

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2021

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2021.

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 17.05.2021

Beginn:

19:00 Uhr

Ende:

21:15 Uhr

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Franz Heilmeyer

Schriftführerin:

Ursula Gailus

Anwesend:

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

- anwesend ab 19.05 Uhr

Mokry, Julia
Nadler, Christian
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rößler, Silke
Rübenthal, Burghard
Seidenberger, Thomas
Sen, Selahattin
Steinberger, Johannes
Szalontay, Attila

Abwesend:

Buschendorf, Christian - entschuldigt
Majstorovic, Matea - entschuldigt

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- | | | |
|---------|--|----------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 19.04.2021 - öffentlicher Teil | Vorz/027/2021 |
| 2) | Sanierung Mesnerhaus;
Berichterstattung zu den bestandserhaltenden Maßnahmen | Bau/175/2020 |
| 3) | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ und zugehörige 27. Flächennutzungsplanänderung | Bau/041/2021 |
| 4) | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg" | Bau/138/2020 |
| 4.1) | Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 4.1.1) | Stellungnahme Bürger 1 | Bau/139/2020 |
| 4.1.2) | Stellungnahme Bürger 2 | Bau/139/2020/1 |
| 4.1.3) | Stellungnahme Deutsche Bahn Immobilien | Bau/140/2020 |
| 4.1.4) | Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege | Bau/141/2020 |
| 4.1.5) | Stellungnahme Luftamt Südbayern | Bau/143/2020 |
| 4.1.6) | Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH | Bau/144/2020 |
| 4.1.7) | Stellungnahme Flughafen München GmbH | Bau/145/2020 |
| 4.1.8) | Stellungnahme Handwerkskammer | Bau/146/2020 |
| 4.1.9) | Stellungnahme Landratsamt Freising Gesundheitsamt | Bau/147/2020 |
| 4.1.10) | Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten | Bau/148/2020 |
| 4.1.11) | Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionschutz | Bau/149/2020 |
| 4.1.12) | Stellungnahme Landratsamt Freising Untere Naturschutzbehörde | Bau/150/2020 |
| 4.1.13) | Stellungnahme Landratsamt Freising Kreisbrandrat | Bau/151/2020 |
| 4.1.14) | Stellungnahme Agenda 21 | Bau/152/2020 |
| 4.1.15) | Stellungnahme Eisenbahn Bundesamt | Bau/153/2020 |

-
- | | | |
|---------|--|---------------|
| 4.1.16) | Stellungnahme Staatliches Bauamt | Bau/155/2020 |
| 4.1.17) | Stellungnahme Wasserzweckverband | Bau/156/2020 |
| 4.1.18) | Stellungnahme Autobahndirektion Südbayern | Bau/170/2020 |
| 4.2) | Beschluss zur Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | Bau/157/2020 |
| 5) | Ersatz von Elternbeiträgen in den Kindertageseinrichtungen für März bis Mai 2021 | HA/014/2021/1 |
| 6) | Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kinderbetreuungseinrichtungen und der außerschulischen Betreuungseinrichtungen | HA/039/2021 |
| 7) | Aktualisierung der Baumschutzverordnung | Bau/020/2021 |
| 8) | Rathaus;
Erneuerung Aufzugsanlage | Bau/043/2021 |
| 9) | Rathaus;
Modernisierung WC-Anlagen;
Projektbeschluss | Bau/169/2020 |
| 10) | 5. Änderung der Satzung über die Benutzung des Erholungsgebietes „Neufahrner Mühlseen“ vom 30.07.1984, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 15.06.2007 | HA/040/2021/1 |
| 11) | Bekanntgaben | |
| 11.1) | Vergabe Kindergarten- und Krippenplätze | |
| 12) | Anfragen | |
| 12.1) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 12.1.1) | Brücke Ost I (Kurt-Kittel-Ring) | |
| 12.1.2) | Toilettenanlagen Mühlseen | |
| 12.2) | Anfragen aus dem Publikum | |
| 12.2.1) | Bürgeranfrage zu Bürgerhaushalt 2020, Roadmap, Grundschule 3 und Geschwindigkeitsbegrenzung Bahnhofstraße | |

Bgm. Heilmeier eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Bgm. Heilmeier beantragte die Vertagung folgender TOPs:

- TOP Ö 6
„Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kinderbetreuungseinrichtungen und der außerschulischen Betreuungseinrichtungen“

Nach nochmaliger Prüfung erscheint die Erarbeitung einer neuen Satzung sinnvoller.

- TOP Ö 7
Aktualisierung der Baumschutzverordnung

Um den Fraktionen die Einbringung von Änderungswünschen zu ermöglichen, wurde die Vorberatung in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 10.05.2021 vertagt. Ein Empfehlungsbeschluss kann infolge dessen ebenfalls erst in der kommenden Gemeinderatssitzung vorgelegt werden.

Das Gremium erklärte sich einvernehmlich mit der Vertagung der beiden TOPs einverstanden.

Weitere Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 19.04.2021 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Gemeinderates wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2021 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 19.04.2021.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 2 Sanierung Mesnerhaus; Berichterstattung zu den bestandserhaltenden Maßnahmen

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.06.2020 wurde im Angesicht der angespannten Haushaltslage die Fortsetzung der Sanierung des Mesnerhauses zunächst auf die bestandserhaltenden Maßnahmen beschränkt. Diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich durchgeführt und sind abgeschlossen. Als Ergebnis ist das Gebäude vollständig von Schutt befreit und sicher begehbar. Der Putz an den Wänden ist nun bis auf die historisch wertvolle Leitschicht in Handarbeit behutsam abgetragen, die Decken sind von Putz, Putzträgermatten

und Fehlbodeninhalten bis auf die Balkenlage befreit und mit Holzplatten abgedeckt. Damit ist die akute Schimmelbelastung des Gebäudes erst einmal soweit beseitigt, dass ein weiteres Ausbreiten des Schimmels gehemmt ist. Des Weiteren wurden die modernen Zwischenwände und Bauteile abgebrochen. Zutage getreten sind beeindruckende Räume mit gemauerten Gewölben im Keller sowie Reste einer mit Schablonenmalerei aufgetragenen Farbgestaltung an den Wänden der ehemaligen Wohnräume im Erdgeschoss. Auch der Schulsaal im 1. Obergeschoss mit seinem umlaufenden Hohlkehlenfries an der Decke ist nun wieder in seiner ursprünglichen Form erlebbar.

