung sichern soll, aber auch die von Eigentümern gewünschte Schaffung von zusätzlichen Wohnnutzungen neben schon bestehenden Wohnnutzungen in den bisher gewerblich strukturierte Bereichen östlich der Christl-Cranz-Straße und nördlich der Hanns-Braun-Straße reagieren sollen, die ursprünglich als Gewerbefläche ausgewiesen werden sollten.
Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen ist der Bedarf mittelständischer Betriebe aus Handwerk und Gewerbe an tatsächlich als solche (auch hinsichtlich des zulässigen Störgrads) zu nutzenden Gewerbeflächen grundsätzlich gegenüberzustellen. Es ist daher zu bedauern, dass das genannte Planvorhaben zur Realisierung eines Gebietstyps nach § 8 BauNVO nicht umgesetzt werden kann, weil durch fehlgeleitete Planungen in der Vergangenheit, die trotz des durch Verkehrslärm und Fluglärm und Immissionen zahlreicher gewerblicher Anlagen bereits stark vorbelasteten Standorts allzu viele Wohnnutzungen zugelassen haben, bereits eine Überformung des Gebiets stattgefunden hat. Vor diesem Hintergrund sollte umso mehr größtes Gewicht darauf gelegt werden, dass der Gebietscharakter eines Mischgebiets solide umgesetzt wird, so dass konsequent eine ausgewogene qualitative vor allem auch eine quantitative Durchmischung der Wohn-und gewerblichen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO realisiert und auf lange Sicht gesichert wird.
Dementsprechend hat eine vorausschauende Planung für eine konfliktfreie Anordnung der Nutzungen zu sorgen, damit daraus keine weiteren Einschränkungen für die Betriebstätigkeit einschließlich des Betriebsverkehrs oder die Wei-

terentwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen im neu festgesetzten Mischgebiet östlich der Christl-Cranz-Straße und nördlich der Hanns-Braun-Straße genauso wie im gesamten Plangebiet und den angrenzend an den Geltungsbereich bestehenden gewerblich genutzten Bereichen resultieren. Die beigefügte Schalltechnische Stellungnahme von Juli 2018 trifft Aussagen bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit nur für westlich der Christl-Cranz-Straße bestehende Unternehmen.

**Würdigung:**
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Mischgebietsausweisung, wird sichergestellt, dass die ansässigen Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Das Mischgebiet erfordert auch zukünftig einen Mindestanteil an gewerblicher Nutzung und diejenigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) explizit zulässig.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

### TOP 8.1.26 Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes

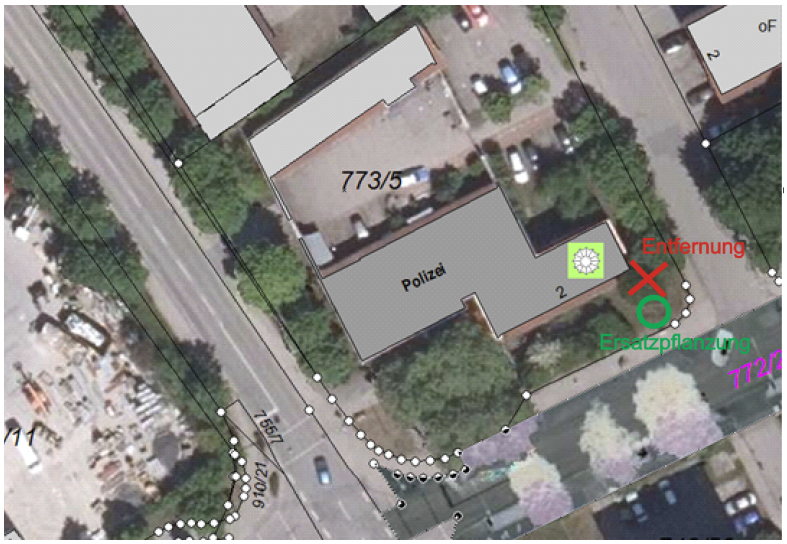
**Sachverhalt:**

**Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes**

Im Nachgang zu einer am Vortag durchgeführten Ortsbesichtigung wurde am 15.10.2019 per Mail vom Staatlichen Bauamt Freising die Entfernung einer Vogel-Kirsche mit nachfolgender Begründung des Polizeipräsidiums Oberbayern-Nord als Nutzer des Grundstücks beantragt:

