Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 02.03.2020

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 02.03.2020.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.

GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

Sitzungsort:	Rathaus, Sitzungssaal		
am:	Montag, den 02.03.2020		
Beginn:	18:04 Uhr	**Ende:**	19:02 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
Schriftführerin:	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Nadler, Christian
Oberlader, Alfred
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula

Abwesend:

Pflügler, Florian	- krankheitsbedingt entschuldigt
Häuser, Johannes (Vertretung Pflügler, Florian)	- berufsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1)	Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 09.12.2019 - öffentlicher Teil	Vorz/007/2020
2)	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 917/2 und -3 Gem. Neufahrn Antragsteller: Autohaus Neufahrn GmbH & Co. Betriebs KG	Bau/034/2020
3)	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroflächen sowie ca. 4- 8 Wohnungen auf dem Grundstück Münchner Straße 27 a, b – 31, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nrn. 2672/4, /5, /7 Gmkg. Neufahrn Antragsteller: Dr. Josef Holzner	Bau/036/2020
4)	Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Stahlgittermastes zur Aufnahme von Funkantennen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2483 Gem. Neufahrn Antragsteller: DFMG Deutsche Funkturm GmbH	Bau/039/2020
5)	Vergabe der Planungsleistungen für eine Feinuntersuchung im Bereich der Bahnhofstraße, Jahnweg und Fürholzer Weg	Bau/199/2019
6)	Vergabe der Planungsleistungen für eine städtebauliche Rahmenplanung im Bereich nördlich der Grünecker Straße	Bau/200/2019
7)	Abtransport Containeranlage Auweg	Bau/038/2020
8)	Beschlussfassung über die Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung des Flughafen-,Planungs- und Bauausschusses gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO)	GL/002/2020
9)	Bekanntgaben	
10)	Anfragen aus dem Gremium	
10.1)	Status Neubau der Grundschule am Fürholzer Weg	
10.2)	Gemeindeverbindungsstraße Giggenhausen - Mintraching	
10.3)	Mesnerhaus	

Bgm. Heilmeier eröffnete um 18:04 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 09.12.2019 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 09.12.2019 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 09.12.2019.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 917/2 und -3 Gem. Neufahrn
Antragsteller: Autohaus Neufahrn GmbH & Co. Betriebs KG

Sachverhalt:

Für das bereits mit einer Aldi-Filiale bebaute Grundstück an der Philipp-Reis-Straße 4 in Neufahrn wurde mit Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 05.11.2018 die grundsätzliche Zustimmung zum Bauantrag für einen Neubau mit einer Verkaufsfläche 1.200 m² erteilt, jedoch konnten die erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Der Ausschuss erteilte daher keine Zustimmung zur beantragen Abweichung auf Erlass der fehlenden Stellplätze, sondern forderte eine entsprechende Ablöse nach den Regeln der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Aufgrund der daraufhin erfolgten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens und somit der Genehmigung des Baugesuchs durch das LRA wurde mit Beschluss vom 04.11.2019 Klage hiergegen erhoben. Eine Entscheidung in dieser Sache ist noch nicht gefallen.

Nach Beendigung der Geschäftstätigkeit des Autohaus Heim steht nun das Grundstück für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Unabhängig von der oben genannten bereits erhaltenen Baugenehmigung interessiert sich die Fa. Aldi für dieses Grundstück, um eine bessere Lage hinsichtlich der Sichtbarkeit und Erreichbarkeit zu erlangen. Vor einem Kauf des Grundstücks möchte die Fa. Aldi jedoch eine rechtlich belastbare Aussage zur Zulässigkeit ihres Vorhabens in Händen halten.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandel, da die Verkaufsfläche größer als 800 qm ist. Als großflächiger Einzelhandel ist er prinzipiell sondergebietspflichtig (Regelvermutung). Die Gemeinde hat aus diesem Grund z. B. für das Areal Edeka / Netto ein solches ausgewiesen. Im Einzelfall kann die Regelvermutung widerlegt werden, wenn dargestellt werden kann, dass von dem großflächigen Vorhaben keine

schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (bestandsgefährdender Entzug von Kaufkraft) zu befürchten ist.

Das beantragte Vorhaben beinhaltet eine Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Abflüsse von Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich befürchtet werden müssen.