Da eine Besichtigung durch den Gemeinderat gegenwärtig aufgrund der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen nicht möglich ist, wird Herr Peschmann anhand von Fotos die Ergebnisse der bestandserhaltenden Maßnahmen präsentieren und den weiteren Fortgang der in der Sitzung des Gemeinderats am 22.03.2021 endgültig beschlossenen Sanierung darstellen.

Diskussionsverlauf:

Herr Peschmann erläuterte seine Dokumentation. Auf die dem Original der Niederschrift beigefügte Präsentation wird verwiesen.

Bgm. Heilmeier brachte das bereits in 2017 beschlossene Nutzungskonzept in Erinnerung. Räume für die Heimatpflege sind im Erdgeschoss vorgesehen, im Obergeschoss soll ein multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Bewirtungsmöglichkeit entstehen. Der erforderliche Stauraum für Stühle usw. kann im Dachgeschoss geschaffen werden.

GRin Frommhold-Buhl fragte,

- ob es während der Sanierungsmaßnahmen besonders schöne oder weniger schöne Überraschungen gab, mit denen zunächst nicht gerechnet wurde.
- ob versucht wird, die Malereien und Verzierung aus den verschiedenen Epochen zu erhalten bzw. wieder aufzutragen. Welche Epoche wäre ggf. maßgebend und wer trifft die Entscheidung?
- wann eine Besichtigung des Mesnerhauses möglich sein wird.

GR Rübenenthal erkundigte sich hinsichtlich des Kellergewölbes, insbesondere inwieweit dieses einer Nutzung zugeführt werden könnte. Er fragte weiter, ob die größtenteils gut erhaltenen Balken im Obergeschoss sichtbar bleiben werden und ob weiteres Risikopotential besteht.

Herr Peschmann teilte mit, dass es bisher keine absolut großen Überraschungen gab. Die nicht vorhandene Fundamentierung war bereits im Vorfeld bekannt. Erst mit Beginn der Erdarbeiten wird man feststellen, ob man auf Funde stößt, die eine Bewertung von Archäologen erfordern. Weder der zeitliche noch der finanzielle Faktor lassen sich deshalb exakt kalkulieren. Zwecks Erhalt der Malereien besteht ein enger Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde. Es wird Ortstermine geben, bei denen die Malereien bewertet werden. Danach wird entschieden, inwieweit diese reproduziert oder nur in einer Art Fenster ausgebildet werden; sie werden keinesfalls abgetragen. Die Malereien erhalten einen besonderen Schutz, um sie für die Nachwelt zu erhalten. Die Rohbauarbeiten sind für Juni / Juli geplant. Eine Besichtigung wird dann nur schwerlich möglich sein.

Bgm. Heilmeier verwies auf die corona-bedingten Kontaktbeschränkungen. Sobald eine Begehung angeboten werden kann, wird eine Besichtigung organisiert.

Herr Peschmann verwies auf die Brandschutzauflagen, die eine Nutzung des Kellergewölbes mangels Fluchtweg momentan ausschließen. An einer Lösung wird bereits gearbeitet, um dort zumindest zeitweise Ausstellungen zu ermöglichen. Eine Erweiterung des Aufzugs in den Kellerbereich ist aufgrund der Fundamentierung nicht möglich. Bezüglich der Balkenlage verdeutlichte er, dass die Decken zwischen Erd- und Obergeschoss sowie Ober- und Dachgeschoss brandsicher ausgestaltet werden müssen. Dies ist mit einer offenen Balkenlage nicht möglich. Dennoch werden sie für die Nachwelt erhalten bleiben, wenn auch unsichtbar.

GRin Kürzinger erkundigte sich nach der Größe des Dachgeschosses und in welcher Form die Stühle nach oben geschafft werden sollen. Sie fragte nach, ob die historisch wertvolle Malerei im Flur durch den Brand beschädigt bzw. vernichtet wurde, welche Zeitspanne für die Fertigstellung des Fundaments eingeplant ist und ob die Erdgeschossräume für ein Archiv geeignet sind.

GR Holzer sprach den angrenzenden Gastronomiebetrieb sowie die Wohnungen, die sich darüber befinden, an. Er wollte wissen, ob der Betrieb während der Bauphase aufrechterhalten werden kann bzw. von welcher Beeinträchtigung auszugehen ist. Des Weiteren führen Versorgungsleitungen der Gaststätte durch das Mesnerhaus, die verlegt werden müssten. Er bat um eine kurze Stellungnahme.

Herr Peschmann sprach von ca. 40 m², die im Dachgeschoss frei genutzt werden könnten. Aktuell wird mit dem Landesamt für Denkmalpflege an einem besseren Zugang nach oben gearbeitet, über den auch die Stühle transportiert werden könnten. Die Malerei im Treppenhaus (Apostelkreuz) ist nach wie vor vorhanden und aktuell durch eine Plexiglasscheibe geschützt; sie soll erhalten bleiben. Eine Beendigung der gesamten Maßnahme innerhalb eines Jahres wird angestrebt. Aufgrund der gemeinsamen Kommunwand ist mit einer Beeinträchtigung des Nachbaranwesens zu rechnen. Es ist geplant, im Einklang mit der Gastronomie die Unterfangungen so zu organisieren, dass die Störungen so gering wie möglich gehalten werden können.

2. Bgm. Eschlwech bat um eine Aussage, inwieweit der Kostenansatz von € 1,85 Mio. eingehalten werden kann.

Herr Peschmann verwies auf die momentane Baukonjunktur. Die Gewinnung von Fachfirmen gestaltet sich im Moment äußerst schwierig, dennoch wird versucht, das geplante Budget nicht zu überschreiten.

TOP 3 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ und zugehörige 27. Flächennutzungsplanänderung

Sachverhalt:

Der Mintrachinger Norden, östlich der Bundesstraße, soll mit einer Gewerbegebietsentwicklung abgerundet werden. Hierzu wurde bereits gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2021 beim Landratsamt beantragt, das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ entsprechend zu ändern. Der Kreistagsausschuss für Planung, Umwelt, Tourismus, Landkreisentwicklung und Infrastruktur hat in der Zwischenzeit dem Antrag zugestimmt und das Verfahren hierzu ist angelaufen.