„Anlässlich der in der PI Neufahrn anstehenden Bauarbeiten wurde am 14.10.2019 u.a. auch der Außenbereich der Dienststelle besichtigt. Hierbei fiel auf, dass die Äste eines Stammes der nahe am Gebäude stehenden Wildkirsche inzwischen über das Dach der PI führen und aufgrund der Aststärke zum Aufstieg genutzt werden können. Nach Aussage des Baumpflegers sei es aufgrund eben dieser Aststärke nicht möglich, nur diesen Stamm oder die Äste zu kappen.
Nach den Planungsgrundsätzen für Polizeibauten sind die Freiflächen vor den Dienststellen übersichtlich zu gestalten. Sie können zwar mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden; der unmittelbare Bereich vor der Einfriedung und den Gebäuden ist aber von Aufstiegs- bzw. Übersteighilfen wie z.B. Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Um den sicherheitstechnischen Anforderungen an ein Polizeidienstgebäude nachkommen zu können, muss die derzeitige Situation bereinigt werden.“

Das Umweltamt der Gemeinde hat die Entfernung aus den dargestellten Gründen mit der Auflage zu einer Ersatzpflanzung (Laubbaum-Hochstamm) genehmigt. Dieser soll abgesetzt vom Gebäude etwas südlich zum alten Standort gepflanzt werden (siehe Lageplan).




**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der festgesetzten Bäume sollte entsprechend geändert werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 8.2 Satzungsbeschluss

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse mit Stand: 17.02.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 9 Rahmenplanung Grünecker Straße Süd; Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Kreuzungsbereich

**Sachverhalt:**

Die sich im Laufe der Zeit mehrenden Überlegungen und Anfragen einzelner Grundstückseigentümer zur Änderung der Nutzung und Bebauung ihrer Grundstücke südlich der Grünecker Straße veranlasste die Gemeinde Neufahrn, für den gesamten Bereich eine städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung in Auftrag zu geben, um der sich abzeichnenden Entwicklung eine einheitliche Richtung vorgeben zu können.

Das Ergebnis der Untersuchung führte zu drei wesentlichen inhaltlichen Aussagen des Rahmenplans:

- Konzept der Verkehrsführung unter besonderer Berücksichtigung der Fußgänger und Radfahrer

- Einführung einer Baulinie zur räumlichen Fassung des Straßenraums mit einem Rücksprung im Bereich der Kreuzung, um hier eine platzartige Situation entstehen zu lassen

- Bausteinartiges Konzept der Baukörperstellung angepasst auf die vorhandene Grundstücksteilung

Die Rahmenplanung wurde am 22.07.2019 im Gemeinderat behandelt und folgendes beschlossen: „*Der Gemeinderat nimmt die Vorstellung der Rahmenplanung zur Kenntnis. Die Rahmenplanung soll als städtebauliche Konzeption die Grundlage für zukünftige Bauleitplanungen in diesem Bereich sein.“*

Auf dem Grundstück des ehemaligen Feuerwehrhauses an der Kreuzung Grünecker Straße und Dietersheimer Straße besteht seit dem Jahr 2008 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Hotels mit Boardingbereich. Diese Baugenehmigung steht nun erneut zur Verlängerung an. Die Planung beinhaltet einen dominanten, repräsentativ gestalteten Baukörper in die Grünecker Straße begleitender Anordnung. Diese Baukörperstellung steht im Widerspruch zur von der Rahmenplanung entwickelten Idee einer platzartigen Aufweitung des Straßenraums. Auch wäre der in der Rahmenplanung vorgesehene Schutzstreifen für Radfahrer dann kaum realisierbar, da in diesem Bereich die Anordnung von Stellplätzen für das Bauvorhaben vorgesehen ist. Ein Abrücken des Gebäudes, um den Vorgaben der Rahmenplanung Rechnung zu tragen, ist jedoch nicht möglich, da die südseitigen Abstandsflächen bis an die Grundstücksgrenze reichen.

Der Gemeinderat ist nun gefordert, vor diesem Hintergrund zu entscheiden, ob er das räumliche Konzept der Rahmenplanung an dieser Stelle umgesetzt sehen möchte. In diesem Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre für das Grundstück erforderlich. Damit würde die befristete Baugenehmigung Ende Oktober 2020 auslaufen und könnte nicht mehr verlängert werden. Wenn das Bauvorhaben bis dahin nicht begonnen wurde ist eine Umsetzung des Hotelbaus in dieser genehmigten Form nicht mehr möglich.