Das planungsrechtliche Problem wird von der Bauverwaltung in der Bestandsimmobilie gesehen. Hierfür ist bereits eine Genehmigung für eine Erweiterung zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel erteilt worden. Grundsätzlich bleibt diese Genehmigung für das Grundstück nach dem Umzug bestandskräftig, kann also von einem Nachnutzer ohne weiteres Genehmigungsverfahren umgesetzt werden. In diesem Fall ist im Zuge der Verlagerung des Aldi-Marktes also doch mit einem zusätzlichen Abfluss von Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich zu rechnen.

Das vom Gemeinderat beschlossene Stadtentwicklungskonzept stellt ausdrücklich klar, dass eine weitere Verkaufsflächenentwicklung für Nahversorgungssortimente in den Gewerbegebieten zu verhindern ist, um die Ziele der Ortsmittenentwicklung nicht zu gefährden. Darüber hinaus stellen freiwerdende Flächen in den Gewerbegebieten Neufahrns eine wertvolle Ressource hinsichtlich der Nachfrage von Gewerbebetrieben dar, denen ansonsten kaum ein Angebot gemacht werden kann.

Für eine Lösung des Einzelhandelsproblems wäre die Sicherung des Erlöschens der genehmigten Lebensmitteleinzelhandelsnutzung auf dem Bestandsgrundstück Aldi nach Umzug. Hierzu gibt es anscheinend rechtliche Möglichkeiten, die gegenwärtig noch geprüft werden. Erst nach erfolgreichem Abschluss der Prüfung sollte der Weg beschritten werden, quasi das vorhandene Baurecht zu verlagern.

Ein weiteres rechtliches Problem ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde, den Straßenraum der Ludwig-Erhard-Straße zu überplanen. Ziel ist dabei, vor allem für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zusätzlichen Raum zu schaffen und Gefahrenquellen abzubauen, sowie ein attraktiveres Straßenbild zu erreichen, welches die Ansiedlung höherwertiger Gewerbebetriebe unterstützen kann.

Auf dem Grundstück des Autohauses Heim kann der Antragsteller so gerade die erforderlichen Stellplätze nachweisen, die von der Stellplatzsatzung geforderte Durchgrünung gemäß §5(5) ist jedoch bereits nicht möglich. Hierzu ist eine Befreiung erforderlich.

Für die zuvor beschriebene Neugestaltung des Straßenraums der Ludwig-Erhard-Straße ist absehbar eine zusätzliche Fläche erforderlich. Aufgrund der Baukörperstellung entlang der Ludwig-Erhard-Straße ist davon auszugehen, dass dies ein ca. 7 m breiter Streifen sein wird, der von den südseitig angrenzenden Grundstücken benötigt werden wird. In diesem Fall, der im Antrag als Phase 2 dargestellt ist, kann der Antragsteller die erforderlichen Stellplätze nicht mehr in voller Anzahl auf seinem Grundstück nachweisen. Aus diesem Grund wird schon jetzt für diese Phase ein Erlass der wegfallenden Stellplätze beantragt.

Die zum Bauantrag gestellten Fragen lauten:

<u>Phase 1</u>

1.
Ist das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

2.
Sind die im Außenanlagenplan dargestellten PKW-Einstellplätze sowie die Anzahl der Fahrradabstellplätze und die Anzahl der Bäume gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn als ausreichend bemessen?

Phase 2

3.
Wird nach Abtreten einer Teilfläche von 341 m² des Grundstücks an die Gemeinde Neufahrn die verbleibende Anzahl an Stellplätzen für PKW, Elektrofahrzeuge, Fahrräder, Behinderten und Bäumen abweichend von der Stellplatzsatzung als ausreichend akzeptiert?

Alle drei Fragen sind aus Sicht der Gemeinde negativ zu beantworten.

Zu 1.)
Grundsätzlich ist bauplanungsrechtlich die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich, da negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden können.

Zu 2.)
Wie oben dargestellt, ist in jeder Phase der Planung eine Befreiung von Vorgaben der Stellplatzsatzung erforderlich.

Zu 3.)
Eine Aussage hierzu ist nicht möglich, da die konkreten Umstände des Einzelfalls, unter denen eine solche Entscheidung zu treffen ist, noch nicht bekannt sind. Ohne eine diesbezügliche stichhaltige Begründung würde ein Präzedenzfall entstehen, der von weiteren Antragstellern ohne weitere Begründung in Anspruch genommen werden könnte.