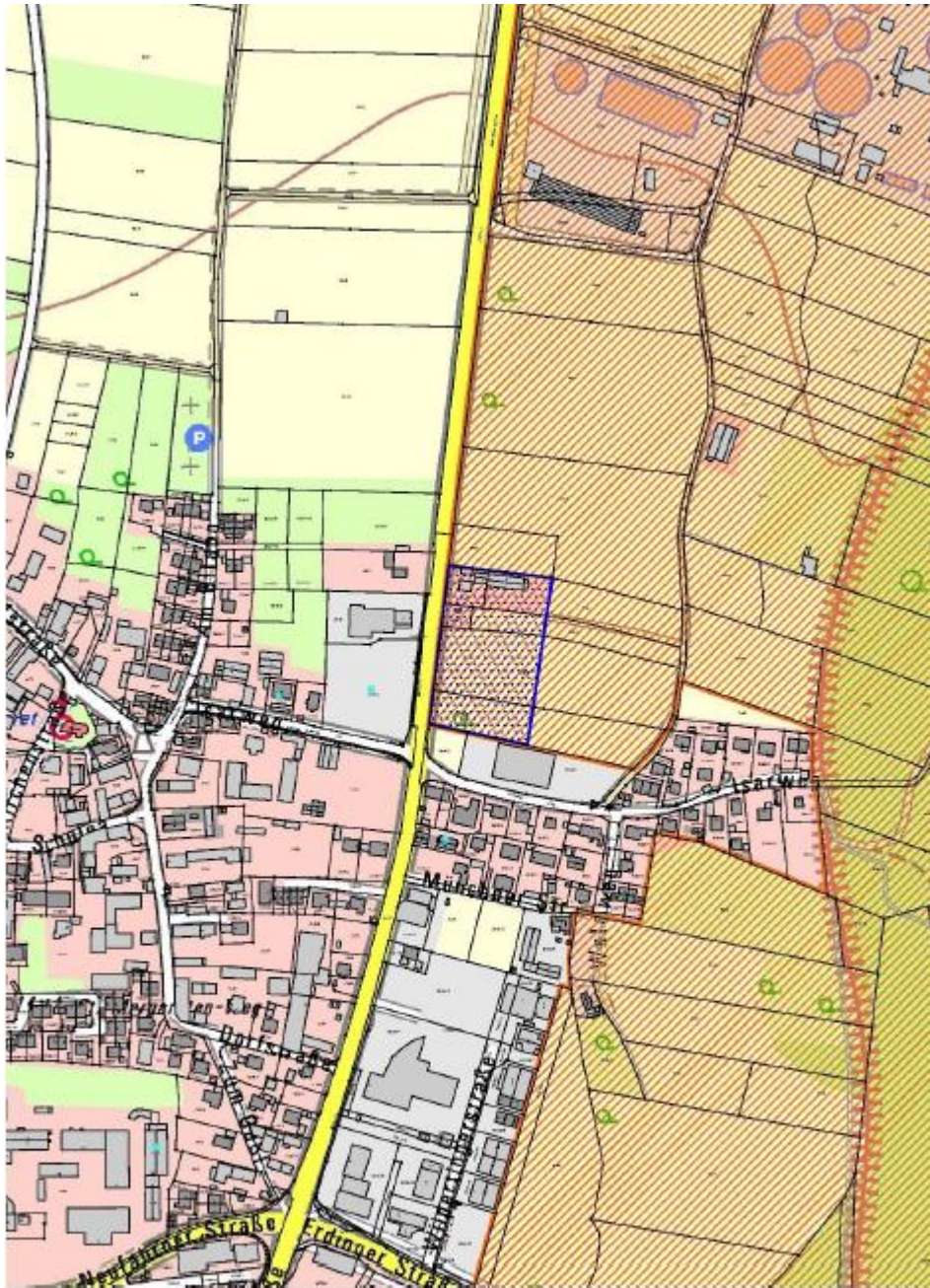
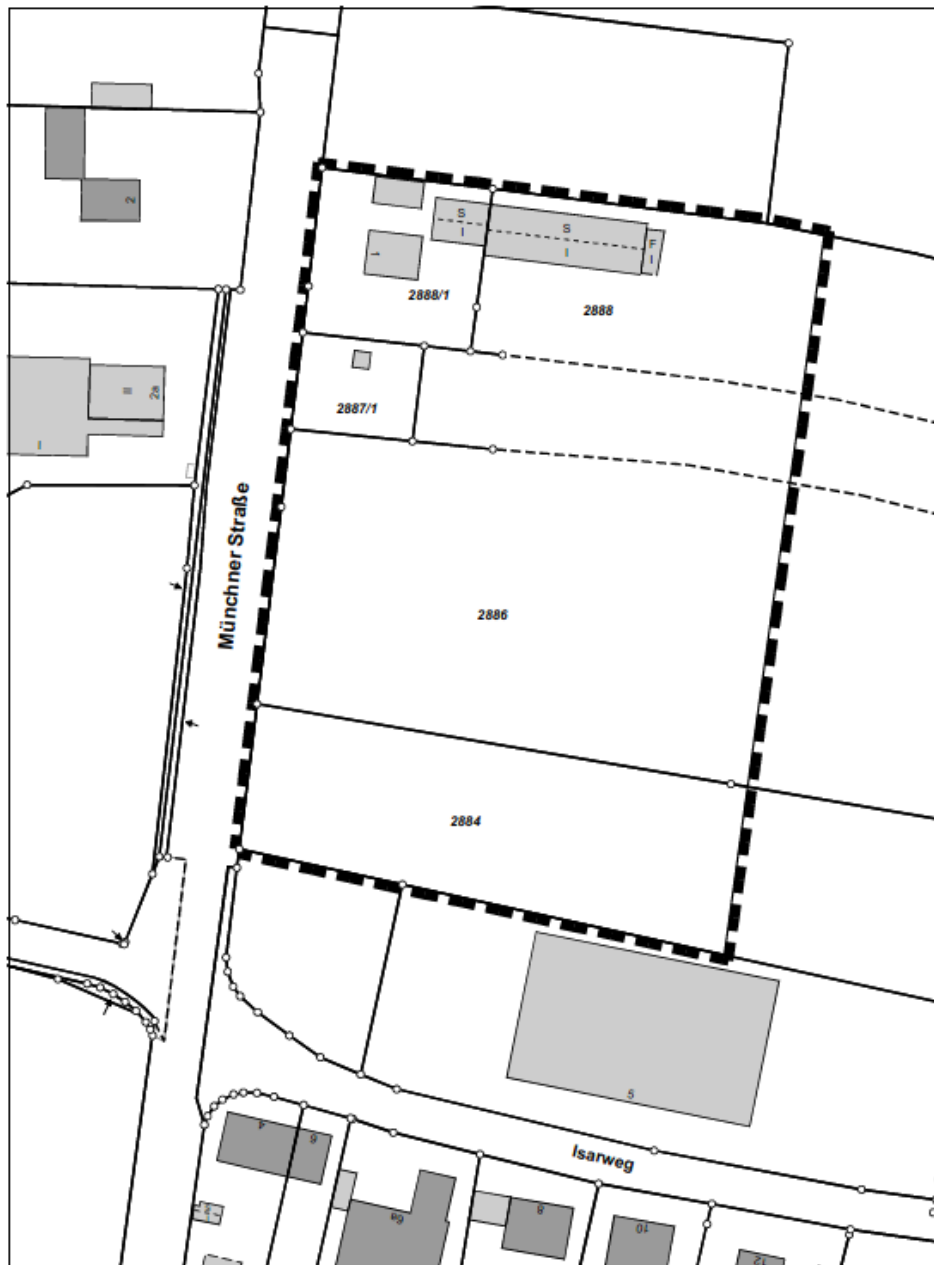