Im Falle einer Entscheidung des Gemeinderats für eine Umsetzung der Rahmenplanung könnte dem Grundstückseigentümer angeboten werden, dass dies in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschehen könnte. Damit wäre ermöglicht, in einem kooperativen Prozess die städtebaulichen Belange der Gemeinde und die Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers zusammenzuführen.

**Diskussionsverlauf:**

GR Bandle fragte, ob im Falle einer Umplanung durch den Bauherrn eine Baufläche in identischer Größe beibehalten werden könnte.

GR Häuser erkundigte sich in Bezug auf die Verlängerung der Baugenehmigung.

GR Holzer war der Auffassung, dass der Gefahrenbereich an der Gumberger-Kreuzung dringend eine Entschärfung erfahren müsste. Er unterstrich die Kooperationsbereitschaft des Bauherrn und sprach sich dafür aus, zunächst das Gespräch mit ihm zu suchen. Seines Wissens stehe er einer anderen Nutzung, z. B. altengerechtes Wohnen, offen gegenüber.

GRin Frommhold-Buhl wertete den Verlauf der Baulinie in diesem Bereich als extremen Einschnitt für den Bauherrn. Wegen der geringen Tiefe des Grundstücks reduzierten sich dessen gestalterische Möglichkeiten erheblich. Sie riet von der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dem Erlass einer Veränderungssperre ab. Stattdessen empfahl sie die Erarbeitung einer Lösung, die beiden Seiten gerecht werde. Sie plädierte für den Beschlussvorschlag 2 sowie einer Verlängerung der Baugenehmigung für maximal 2 – 3 Jahre. Unter Bezugnahme auf die im Sachverhalt dargestellte Aufwertung des Kreuzungsbereichs merkte sie an, dass sich die Straße in diesem Bereich verschmälere (rote Linie) und fragte nach dem Grund für den Verlauf der Baulinie im Versatz.

BAL Schöfer verwies auf die Wandhöhe des geplanten Gebäudes, die sich in Bezug auf die Abstandsflächen nach gegenwärtigem Bauordnungsrecht problematisch gestalte.

Des Weiteren informierte er, dass jede Baugenehmigung zunächst eine Gültigkeit von vier Jahren habe und jede weitere Verlängerung für jeweils zwei Jahre wirksam sei.

Der Zuschnitt der Platzfläche im Bereich der Gumberger-Kreuzung war mit den Planern der Rahmenplanung bereits diskutiert worden. Der Zustand werde derzeit noch nicht als optimal empfunden. Varianten zur Schaffung einer Platzraumsituation, die im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft werden müssten, wurden bereits entwickelt.

Bgm. Heilmeier tendierte aus Gleichbehandlungsgründen zu Beschlussvorschlag 1 und schlug folgende Ergänzung vor: „die Entwicklung des Bebauungsplans soll in enger Kooperation mit dem Eigentümer erfolgen“.

GR Häuser fragte, wer die Kosten für einen Bebauungsplan trage. Darüber hinaus bat er um eine Einschätzung in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit eines Baubeginns bis 10/2020 sowie der Gefahr einer über einen längeren Zeitraum bestehenden Baulücke, einzig zur Wahrung des Baurechts.

BAL Schöfer erläuterte, dass über die Kosten eines Bebauungsplanes in der Regel mit dem Planungsbegünstigten verhandelt werde. Nachdem für den Bauherrn Einschränkungen einhergehen werden, gehe man nicht von einer Bereitschaft dazu aus. Insofern müsse die Kommune die Kosten tragen.

BAL Schöfer verdeutlichte auf Anfrage von GR Holzer, dass der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung bereits gestellt worden sei und die Gemeinde diesen innerhalb von zwei Monaten zu behandeln habe. Nachdem der Bauherr sich bereit erklärte, diesen zunächst ruhend zu stellen, bestand die Möglichkeit über die Umsetzung der Rahmenplanung in der heutigen Sitzung zu entscheiden. In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität müsse über die Verlängerung des Baurechts eine Entscheidung getroffen werden. Das Einvernehmen könne man nur verweigern, wenn die Umsetzung der Rahmenplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes dem Vorhaben entgegen stehen. Ungeachtet dessen hat der Bauherr die Möglichkeit, bis Oktober 2020 das genehmigte Vorhaben zu beginnen. Den Abbruch des bestehenden Gebäudes bereits als „Baubeginn“ zu werten, erachtete er als schwierig.