Als weiteres Vorgehen schlägt die Bauverwaltung folgendes Vorgehen vor:

In dieser Sitzung sollte eine (vorläufige) Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgen sowie eine Empfehlung an den Gemeinderat beschlossen werden, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu fassen. In der Gemeinderatssitzung am 30.03.2020 sollte dies beraten und gegebenenfalls ein entsprechender Beschluss einschließlich dem Erlass einer Veränderungssperre gefasst werden. Dies würde allen Parteien die Zeit ermöglichen, die erforderlich ist, um einen für die Ortsmitte Neufahrns verträglichen Umzug der Aldi-Filiale abzustimmen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer führte in den Sachverhalt ein und erklärte, dass noch ein Weg gefunden werden müsse, der die Verlagerung der Aldi-Filiale auf das derzeitige Autohausgrundstück möglich mache, ohne dass sich durch den anschließenden Verkauf des jetzigen Aldi-Grundstücks die Einzelhandelsverkaufsflächen erhöhten. Diese Lösung könne nur auf grundstückseigentumsrechtlicher Ebene gefunden werden. Es gäbe hierzu verschiedene Ideen, wie zum Beispiel eine Dienstbarkeit hinsichtlich der Nachfolgenutzung oder eine öffentlich-private, vertragliche Vereinbarung. Dies müsse noch geprüft werden. Zwischenzeitlich müsse unter anderem entschieden werden, ob dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Veränderungssperre zu empfehlen sei. Der Antrag auf Vorbescheid hingegen sei unverzüglich zu behandeln. Das Einvernehmen der Gemeinde sei nach Auffassung der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erteilen.

GR Rübenthal schlug vor, zeitnah die Erstellung eines Gutachtens für den Ausbau der

Ludwig-Erhard-Straße in Auftrag zu geben. Es sei wichtig, möglichst früh über Kenntnisse bezüglich Flächenbedarf und Grundstückspreis zu verfügen, wenn Verhandlungen mit Geschäften und Entscheidungen zum Bebauungsplan anstünden.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 917/2 und -3 Gem. Neufahrn in Bezug auf Phase 1 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 917/2 und -3 Gem. Neufahrn in Bezug auf Phase 2 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9 (abgelehnt)

Beschluss 3:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroflächen sowie ca. 4 - 8 Wohnungen auf dem Grundstück Münchner Straße 27 a, b – 31, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nrn. 2672/4, /5, /7 Gmkg. Neufahrn
Antragsteller: Dr. Josef Holzner

Sachverhalt:

Geklärt werden soll, ob der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Münchner Straße in Mintraching bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Planung sieht eine BE + 1 + D mit einer Wandhöhe von 7,7 m vor. Die zunächst noch grobe Planung der Nutzung sieht Büroflächen für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss vor.

Fragen zum Vorbescheid:

1. Frage
Ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4 - 8 Wohnungen, einer Gesamtwohnfläche von ca. 300 m² und einer Büronutzfläche von 800 m² planungsrechtlich zulässig?

2. Frage
Ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4 - 8 Wohnungen naturschutzrechtlich zulässig?

Zu Frage 1:

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP) als „dörfliches Mischgebiet“ dargestellt. Südlich an diese Fläche angrenzend ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB (bauplanungsrechtlicher Innenbereich). Hinsichtlich des ehemaligen Tankstellengrundstücks könnte aber auch bereits bauplanungsrechtlicher Außenbereich vorliegen. Da aber der Flächennutzungsplan bereits die Ausweisung eines „dörflichen Mischgebiets“ auch für diese Fläche vorsieht und die Fläche derzeit schon bebaut bzw. größtenteils versiegelt ist, kann das Einvernehmen hier erteilt werden.

Zu Frage 2:

Da das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2672/5 (ehemalige Tankstelle) jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ liegt, wird eine Erlaubnis oder Befreiung von der dazugehörigen Verordnung notwendig. Hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird daher im weiteren Verfahren die Untere Naturschutzbehörde hinzugezogen werden. Ob eine Erlaubnis oder Befreiung erteilt werden kann, ist nicht von der Gemeinde zu beantworten. Daher ist auf die Frage 2 nicht weiter einzugehen.

Insgesamt sollte bei der Genehmigung auf die Ortsrandeingrünung lt. FNP geachtet werden, welche in der eingereichten Planung bereits dargestellt ist. Diese sollte zur Auflage gemacht werden. Auch werden die Themen Erschließung und Immissionsschutz aufgrund der vielbefahrenen Staatsstraße Nr. 2350 im weiteren Verfahren noch abzustimmen sein.

Diskussionsverlauf:

GRin Schablitzki verstand die Darstellung so, dass die Größe der versiegelten Fläche durch die Neuplanung minimiert werde.