Abbildung 1: Lage der geplanten Herausnahmeflächen (blaue Schraffur)

(Quelle: W³GIS Gemeinde Neufahrn)

Als weiterer Schritt in der Baurechtschaffung ist nun für diesen Bereich eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Der Ausschnitt mit dem diesbezüglichen Geltungsbereich ist nachfolgend eingefügt.



Das Gebiet der Bauleitplanungen hat eine Fläche von ca. 1,3 Hektar. Die sich bereits im Geltungsbereich befindlichen isolierten nördlichen Gewerbeflächen sollen in die Abrundung einbezogen werden. Am Ortsrand, zu den Isarauen hin, soll eine entsprechende Ortsrandbegrünung geschaffen werden. Für den überwiegenden Anteil der Flächen interessiert sich bereits konkret ein alteingesessenes Neufahrner Unternehmen mit der Absicht einer Betriebsverlegung an diesen Standort.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt werden und die Bezeichnung Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ tragen. Bei der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die 27. Änderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Für die durchzuführenden Bauleitplanungen liegt ein Angebot des Architekturbüro Gmeiners aus Freising in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro NRT Narr – Rist – Türk vor. Die Bauverwaltung empfiehlt, das Büro mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zu beauftragen. Die hierdurch entstehenden

Kosten werden aufgrund eines bereits abgeschlossenen Kostenübernahmevertrages übernommen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer teilte auf Anfrage von GR Rübenenthal mit, dass für das Eckgrundstück Isarweg / Münchener Straße bereits ein Baurecht für eine gewerbliche Nutzung besteht. Das Grundstück befindet sich in Besitz des Eigentümers der dahinterliegenden Fläche mit der bereits bestehenden Halle. Eine Aufnahme des Grundstücks in den Umgriff des Bebauungsplangebietes ist deshalb entbehrlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“.

Der Gemeinderat beschließt, das Architekturbüro Gmeiner aus Freising in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro NRT Narr – Rist – Türk mit der Durchführung der Bauleitplanung zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 28 Nein 1

TOP 4 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"

TOP 4.1 Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 4.1.1 Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 03.08.2020

Zum Bebauungsplankonzept der Gemeinde Neufahrn, welches auch das Grundstück Flst. 2631/13 überplant und derzeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegt, tragen wir die nachfolgenden

Anregungen und Bedenken

vor und beantragen, diese gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu prüfen und uns das Ergebnis der Prüfung schriftlich mitzuteilen.

1. Ausgangslage

Das Grundstück Flst. 2631/13 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ der Gemeinde Neufahrn vom 20.12.2005, in der Fassung der 1. Änderung vom 31.03.2009 sowie der 2. Änderung vom 27.10.2017 und ist dort mit „GE 1“ und „GE 1a“ bezeichnet.

Der aktuell gültige Bebauungsplan (in der Fassung der o.g. Änderungen) weist für das GE 1 und GE 1a jeweils ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Wandhöhe von 16 m (GE 1) bzw. 20 m (GE 1a) festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt vom Gebietscharakter der beiden Gewerbeparks und bewegt sich zwischen überwiegend Logistikhallen, wenigen Unternehmensniederlassungen und einzelnen Freizeiteinrichtungen. Ansonsten werden die Umgebungsflächen außerhalb des Planungsgebietes weitestgehend landwirtschaftlich genutzt.

Mit dem, der Gemeinde Neufahrn vorliegenden Antrag vom 08.11.2016 hat die Eigentümerin bei der Gemeinde Neufahrn einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotelgebäudes mit ca. 250 Zimmern sowie dem Neubau von zwei Bürogebäuden mit einzelnen Fragen u.a. auch zu konkreten Einzelgebäuden/Bauteilen gestellt, zu dem die Gemeinde Neufahrn am 12.12.2016 ihr Einvernehmen zu dem Bauteil Hotel, Bürogebäude 1 und Bürogebäude 2 bei gleichzeitiger Verweigerung des Einvernehmens zu der Gesamtmaßnahme erteilte. Der Vorbescheid wurde seitens des Landratsamts Freising am 02.12.2019 erteilt und ist der Gemeinde Neufahrn inhaltlich bekannt.

2. Grundsätzliche Anforderungen an die Bauleitplanung

Das Bebauungsplankonzept der Gemeinde Neufahrn muss dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegen- als auch untereinander gerecht werden. Darüber hinaus sind Bebauungspläne aufzustellen und zu ändern, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (*BVerwG*, Urteil vom 12.12.1969, *BVerwGE* 34, 301, 309) wäre das Gebot der gerechten Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Entsprechend der zwingenden Vorgabe in § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerischen Belange des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, ist durch die Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- es darf keine Bindung durch Vorentscheidungen stattfinden;

- das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes darf nicht stattfinden;
- die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Planungsgrundsätzen entspricht der vorliegende Bebauungsplanentwurf – bezogen auf das Grundstück Flst. 2631/13 – in entscheidenden Teilen nicht. Gewichtige Belange sind nicht berücksichtigt worden, so dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht wirksam als Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung zustande kommen kann.