GR Häuser teilte mit, dass das Bauvorhaben seitens der „Bürger für Neufahrn“ als sinnvoll und sich gut einfügend angesehen werde. Es beeinflusst die städtebaulichen Ziele im Kreuzungsbereich nicht erheblich. Die „Bürger für Neufahrn“ plädieren deshalb für den Beschlussvorschlag 2, u. a. weil die Kosten für das Bebauungsplanverfahren von der Kommune zu tragen wären.

GR Meidinger erachtete den Beschlussvorschlag 1 als bessere Lösung. Er war davon überzeugt, dass in enger Kooperation mit dem Bauherrn eine gute Lösung gefunden werde.
Im Rahmen eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplans habe man die Möglichkeit der Einflussnahme.

GR Bandle konnte dem Beschlussvorschlag 1 persönlich nicht folgen. Er haderte mit dem Versatz der Baulinie, die angepasst werden müsste.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat entscheidet, dass im Falle einer Neubebauung des Grundstücks Fl. Nr. 76, Gemarkung Neufahrn, die Vorgaben der Rahmenplanung umgesetzt werden sollen. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderats einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über den Erlass einer Veränderungssperre vorzubereiten. Die Entwicklung des Bebauungsplans soll in enger Kooperation mit dem Eigentümer erfolgen.

**Abstimmung:** Ja 9 Nein 20 (abgelehnt)
GR Steinberger nicht anwesend

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat entscheidet, dass die aufgestellte Rahmenplanung südlich der Grünecker Straße nicht einer Realisierung des mit Bescheid des Landratsamts vom 16.10.2008 genehmigten Bauvorhabens Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel- und Boardingbereich, BV Nr. 727-08, entgegenstehen soll. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans wird gegenwärtig verzichtet. Im Falle einer Umplanung des Vorhabens mit einem erneuten Genehmigungsvorgang behält sich der Gemeinderat vor, erneut zu prüfen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich gehalten wird.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 10 Satzung über die Aufgaben und die Benutzung des Gemeindearchivs der Gemeinde Neufahrn b. Freising

**Sachverhalt:**

Für das im Aufbau befindliche Archiv der Gemeinde Neufahrn soll eine Satzung erlassen werden, in der insbesondere Aufgaben und Benutzung des Archivs geregelt sind. Der vorgelegte Entwurf orientiert sich an der Mustersatzung sowie Satzungen anderer bayerischer Kommunen und ist mit der Generaldirektion der Staatlichen Archive abgestimmt.

In der Sitzung am 05.02.2020 fasste der Verwaltungs- und Personalausschuss einen Empfehlungsbeschluss.

**Diskussionsverlauf:**

GR Heumann regte den Erlass einer „Benutzungsordnung für die Räumlichkeiten“ an und sprach sich dafür aus, den Nutzern Aufnahmen mit Smartphones oder Kameras unter Wahrung des Schutzes von Archivgut zu gestatten.

Bgm. Heilmeier sagte zu, die Thematik mit der Archivarin zu besprechen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Aufgaben und die Benutzung des Gemeindearchivs der Gemeinde Neufahrn b. Freising in der vorgelegten Fassung.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 11 Gebührensatzung zur Satzung über die Aufgaben und die Benutzung des Gemeindearchivs der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Gemeindearchivgebührensatzung)

**Sachverhalt:**

Für die Benutzung des Gemeindearchivs sind nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) Gebühren zu erheben, die entsprechend einer Satzung erhoben werden.

Die vorgelegte Gebührensatzung orientiert sich an der Mustersatzung sowie den Satzungen anderer bayerischer Kommunen und wurde mit der Generaldirektion der Staatlichen Archive sowie der Gemeindekämmerei abgestimmt.

In der Sitzung am 05.02.2020 fasste der Verwaltungs- und Personalausschuss einen Empfehlungsbeschluss.

**Diskussionsverlauf:**

GR Rübenthal erachtete Kosten für eine DIN A4-Kopie in Höhe von € 1,00 als unverhältnismäßig hoch. Er plädierte im Namen der CSU-Fraktion dafür, sich an dem Gerichtskostengesetz und somit an einer Höhe von € 0,50 / Kopie zu orientieren.