BAL Schöfer erklärte, dass die Versiegelung aufgrund von nun einzuplanenden Stellflächen, etc. schlussendlich der Jetzigen entspreche.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroflächen sowie ca. 4 - 8 Wohnungen auf dem Grundstück Münchner Straße 27 a, b – 31, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nrn. 2672/4, /5, /7 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Die dargestellte Ortsrandeingrünung soll zur Auflage gemacht werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Stahlgittermastes zur Aufnahme von Funkantennen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2483 Gem. Neufahrn, Antragsteller: DFMG Deutsche Funkturm GmbH

Sachverhalt:

Ein neuer Träger zur Aufnahme von Funkantennen soll im Gemeindegebiet errichtet werden. Der Standort befindet sich nördlich der Autobahn A92 in Höhe des Gewerbegebietes „Römerweg“ in Mintraching. Der 41 m hohe (optional - zusätzlich 5 m Aufsatzrohr) Träger aus Stahlgitter ist lt. Antragsteller zur Versorgung des Gebietes mit mobiler Datenübertragung (per Funk, UMTS und LTE) und Sprachübertragung (GSM) erforderlich.

Das Bauvorhaben soll im planungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden, ist aber nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB grundsätzlich privilegiert. Problematisch ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos / Echinger Gfild“. Als Bestandteil des 5 G Netzausbaus ist die Maßnahme aus gesellschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, jedoch müssen die naturfachrechtlichen Belange im weiteren Verfahren, von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising, überprüft werden.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte, dass sich das genannte Grundstück im Außenbereich befinde, weshalb dieser Antrag im Bauausschuss zu behandeln sei.

GR Funke und GR Meidinger plädierten dafür, den Funkturm auf der anderen Seite der Autobahn in dem bereits versiegelten Gewerbegebiet aufzustellen, anstatt neue Flächen in einem Naturschutzgebiet zu versiegeln. GR Meidinger schlug vor, das Gespräch mit dem Antragsteller zu suchen.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass es sich um einen Antrag von einem privaten Bauherrn für ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handle, der nach dem Baugesetzbuch bewertet werden müsse. Es sei der Tribut, den man zahlen müsse, wenn man in den Genuss einer modernen, technischen Infrastruktur kommen wolle.

GR Rübenthal kritisierte die Darstellung der Sitzungsunterlagen. Er könne aus diesem Ausschnitt nicht erkennen, wo und in welchem Größenverhältnis sich die Fläche befinde. Des Weiteren gebe es in Fürholzen bereits einen anderen Funkmast. Er verstehe nicht, warum dieser damals nicht im Ausschuss behandelt wurde, der Antrag für den neuen Funkmast im Gewerbegebiet jedoch vorgelegt werde.

BAL Schöfer erklärte, dass der Lageplan so eingereicht wurde. Anhand der angegebenen Flurnummer könne man im GIS-System leicht die Lage eines Grundstücks recherchieren. Ansonsten stehe das Bauamt auch gerne für Rückfragen zur Verfügung. Bezüglich des anderen Funkmasts räumte er ein, dass auch dieser im Ausschuss hätte behandelt werden müssen. Damals sei der Bauverwaltung ein Fehler unterlaufen. Abschließend erinnerte er daran, dass es im Gewerbegebiet „Römerweg“ bereits einen Funkmast gegeben habe, der auf Wunsch der Gemeinde an das Klärwerk verlagert wurde.

GRin Schablitzki fragte, ob im Rahmen der G5-Erweiterung mit zusätzlichen Funkmasten zu rechnen sei. Nach ihrer Kenntnis sei dieses Netz zwar niederschwelliger, benötige dafür jedoch mehr Verteilerpunkte. Sie würde sich ein Mitspracherecht für die entsprechenden, künftigen Standorte wünschen.

Bgm. Heilmeier gab an, dass die eingehenden Anträge nach dem Baurecht zu behandeln seien und die Gemeinde nur wenig weiterführendes Mitspracherecht habe.