3. Zur Planungskonzeption im Einzelnen

Der Umgriff der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ umfasst die noch nicht bebauten Flächen des Bebauungsplanes einschließlich der Fläche zur Erschließung des *„möglichen künftigen S-Bahnhalts“* der Linie S1 Flughafen.

Städtebaulicher Grundgedanke ist – bezogen auf das Grundstück Flst. 2631/13 – die Entwicklung einer Adressbildung für höherwertiges Gewerbe entlang der Bajuwarenstraße in Anlehnung der vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken Flst. 2631/18 und Flst. 2631/19 (Firmen Panalpina bzw. Jungheinrich) mit einer straßenbegleitenden Baukörperstellung durch Festsetzung einer Baulinie und Ausbildung einer Zone entlang der Straße zur Anordnung von Bauteilen für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten sowie von Werkstatt- und Produktionsflächen im rückwärtigen Bereich auf Basis einer uns bislang nicht bekannten Machbarkeitsstudie mit *„beispielhafter“* Darstellung von Gebäudevorschlägen, die jedoch insbesondere durch die Pflanzfestsetzungen nicht mehr nur beispielhaft, sondern verbindlich vorgegeben werden.

Die im Bebauungsplan (Entwurf) vorgesehenen Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 2631/13 begegnen rechtlichen Bedenken und ergibt sich insoweit Anpassungsbedarf und regen wir eine Änderung der nachfolgend genannten Festsetzungen an:

- a) **(Teil-)Baugebietsfestsetzung, ungesicherte Erschließung GE 1**
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen (Entwurf) sind für das Grundstück Flst. 2631/13 zwei (Teil-)Baugebiete „GE 1“ und „GE 2“ jeweils mit einer hierauf bezogenen GRZ von 0,8 festgesetzt.

Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens sicherzustellen, dass keines der im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Teilbaugebiete und – soweit Baugebiete nicht in Teilbaugebiete untergliedert sind – Baugebiete über mehr als ein Buchgrundstück erstrecken, insbesondere wenn – wie hier – je Baugebiet eine GRZ und keine GR bzw. GF festgesetzt werden soll. Somit „muss“ im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans für jedes (Teil-)Baugebiet (derzeit geplant GE 1, GE 2) ein eigenes Buchgrundstück, d.h. ein unter einer laufenden Nummer im Grundbuch vorgetragenes Grundstück, vorliegen. Die Grundstücksgrenzen werden somit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans neu festgelegt. Hintergrund dieser Anforderung ist das in § 19 Abs. 2 BauGB normierte Verbot bauplanungswidriger Zustände im Geltungsbereich des Bebauungsplans, d.h. es darf kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen, der die Durchführung des Bebauungsplans in bestimmter Weise unmöglich macht.

Dies konsequent berücksichtigt würde durch die Zonierung der (Teil) Baugebiete GE 1 und GE 2 und damit verbunden notwendige Bildung von Buch-/Baugrundstücken eine „Hinterliegersituation“ entstehen, die dazu führt, dass – ungeachtet der aktuellen Eigentümersituation (die sich jederzeit ändern kann) – es dem rückwärtigen Baugebiet GE 1 an einer gesicherten Erschließung durch Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche (vgl. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) fehlt.

Das GE 1 liegt somit nicht in einer angemessenen Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 2 BayBO sind bei der vorgesehenen Nutzungskonzeption nicht einschlägig.

Art. 4 BayBO stellt bauaufsichtliche Mindestanforderungen an die Bebaubarkeit von Grundstücken mit Gebäuden, die vom Standpunkt der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Art. 3 Bay-BO) gestellt werden müssen, nämlich die Eignung des Grundstücks für die beabsichtigte Bebauung nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit und die sichere Zugänglichkeit.

Als Mindestanforderung muss auf jeden Fall eine jederzeitige Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen, insbesondere zur Gefahrenabwehr gewährleistet sein. Grundstücke müssen insbesondere auch für Fahrzeuge der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung erreichbar sein. Ein Grundstück ist im Ergebnis allgemein straßenmäßig erschlossen, wenn es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist, die eine Zufahrt mit den zu erwartenden Kraftfahrzeugen einschließlich der öffentlichen Versorgungsfahrzeuge erlaubt und den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufnehmen kann.

Das Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Es muss also tatsächlich wie rechtlich gewährleistet sein, dass mit Personen- und Versorgungsfahrzeugen an die Grundstücksgrenzen „herangefahren werden kann“ und so dem (anliegenden) Grundstück im straßenrechtlichen Sinne eine Zufahrt geboten wird.

Herangefahren werden könne in diesem Sinne an ein Grundstück mit Kraftwagen regelmäßig dann, wenn auf der Fahrbahn einer öffentlichen Straße bis zur Höhe dieses Grundstücks mit Personen- und Versorgungsfahrzeugen gefahren und von da ab betreten werden kann.

Dies ist – bezogen auf das GE 1 – hier nicht der Fall, so dass es dem GE 1 an einer gesicherten Erschließung fehlt und die vorgesehene (Teil-) Baugebietsfestsetzung so nicht umsetzbar ist, insbesondere weil Grundstückszufahrten von der B11 aus nicht möglich sind.

b) Art der baulichen Nutzung

- aa) Gemäß Ziff. 2.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 1 „*Lagerplätze nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25 % der Gebäudefläche nicht überschreiten.*“ Eine städtebauliche Begründung für diese quantitative Einschränkung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch nicht und widerspricht eine solche Festsetzung auch der städtebaulichen Konzeption, wonach im GE 1 insbesondere Werkstatt- und Produktionsflächen realisiert werden sollen.

Dies stellt eine wesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks dar. Zugleich wertet es das Grundstück wesentlich ab. Wir regen daher an, die einschränkende Festsetzung der maximalen Fläche – insbesondere auch vor dem Hintergrund der fehlenden Notwendigkeit wegen des Ausschlusses von Lagerbetrieben in Ziff. 2.1.3 – aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen und die flexible Handhabung als Grundzug der Planung darzustellen.