Bgm. Heilmeier erachtete unterschiedliche Gebührenstaffelungen für gleiche Tätigkeiten innerhalb eines Vereins als schwierig.

Kämmerer Halbinger bezog sich auf eine Aussage der Archivarin. Demnach wäre der damit verbundene Aufwand nicht unerheblich und die Gebühr der Leistung durchaus angemessen.

GR Rübenthal beantragte eine Abstimmung dahingehend, dass im Falle einer Einigung mit Hallbergmoos die Kosten für eine DIN A4-Kopie auf € 0,50 reduziert werden und die Satzung entsprechend geändert werde.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt eine Reduzierung der Kosten für eine DIN A4-Kopie von € 1,00 auf € 0,50, falls mit Hallbergmoos eine Einigung erzielt werden kann. Die Satzung ist in diesem Fall entsprechend anzupassen.

**Abstimmung:** Ja 17 Nein 12
GR Steinberger nicht anwesend

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt die Gebührensatzung zur Satzung über die Aufgaben und die Benutzung des Gemeindearchivs der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Gemeindearchivgebührensatzung) in der vorgelegten Fassung unter Berücksichtigung des vorgenannten Beschlusses.

**Abstimmung:** Ja 29 Nein 0
GR Steinberger nicht anwesend

## TOP 12 Bekanntgaben

### TOP 12.1 Standortförderung in Zeiten der Corona-Pandemie - Bestandspflege und Unterstützungsmaßnahmen für Unternehmen

**Sachverhalt:**

Aufgrund der Entwicklungen der Covid-19 Pandemie seit Anfang März 2020 hat die Stand-

ortförderung in den letzten Monaten schwerpunktmäßig Beratungs- bzw. Informationsangebote für die örtlichen Unternehmen realisiert, die der Bestandserhaltung und Bestandspflege dienen.

**Diskussionsverlauf:**

Herr Kretz stellte die Unterstützungsmaßnahmen kurz vor. Auf die der Niederschrift beiliegende Präsentation wird verwiesen.

Bgm. Heilmeier teilte auf Anfrage von GR Heumann mit, dass das Konzept der Standortförderung der gemeindlichen Homepage bereits entnommen werden kann.

GRin Frommhold-Buhl erkundigte sich hinsichtlich der Form der Unterstützung (online, persönlich). Sie sprach sich dafür aus, den Gastronomiebetrieben in Bezug auf die Freischankfläche entgegen zu kommen und die Unternehmen über die Möglichkeit einer Beantragung zu informieren.

Herr Kretz informierte, dass der Kontakt sowohl digital als auch telefonisch stattgefunden habe.

GL Sczudlek ergänzte, dass die Thematik „Sondernutzung“ im Zuständigkeitsbereich der Verkehrsabteilung liege; Kontakt mit den Gaststätten am Marktplatz wurde bereits aufgenommen.

3. Bgm. Iyibas bat darum, die Thematik „Standortförderung“ künftig im vorderen Teil der Tagesordnung zu platzieren.

## TOP 13 Anfragen

## TOP 13.1 Anfragen aus dem Gremium

### TOP 13.1.1 Belegung Boarding-Haus während der Pandemie

GRin Auinger nahm Bezug auf das Boarding-Haus in der Hanns-Braun-Straße mit seinen 358 Betten und erkundigte sich im Hinblick auf die Kontaktbeschränkung bezüglich Auflagen und Kontrollmaßnahmen.

Bgm. Heilmeier hatte keine Information über bestimmte Auflagen, die sich auf Boarding-Häuser beziehen. Eine Befugnis zu Kontrollen habe die Verwaltung nicht. Laut Aussage des Landratsamtes gibt es keine Hotspot-Entwicklung in Neufahrn.

### TOP 13.1.2 Öffentliche Toiletten an den Mühlseen

GRin Rößler monierte, dass die öffentlichen Toiletten am westlichen Ufer des Mühlsees seit über einem Jahr geschlossen seien. Sie bat um eine Information über den aktuellen Sachstand.

GRin Kürzinger fügte an, dass die Toiletten auf der Ostseite ebenfalls nicht zur Verfügung stehen.