GR Rübenthal bat darum, sowohl für das Landratsamt als auch für den Eigentümer einen Vermerk zu hinterlegen, dass die Gemeinde nicht grundsätzlich gegen den Funkmast sei, sondern lediglich der Standort für ungünstig angesehen werde.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Stahlgittermastes zur Aufnahme von Funkantennen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2483 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 3 Nein 6 (abgelehnt)

TOP 5 Vergabe der Planungsleistungen für eine Feinuntersuchung im Bereich der Bahnhofstraße, Jahnweg und Fürholzer Weg

Sachverhalt:

Mit der Bahnhofstraße als städtebaulichem Rückgrat von der historischen Ortsmitte bis zum zentral gelegenen Bahnhof und dem Schwerpunkt an öffentlichen und sozialen Einrichtungen rund um das Rathaus ist ein definiertes Ortszentrum gegeben. Jedoch hat die Bahnhofstraße zwischen historischer Ortsmitte und Bahnhof eine relativ große Länge und durch die vorhandene, teilweise landwirtschaftlich geprägte Bebauungsstruktur ist eine Realisierung größerer zusammenhängender Einzelhandelsflächen in Erdgeschosslagen nur begrenzt möglich. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten hätte aus Sicht des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ein großes Potential für die Stärkung des Ortszentrums. In diesem Zusammenhang ist auch die Ansiedlung eines Nahversorgers wünschenswert, da es Defizite in der innerörtlichen fußläufigen Nahversorgung gibt. Neben den Handels- und Gewerbenutzungen können sich zudem eine gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung in den Obergeschossen positiv auf einen auch nach Geschäftsschluss belebten Charakter des Ortszentrums auswirken.

Aktuelle Veränderungsüberlegungen und-prozesse der Grundstückseigentümer des zu untersuchenden Areals eröffnen die Möglichkeit die Liegenschaften zusammenzulegen und damit größere, zusammenhängende Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss zu realisieren. Bei der Untersuchung möglicher Nutzungs- und Bebauungskonzepte spielen die städtebauliche Struktur der Umgebung und die ortsbildprägenden Gestalt-Merkmale (Giebelständigkeit, zur Straße geöffnete U- und L-förmig angeordnete Hofstrukturen), die aus den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Baustrukturen abgeleitet wurden, eine Rolle. Es ist zu überprüfen, welche Festlegungen zur Gebäudegestalt einerseits die ortsbildprägenden Merkmale fortführen und gleichzeitig eine angemessen dichte und qualitätsvolle Einzelhandels- und Gewerbe- bzw. Wohnnutzung im Ortzentrum ermöglichen. Als typologische Neuinterpretation ist auch ein Baukörper mit einem durchgängigen Erdgeschoss / Sockelgeschoss denkbar, auf dem eine Bebauung mit den ortstypischen Hoftypologien aufsitzt (vgl. ISEK-Bericht). Für die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr / Bahnhof ist eine angemessene Dichte anzustreben.

Der angedachte Untersuchungsbereich (ca. 4.700 m²) ist aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich:

Die Bauverwaltung hat acht Büros um ein Angebot für die Leistungen angefragt. Zwei Büros haben ein Angebot abgegeben.

Arbeitsgemeinschaft Weisel, Micheller und Schalk aus München gemäß pauschalem Honorarangebot vom 04.10.2019 für

Vertiefung der Bestandsaufnahme
Untersuchung städtebaulicher Varianten mit verkehrsgutachterlicher und einzelhandelsgeographischer Bewertung
Koordination Gesamtprojekt und Abschlussbericht
Abstimmungs- Präsentationstermine
Modell

Gesamtkosten	€ 14.500,00
zzgl. 4% Nebenkosten	€ 580,00
Gesamtsumme inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19%	€ 17.945,20

sowie

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH aus München gemäß Honorarangebot vom 05.12.2019 und Ergänzung vom 29.12.2019 (Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand)

Bewertung der Ausgangssituation
Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen
Bestandsanalyse und Bewertung
Konzeptalternativen mit Massenmodellstudie
Erstellen eines gestalterischen und funktionalen Nutzungskonzeptes
Verkehrsgutachterliche Beurteilung
Beratung zum Einzelhandel
Bilanzierung der Flächenkennwerte und Maßnahmenkatalog
Abstimmung und Prüfung der Feinuntersuchung mit Handlungsempfehlung
Vorstellung der Studie im Gemeinderat

Gesamtkosten netto	€ 10.200,00
zzgl. 4% Nebenkosten	€ 408,00
Gesamtsumme inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19%	€ 12.623,52

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre die Empfehlung das Büro Claudia Schreiber aus München mit den Leistungen zu beauftragen.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier berichtete, dass die Eigentümer vorab über diese Feinuntersuchung im Rahmen weiterer Planungen informiert worden seien.

BAL Schöfer ging auf die beiden Angebote ein. Das Eine sei ein Festangebot, während das Günstigere teilweise nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werde. Das Bauamt empfehle trotzdem die Vergabe an den günstigeren Anbieter, jedoch unter Festlegung einer Kostendeckelung, so dass die Angebotssumme zuzüglich einer Marge von 10% nicht überschritten werde.