- bb) Gemäß Ziff. 2.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 1 „*Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebiets mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.*“ Eine städtebauliche Begründung für diese Einschränkung der bisher zulässigen Nutzung (vgl. Ziff. A.2. Abs. (2.) lit. (a.) des aktuell gültigen Bebauungsplans) findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch nicht und erscheint willkürlich.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in GE-Gebieten unterliegt grundsätzlich nur insoweit Einschränkungen, als im GE lediglich solche Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO MK- und SO-Gebieten zugewiesen sind. Ist städtebauliche beabsichtigt, in GE-Gebieten vermehrt Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen, bedarf dies einer hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung. Eine solche fehlt hier jedoch bislang.

Soll hier Einzelhandel zum Schutz und zur Stärkung von Zentren ausgeschlossen werden, sollte dies – wie bislang – auf das beschränkt werden, was zum Schutz und zur Stärkung der Zentren erforderlich ist (vgl. *BVerwG*, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07).

Wir regen daher an, die Festsetzung zum Einzelhandel auf das zu beschränken, was zum Schutz und zur Stärkung der Zentren erforderlich ist, ferner die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche – sowohl für Einzelhandel als auch Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe – auf maximal 100 m² aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

- cc) Gemäß Ziff. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 2 „*Lagerplätze nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25 % der Gebäudefläche nicht überschreiten.*“

Eine städtebauliche Begründung für diese quantitative Einschränkung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls nicht. Insoweit wird vollumfänglich auf die Ausführungen unter lit. aa) verwiesen und regen wir auch hier an, die einschränkende Festsetzung der maximalen Fläche – insbesondere auch vor dem Hintergrund der fehlenden Notwendigkeit wegen des Ausschlusses von Lagerbetrieben in Ziff. 2.1.3 – aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen und die flexible Handhabung als Grundzug der Planung darzustellen.

- dd) Gemäß Ziff. 2.2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 2 „*Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebiets mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von*

100 m²“ ausnahmsweise zulässig. „Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.“ Eine städtebauliche Begründung für diese Einschränkung der bisher zulässigen Nutzung (vgl. Ziff. A.2. Abs. (2.) lit. (a.) des aktuell gültigen Bebauungsplans) findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls nicht und erscheint willkürlich.

Gerade vor dem Hintergrund des möglichen S-Bahnhalts erscheinen Einzelhandelsnutzung im Bereich des Bajuwarenriings städtebauliche sinnvoll und ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zuzulassen. Auf die obigen Ausführungen in lit. bb) wird insoweit verwiesen.

Wir regen daher an, die Festsetzung zum Einzelhandel im GE 2 für allgemein zulässig festzusetzen und auf das zu beschränken, was zum Schutz und zur Stärkung der Zentren erforderlich ist, ferner die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche – sowohl für Einzelhandel als auch Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe – auf maximal 100 m² aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

- c) Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
 - aa) Die textliche Festsetzung in Ziff. 3.2 des Bebauungsplans (Entwurf) wonach, die „festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 überschritten werden darf“ ist ausweislich der Begründung bislang nicht städtebaulich gerechtfertigt und bedarf es hier einer entsprechenden Anpassung der Begründung.
 - bb) Im Hinblick auf die in Ziff. 3.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) vorgesehenen Wandhöhenfestsetzungen regen wir die Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung an, wonach (1) die maximal zulässige bzw. verpflichtend festgesetzte Wandhöhe durch ein Gelände um bis zu 0,50 m Höhe überschritten werden kann, wenn dieses mindestens um das gleiche Maß zurückgesetzt wird, (2) Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zugelassen werden, soweit sie aus baurechtlichen Gründen notwendig sind.

Ferner regen wir an, die Zulässigkeit der Überschreitung der Wandhöhen durch Dachaufbauten gemäß Ziff. 6 festzusetzen.

Um hier eine gewisse Flexibilität zu erreichen, regen wir an ggf. für Dachaufbauten differenzierte Festsetzungen zu treffen, z.B. wie folgt

„Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Fahrstuhlschacht, Treppenaufgänge u.a. um bis zu 2,0 m Höhe, durch mastenartige Anlagen wie Antennen um bis zu 4,0 m überschritten werden, letztere unter der Voraussetzung der Zustimmung des Luftamtes Südbayern.“

- cc) Die textliche Festsetzung in Ziff. 3.5 des Bebauungsplans (Entwurf) ist nicht nachvollziehbar, da der Bebauungsplan (Entwurf) keinerlei Festsetzungen zur Geschossfläche beinhaltet. Die Baudichte wird im Bebauungsplan (Entwurf) ausschließlich durch die GRZ und die Wandhöhe geregelt.

Wir regen daher an, die Festsetzung in Ziff. 3.5 aufzuheben.

d) **Garagen und Stellplätze**

Der vorgesehenen Festsetzung in Ziff. 5.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf), wonach *„Stellplätze – mit Ausnahme der zu errichtenden Besucherstellplätze – nur innerhalb von Gebäuden zulässig“* sein sollen, fehlt jegliche städtebauliche Begründung und wiederholt die Begründung zum Bebauungsplan lediglich die Festsetzung. Unter Berücksichtigung der in B.11 der Hinweise dargestellten Grundwasserstände ist die Errichtung von Tiefgaragen mit erheblichen Kosten verbunden. Wir regen daher an, die Festsetzung in Ziff. 5.2 aufzuheben und die Herstellung der Stellplätze dem weiteren Vollzug zu überlassen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass umfangreiche oberirdische Stellplatzanlagen allein schon aus ökonomischen Gründen der Grundstücksausnutzung nicht zu befürchten sind, und es insoweit bei den bisherigen Festsetzungen in Ziff. 7 des aktuell gültigen Bebauungsplans (in der Fassung seiner Änderungen) zu belassen.

e) **Bauliche Gestaltung**

- aa) Die vorgesehene Festsetzung in Ziff. 6.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf), wonach *„Dächer zu begrünen sind“* findet keine städtebauliche Begründung und erscheint im Hinblick auf die bisherige Gebietsentwicklung, insbesondere auf den angrenzenden Grundstücken Flst. 2631/18 und /19 nunmehr bezogen nur auf die noch unbebauten Grundstücke willkürlich. Wir regen daher an, die Festsetzung in Ziff. 6.2 Satz 1 aufzuheben.
- bb) Selbiges gilt für die vorgesehene Festsetzung in Ziff. 6.4 und Ziff. 6.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf), wonach *„Technikanlagen einzuhausen“* bzw. *„fensterlose Fassadenabschnitte ab einer zusammenhängenden Fläche von 200 m² mit Kletterpflanzen zu bepflanzen“* sind. Wir regen auch insoweit an, die Festsetzung in Ziff. 6.4 und 6.5 aufzuheben.