Kämmerer Halbinger wies darauf hin, dass die Toiletten an der Gaststätte zugänglich sein müssten. Er wird mit dem Wirt diesbezüglich Kontakt aufnehmen. Die durch Brandstiftung beschädigten Toiletten am Westufer wurden zwischenzeitlich saniert. Eine Öffnung war

wegen der erlassenen Ausgangssperre noch nicht möglich. Problematisch gestalte sich die Erfüllung der hygienischen Auflagen. Eine Lösung für die Wochenenden wurde zwischenzeitlich gefunden. Durch eine Reinigungskraft wird alle zwei Stunden gegen ein kleines Entgelt eine Reinigung / Desinfektion durchgeführt werden. Darüber hinaus bedarf es einer Zugangsregelung. Derzeit wird geprüft, ob seitens der Kommune eine Öffnung während der Woche finanziell und auch personell leistbar ist.

### TOP 13.1.3 Staatsstraße in Massenhausen

GR Langwieser bezog sich auf ein Gespräch mit dem Ortssprecher von Massenhausen und erkundigte sich hinsichtlich der Planungen für die Staatsstraße Giggenhausen – Massenhausen – Fürholzen.

BAL Schöfer erläuterte, dass seitens des Staatlichen Straßenbauamtes ein Sanierungskonzept erstellt und der Gemeinde vorgelegt worden sei. Die ursprünglichen Abstimmungen zum Zeitpunkt des Baus der Umgehungsstraße wurden daraufhin in Erinnerung gebracht. Es bedurfte einer Überarbeitung der Planung. Im Anschluss wollte das Staatliche Straßenbauamt mittels Konferenzschaltung das Konzept erläutern; eine Einladung zu dieser Konferenzschaltung hat das Bauamt bis dato noch nicht erreicht.

### TOP 13.1.4 Beschilderung einer 30 km/h-Zone in Massenhausen

GR Langwieser unterstrich seine Forderung nach Einführung einer 30 km/h-Zone in der Unteren Hauptstraße in Massenhausen.

Bgm. Heilmeier teilte mit, dass seines Wissens die Verkehrsbehörde diesbezüglich bereits in Kontakt mit dem Ortssprecher stehe. Er sagte eine Überprüfung zu.

### TOP 13.2 Anfragen aus dem Publikum

### TOP 13.2.1 Kinderbetreuung

Ein Bürger sprach die Vergabe von Kinderbetreuungsplätzen an. Eine Vielzahl an Eltern habe das Gefühl, dass ihre Vergabewünsche ignoriert wurden. Er erkundigte sich hinsichtlich der Vergaberichtlinien.

ALin Wiencke-Bimesmeier informierte, dass die Vergabe der Kindergartenplätze nach dem Alter der Kinder erfolgte. Dabei war versucht worden, den Wunschkindergarten zu berücksichtigen. Die Geschwisterkindregelung konnte nur bei Kindern, die wenige Tage jünger als andere Kinder waren, Berücksichtigung finden. Es wäre nicht akzeptabel, Kinder die z. B. ein halbes Jahr jünger sind vorzuziehen und dadurch ältere Kinder keinen Platz bekommen.

Ziel für den neu errichteten Kindergarten war eine gute Altersmischung, um diesen nach 3 Jahren nicht wieder komplett neu belegen zu müssen. Alle Kinder der Warteliste mit einem Alter von 4 oder 5 Jahren wurden diesem Kindergarten zugeordnet. ALin Wiencke-Bimesmeier versicherte, dass sowohl der Kindergarten als auch die Kinderkrippe zum neuen Betreuungsjahr Anfang September in Betrieb gehen werden.

Bgm. Heilmeier erläuterte auf Anfrage, dass die Planung zur möglichen Erweiterung der Grundschule mit dem neuen Gremium besprochen werde.

**TOP 13.2.2 Bürgerhaushalt 2019**

Bgm. Heilmeier bestätigte auf Anfrage eines Bürgers, dass beabsichtigt sei, die Vorschläge aus 2019 entsprechend der Beschlussfassung in die Umsetzung zu bringen. Eine Beeinträchtigung aufgrund der Haushaltssperre sei nicht gegeben.

Neufahrn, 17.06.2020

Vorsitzender

| | |
|---|---|
| Franz Heilmeier | Ursula Gailus |
| 1. Bürgermeister | Protokollführung |