Bgm. Heilmeier schlug daher die Ergänzung „vorbehaltlich einer Zusage, dass der tatsächliche Aufwand die genannte Angebotssumme um maximal 10% übertrifft“ des Beschlusses vor.

GR Funke bat um Erläuterung, wann eine Vergabe öffentlich behandelt werde und wann nicht.

Bgm. Heilmeier erläuterte, dass eine Verlegung in den nicht-öffentlichen Teil dann erforderlich sei, wenn genaue Details von Angeboten, wie zum Beispiel der Stundensatz, genannt werden sollen. Derartige Geschäftsregularien seien vertraulich. Reiche dem Gremium die Darstellung des Grundlagenangebots, so könne eine Vergabe auch öffentlich besprochen werden.

GL Sczudlek fügte hinzu, dass dies auch in der Rechtsmeinung umstritten sei und man keine klare Aussage erhalte.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für die Planungsleistung „Feinuntersuchung für den Bereich Bahnhofstraße, Jahnweg und Fürholzer Weg“ an das Architekturbüro Claudia Schreiber aus München gemäß Angebot vom 05.12.2019 und 29.12.2019 zu vergeben, vorbehaltlich einer Zusage, dass der tatsächliche Aufwand das genannte Angebot um maximal 10% übertrifft.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

TOP 6 Vergabe der Planungsleistungen für eine städtebauliche Rahmenplanung im Bereich nördlich der Grünecker Straße

Sachverhalt:

Das umliegende Areal um die Grünecker Straße prägt die Ortsdurchfahrt Neufahrn und den inneren Ortseingang zum Ortszentrum. Sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Baukörper- und Freiraumgestaltung sollten langfristig in diesem Bereich gestärkt werden. Mit den Ergebnissen der „Rahmenplanung südlich der Grünecker Straße“ wurde deutlich, dass als ein adäquates Gegenüber auch Überlegungen zu Gebäudekubatur und Höhenentwicklung sowie eine Anpassung der baulichen Dichte nördlich der Grünecker Straße sinnvoll erscheint.

Im Sinne einer funktionalen und identitätsbildenden Stärkung der Ortsmitte und einer Aufwertung der Ortsdurchfahrt – insbesondere der östlichen Ortseinfahrt und dem Ortszentrumseingang im Kreuzungsbereich - sollte erarbeitet werden, welchen baulich-räumlichen und gestalterischen Charakter dieser Bereich langfristig bekommen sollte und welche funktionalen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Aspekte von Belang sind. Da sich im Rahmen der ISEK- und VU-Bearbeitung bereits deutliche Veränderungs- und Umstrukturierungsprozesse abgezeichnet haben (z. B. Teilung einer Hofstelle) und weitere Bauvoranfragen zeitnah zu erwarten sind, ist dringender Handlungsbedarf gegeben. Eine Rahmenplanung mit der Untersuchung und Bewertung unterschiedlicher Entwicklungskonzepte für den gesamten Bereich kann als Entscheidungshilfe für eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung herangezogen werden und die Grundlage formeller Planarten wie z. B. einer Flächennutzungsplanänderung oder der Erstellung eines Bebauungsplanes darstellen.

Der angedachte Untersuchungsbereich ist aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich:

Die Bauverwaltung hat acht Büros um ein Angebot für die Leistungen angefragt. Zwei Büros haben ein Angebot abgegeben.

Arbeitsgemeinschaft Weisel, Micheller und Schalk aus München gemäß pauschalem Honorarangebot vom 04.10.2019 für
Vertiefung der Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung
Rahmenplanung von Planungsalternativen mit Beratung
Koordination Gesamtprojekt und Abschlussbericht
Neuordnungskonzept
Abstimmungs- Präsentationstermine
Modell

Gesamtkosten netto	€ 18.000,00
zzgl. 4%Nebenkosten	€ 720,00
Gesamtsumme inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19%	€ 22.276,80

Sonderleistungen nach Zeitaufwand

sowie

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH aus München gemäß Honorarangebot vom 05.12.2019 (Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand)

Bewertung der Ausgangssituation
Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen
Bestandsanalyse und Bewertung
Konzeptalternativen zum Rahmenplan mit Massenmodellstudie
Bewertung und Abstimmung von Alternativen mit Maßnahmenkonzept
Vorstellung der Rahmenplanung im Gemeinderat