f) Einfriedungen

Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen regen wir an, die Höhe der Einfriedungen statt 1,80 m auf – wie bislang – 2,0 m festzusetzen. Ferner sollte auch die Einfriedung mit Schnithecken aus Laubgehölzen zulässig sein.

g) Werbeanlagen

Hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzung in Ziff. 8.1 regen wir an, den Halbsatz „oder an der Schmalseite von Gebäuden“ zu streichen. Vielmehr sollten Werbeanlagen nur unterhalb der realisierten Wandhöhe der Gebäude zulässig sein, unabhängig von der Längs- oder Schmalseite eines Gebäudes.

Gegebenenfalls kann ergänzt werden, dass sich Werbeanlagen in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen, die Fassaden der Gebäude nicht dominieren dürfen und sich der Architektur unterordnen müssen.

h) Grünordnung

aa) Die in Ziff. 11.4 der textlichen Festsetzungen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen enthaltene Bepflanzungsfestsetzung ist auch unter Verweis auf mögliche Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 2 BauGB im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche aufzuheben, da sie unzulässigerweise die in der uns bislang nicht bekannten Machbarkeitsstudie mit „beispielhafter“ Darstellung von Gebäudevorschlägen, manifestiert; hieran ändert auch der Satz „Die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen“ nichts.

Entsprechend dem Planungsgrundsatz „so viel wie nötig, nicht wie möglich“ besteht – gerade vor dem Hintergrund der bislang nur „beispielhaften“ Gebäudekonfiguration aus der Machbarkeitsstudie – kein Bedürfnis für eine solche „punktgenaue“ Anpflanzfestsetzung. Die Festsetzung in Ziff. 11.2 ist insoweit vollkommen ausreichend.

bb) Die in Ziff. 11.13.1 der textlichen Festsetzungen enthaltene Versickerung von auf öffentliche Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist zu streichen, da sich eine solche Verpflichtung zur Versickerung nur auf das auf dem Grundstück selbst anfallende Niederschlagswasser erstrecken kann.

i) Nebenanlagen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) enthalten bislang keinerlei Aussagen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, insbesondere in Bereichen außerhalb von Gebäuden und Bauräumen.

Insoweit regen wir – insbesondere vor dem Hintergrund der (neuen) Festsetzung der zu begründenden Flächen (vgl. Ziff. 11.1 der textlichen Festsetzungen (Entwurf)) an, Festsetzungen zu Nebenanlagen mit aufzunehmen, wonach Einbringschächte für unterirdisch angeordnete Transformatoren gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch vor den Gebäuden und außerhalb der Bauräume zulässig sind, ebenso das außerhalb von Gebäuden und Bauräumen zulässig sind: (a) Fahrradabstellplätze als Besucherstellplätze als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Hauszugänge, (b) Fahrradtreppen und -schieberampen, (c) Notausgänge aus den Tiefgaragen in technisch erforderlicher Anzahl, (d) Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgarage, (e) bauliche Anlagen zum Wind- und/oder Sonnenschutz für Aufenthaltsbereiche in Freiflächen, (f) Müllauffstellflächen zur vorübergehenden Bereitstellung von Müll am Abholtag sowie (g) Platzmöblierungen und Terrassen.

Auch divergierende und konträre private Nutzungsinteressen – wie hier das Interesse, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eine möglichst werthaltige Nutzung der Grundstücke ermöglichen – müssen in einem Bebauungsplanverfahren zum Ausgleich gebracht werden. Grundsätzlich ist von einer Gleichrangigkeit gleichgelagerter Interessen auszugehen. Die gerechte Abwägung der privaten Belange erfordert somit grundsätzlich eine möglichst gleichmäßige Belastung, die nur bei unterschiedlicher Sachlage Differenzierungen erlaubt (*Söfker*, in: Ernst/Zinkahn /Bielenberg, (Hrsg.), BauGB, § 1, Rn. 206).

Würdigung:

Zu 1. Ausgangslage

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die derzeit betriebene Bauleitplanung widerspricht dem genehmigten Vorbescheid nicht.

Zu 2. Grundsätzliche Anforderungen an die Bauleitplanung

Die Ausführungen zu den Anforderungen an eine kommunale Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorwurf, die 3. Änderung des Bebauungsplanes wäre nicht unter einer ordnungsgemäßen Abwägung zustande gekommen, wird entschieden widersprochen. Selbstverständlich erfolgt eine nachvollziehbare Abwägung öffentlicher und privater Interessen im Rahmen der Bauleitplanung.

Zu 3. Zur Planungskonzeption

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde wird auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die genannten Anforderungen an eine ordnungsgemäße und rechtskonforme kommunale Planung selbstverständlich ernst genommen und auch eingehalten werden. Der Aussage, es handle sich bei den vorgeschlagenen Baukörpern um eine Festsetzung, wird widersprochen. Es handelt sich um eine „beispielhafte“ Darstellung. Eine Verbindlichkeit durch Festsetzungen ist nicht gegeben, da gemäß Buchstabe B Hinweise Nr. 4 die Baukörper als Hinweise ausgewiesen sind, mit dem Text „Vorgeschlagene Bebauung“.

Zur Klarstellung wird die Gebäudestudie des Planungsverbandes aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes entfernt und als Plandarstellung mit Erläuterung in die Begründung aufgenommen.

Zu 3a Teil- Baugebietsfestsetzung und ungesicherte Erschließung

Aus der Abgrenzung bezüglich Art und Maß der Nutzung zwischen GE 1 und GE 2 ergibt sich aus Sicht der Gemeinde keinesfalls die Notwendigkeit der „Bildung von Buch- / Baugrundstücken“, die zu einer Hinterliegersituation führen. Es wird lediglich für den Bereich des GE 1 aus städtebaulichen Gründen eine Mindestwandhöhe festgesetzt sowie die zulässigen

Nutzungen differenziert, um zur Straßenseite hin ein höherwertiges Gestaltungsniveau zu erreichen, das der besonderen Lage entspricht. Eine solche Differenzierung innerhalb eines Buchgrundstücks ist im bestehenden Gewerbegebiet - z. B. westlich angrenzend auf der Fl.Nr. 2631/18 - bereits anzutreffen. Eine Teilung der Flächen ist weder festgesetzt noch von Seiten der Gemeinde geplant oder gewünscht. Daher ist der Einwand, Teilflächen wären nicht ausreichend erschlossen, nicht nachvollziehbar.