Gesamtkosten netto	€ 12.400,00
zzgl. 4%Nebenkosten	€ 496,00
Gesamtsumme inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19%	€ 15.346,24

Abrechnung nach Zeitaufwand

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre die Empfehlung das Büro Claudia Schreiber aus München mit den Leistungen zu beauftragen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Planungsleistung „Rahmenplanung für den Bereich nördlich der Grünecker Straße“ an das Architekturbüro Claudia Schreiber gemäß Angebot vom 05.12.2019 zu vergeben, vorbehaltlich einer Zusage, dass der tatsächliche Aufwand das Angebot um maximal 10% übertrifft.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

TOP 7 Abtransport Containeranlage Auweg

Sachverhalt:

Nach dem Umzug der Bewohner aus der Containeranlage Auweg in die neue Unterkunft am Fürholzerweg kann die Anlage nun abgebaut werden. Die Container liegen im Baufeld des neuen Kindergartens am Sportplatz und sollten noch im März abtransportiert werden, damit die Außenanlagen erstellt werden können.

Die Anlage ist in zwei unterschiedliche Bauabschnitte unterteilt. Aus diesem Grund wurden beide Abschnitte für den Abtransport separat betrachtet.

Der jüngere Teil der Anlage wurde 2016 als Neuanlage geplant und errichtet. Diese Container sind nicht als Einzelcontainer nutzbar, da sowohl die Stromversorgung zentral gelegt ist, wie auch der Grundriss nur als zusammengestellte Einheit sinnvoll zu verwenden ist. Ein Umbau auf einen anderen Grundriss (Wände herausnehmen oder erstellen) ist mit hohen Kosten verbunden. Ein möglicher Käufer müsste deshalb genau den vorhandenen Grundriss übernehmen, weswegen ein Abnehmer schwer zu finden ist. Diese Lösung beinhaltet deshalb auch ein zeitliches Problem. Eine kostenpflichtige Verschrottung ist wegen des noch guten Zustandes der Anlage aber auch nicht zu empfehlen. Der Lieferant der Anlage, Fa. Leeb GmbH, hat ein Angebot unterbreitet, lediglich den Abbau und Abtransport der Container zu berechnen. Die Firma würde die Container zurücknehmen, aber keine Vergütung für diese selbst erstatten. Ein zusätzlicher Kaufpreis würde mit Lager und Umbaukosten für die Firma keine wirtschaftliche Lösung bieten. Diese Variante wäre aber eine Möglichkeit, kostenreduziert und zeitnah einen Abtransport zu gewährleisten.

Der ältere Teil der Anlage wurde 2015 mit gebrauchten Containern erstellt. Die Anlage beinhaltet mehrere Einzelcontainer, die eine separate Nutzung ermöglichen. Allerdings hat die Anlage mittlerweile deutliche Gebrauchsspuren. (z. B. aufgeweichte Böden, Undichtigkeiten, Schimmel etc.) Demontage, Abtransport und Verschrottung wurden in einem separaten Angebot für den gesamten älteren Teil mit € 34.510,- beziffert. Da der Gemeinde für jeden Container bei Verschrottung somit erhebliche Kosten entstehen, wird versucht die Anlage zumindest in Teilen gegen Selbstabholung zu verschenken. Es wurde hierzu eine Anzeige auf der Homepage geschaltet. Nach derzeitigem Stand würde ein Restbetrag für die Verschrottung von € 14.000,- anfallen. Die Interessentenliste wird zur Sitzung vorgelegt.

Diskussionsverlauf:

Auf die in der Sitzung verteilte Tischvorlage wird verwiesen.

Bgm. Heilmeier ergänzte den Beschlussvorschlag 2 aufgrund der Menge an eingegangenen Interessenten um den Zusatz „in einem Losverfahren“.

GR Iyibas interessierte, wie die Anzeige geschaltet wurde, da er Interessenten aus Neufahrn bevorzugen würde.

Bgm. Heilmeier gab an, dass die Gemeinde in der Verteilungsgestaltung noch frei sei und auch eine Vorauswahl, wie zum Beispiel „nur aus dem Gemeindegebiet“ beschlossen werden könne. Er halte es jedoch für konsequenter, jetzt auch alle Bewerber zu berücksichtigen. Eventuelle Bewerbungsbedingungen hätten vorab kommuniziert werden sollen.

BAL Schöfer stand der Vergabe der Container kritisch gegenüber. Da Landwirte für deren Aufstellung keine Baugenehmigung benötigen, sehe man sie dann irgendwann auch in der Landschaft stehen, wo sie seines Erachtens deplaziert seien.

GR Rübenthal gab zu Protokoll, dass er dem Beschlussvorschlag 1 nicht zustimmen werde. Er empfinde das Angebot für die Abholung von Containern, die vor nur 3 Jahren von dieser Firma angeliefert wurden, als nicht angemessen.

BAL Schöfer entgegnete, dass sich kein Käufer für diese Container gefunden habe. Die Abholung durch die Firma Leeb GmbH sei nun die kostengünstigste Version, da hier lediglich der Abbau berechnet werde und keine Entsorgungskosten anfallen.

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs-, und Bauausschuss stimmt dem Vorschlag des Bauamtes zu, den neueren Teil der Containeranlage am Auweg durch Fa. Leeb GmbH abzutransportieren. Grundlage der Beauftragung ist das Angebot über € 16.017,40 brutto vom 20.01.2020.

Abstimmung: Ja 7 Nein 2

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs-, und Bauausschuss stimmt dem Vorschlag des Bauamtes zu, die Einzelcontainer der älteren Anlage entsprechend vorgelegter Interessentenliste zur Selbstabholung entsprechend einem Losverfahren zu vergeben und die übrigen Altcontainer auf Grundlage des Angebots von Fa. Leeb GmbH vom 20.01.2020 zu verschrotten.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 8 Beschlussfassung über die Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung des Flughafen-,Planungs- und Bauausschusses gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO)

Sachverhalt:

Dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss werden Beschlüsse (s. Anlage zur Beschlussvorlage) aus den vergangenen nicht-öffentlichen Sitzungen des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses im Zeitraum April 2018 bis Dezember 2019 vorgelegt. Die Gründe für die Nichtöffentlichkeit sind entfallen. Die Beschlüsse sollen öffentlich bekannt gemacht werden.

Das Abstimmungsergebnis wird nicht aufgezeigt. Ebenso ist bei Vergaben die Auftragssumme nicht bekanntzugeben.

Diskussionsverlauf:

GL Sczudlek wies darauf hin, dass bei der Zusammenstellung der vorliegenden Anlage versehentlich ein Beschluss in die falsche Sitzung geraten sei. Eine korrigierte Version werde dem Originalprotokoll angehängt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die in der Anlage zur Beschlussfassung aufgeführten nicht-öffentlichen Beschlüsse in geeigneter Form öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 9 Bekanntgaben

- keine -

TOP 10 Anfragen aus dem Gremium

TOP 10.1 Status Neubau der Grundschule am Fürholzer Weg

GR Rübenthal bezog sich auf die Behandlung des Statusberichts zur Grundschule in der letzten Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses. Die damals per Email gestellten detaillierten Fragen konnten nicht so kurzfristig beantwortet werden. Er fragte, bis wann man mit den Antworten rechnen könne.

BAL Schöfer erklärte, dass hier wohl ein Missverständnis vorgelegen habe und dies bisher nicht weiter verfolgt worden sei. Es werde nun aber zeitnah erledigt.

TOP 10.2 Gemeindeverbindungsstraße Giggenhausen - Mintraching

GRin Pflügler bezog sich auf die Verbindungsstraße von Giggenhausen nach Mintraching. Sie sei mehrfach darauf angesprochen worden, dass diese nach wie vor in einem sehr schlechten Zustand sei.

BAL Schöfer erklärte, dass dies nach seinem Kenntnisstand eigentlich erledigt sein müsste. Damals sei die Verlegung einer Leitung nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden. Die Maßnahme lag noch in der Verantwortung des ehemaligen Tiefbau-Sachbearbeiters, Herrn Burg. Der Nachfolger, Herr Wondra, müsse sich dann noch einmal der Sache annehmen, wobei die Nacharbeit erst bei wärmeren Temperaturen Sinn mache.

TOP 10.3 Mesnerhaus

GR Funke fragte nach dem Status beim Mesnerhaus, wie sich der neu verpflichtete Architekt in das Projekt eingearbeitet habe und ob es einen Zeitplan gebe.

BAL Schöfer berichtete, dass bereits ein „Kick-off“ im Mesnerhaus stattgefunden habe, bei welchem sich der Statiker, der Haustechniker und der Architekt abgestimmt und die weiteren Schritte eingeleitet hätten. Einen Zeitplan kenne er derzeit noch nicht.

Neufahrn, 18.03.2020

Vorsitzender

Franz Heilmeier	Anja Sawall
1. Bürgermeister	Protokollführung