Zu 3b Art der baulichen Nutzung

aa) Wie in der Begründung dargestellt, plant die Gemeinde Neufahrn, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe ermöglicht, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Dazu soll von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück 2631/18 ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden, sowie eine Zone entlang der Straße ausgewiesen werden, in der die Bauteile für Verwaltungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw. eine verpflichtende Wandhöhe, ähnlich wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung, einzuführen (GE 2). Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile (GE 1) können dann wie bisher auch z. B. für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Erreichung dieser städtebaulichen Ziele nur durch eine quantitative Begrenzung möglicher Lagerflächen zu erreichen, da ein Überwiegen einer reinen Lagernutzung dieser Konzeption widerspräche. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Neufahrn befinden sich zudem ausreichend gewerbliche Flächen, auf denen eine Nutzung als Lager uneingeschränkt möglich ist. Somit ist aus Sicht der Gemeinde auf den vorliegenden, aufgrund ihrer hervorragenden Anbindung an den zukünftigen S-Bahn Haltepunkt hochwertigen Fläche, die in der Stellungnahme beabsichtigte Nutzung nicht adäquat. Zudem soll die Attraktivität benachbarter Betriebe nicht durch Lagerflächen im Freien beeinträchtigt werden.

bb) Grundsätzlich besteht aus Sicht der Gemeinde bereits in dem Gewerbegebiet westlich von Ort Neufahrn Richtung Eching ein Gewerbegebiet, in dem ausreichend Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen möglich sind. Tatsächlich hat die Gemeinde ein Überangebot an Verkaufsflächen in diesem Bereich des Gewerbegebietes zwischen Neufahrn und Eching. Somit gibt es aus ortsplanerischen Gründen keine städtebauliche Rechtfertigung, an einer relativ weit vom Ortskern entfernten Stelle weiteren Einzelhandel anzusiedeln. Diese wäre auch aus Gründen des Umweltschutzes nicht sinnvoll, da die Bürgerinnen und Bürger für die Einkäufe relativ weite Strecken zurücklegen müssten. Zudem bringen Verkaufsflächen für den angestrebten S-Bahnhaltepunkt keine stärkere Frequenz, da Einkäufe im Gemeindegebiet zumeist nicht über das Schienennetz erfolgen. Es ist beabsichtigt, die für den Haltepunkt erforderliche Frequenz durch Arbeitnehmer*innen zu erreichen. Die festgesetzten 100 m² Verkaufsfläche sind ausreichend, wenn es das Ziel ist, die Versorgung des Gebietes zu ermöglichen.

Jedoch ist es sinnvoll, die zulässigen Verkaufsflächen generell in dem Gewerbebereich (GE 2) entlang der öffentlichen Straße zuzulassen und nur ausnahmsweise im hinteren Bereich der Bauflächen (GE 1), da gewerbliche Verkaufsflächen sich zumeist ja entlang der Straße positionieren möchten, um von der Kundschaft bestmöglich wahrgenommen zu werden. Die bisherige Festsetzung ist dementsprechend zu tauschen bzw. abzuändern. Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss des Einzelhandels wird ergänzt.

cc) Der genannte Sachverhalt bezieht sich auf das GE 2. Die städtebaulichen Überlegungen hierzu wurden bereits unter Punkt 3 b) aa) ausgeführt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen. Die in der Stellungnahme geforderten Änderungen entsprechen nicht den städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde.

dd) Der genannte Sachverhalt bezieht sich auf das GE 2. Die planerischen Ziele und Überlegungen hierzu wurden bereits unter Punkt 3 b) bb) ausgeführt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen. Die in der Stellungnahme geforderten Änderungen entsprechen nicht den städte-

baulichen Überlegungen der Gemeinde hinsichtlich der Zentrenstärkung. Darüber hinaus soll mit den Verkaufsflächen nur die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden.

Zu 3c Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

aa) Die bisherige Festsetzung von einer GRZ von 0,85 ist tatsächlich nur schwer zu begründen. Im vorliegenden Fall, in dem es um die Ansiedlung möglichst hochwertiger Nutzungen geht und auch Mindestwandhöhen festgesetzt werden, wäre aus Sicht der Bauverwaltung eine GRZ von 0,6 gut begründbar. Durch die Reduzierung der GRZ von Überschreitungen aller Art gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sollte auf eine Gesamt-GRZ von 0,8 begrenzt werden. Somit ist sichergestellt, dass auf jeden Fall eine begrünte, nicht versiegelte Teilfläche von 20 % verbleibt. Dieses entspricht dem Ziel der Gemeinde, höherwertige Gewerbegebiete mit geringerer Versiegelung zu entwickeln. Die Festsetzung im Bebauungsplan sowie die Begründung wird entsprechend ergänzt.

bb) Die Wandhöhen sind grundsätzlich so ausgelegt, dass die angesprochenen Bauteile wie Absturzsicherung und Geländer ausreichend berücksichtigt sind. Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Lediglich für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschacht, Anlagen der Gebäudetechnik etc. kann eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe um max. 2,0 Meter sinnvoll sein. Diese müssen jedoch architektonisch eingehaust und von der Gebäudekante um mindestens 3,0 Meter zurückversetzt sein.

cc) In § 21a Abs. 1 BauNVO ist geregelt, dass Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Ziel dieser Festsetzung ist, klarzustellen, dass zur maximal zulässigen Geschossfläche im Gewerbegebiet die Garagen nicht hinzugerechnet werden und damit mehr Geschossfläche für die anderen Nutzungen verwendet werden kann. Die Festsetzung ist daher sinnvoll und wird weiter in den Festsetzungen durch Text behalten.

Zu 3d Garagen und Stellplätze

Die Errichtung der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze widerspricht dem städtebaulichen Ziel, eine gestalterische und planerische Struktur zu entwickeln, die die Ansiedlung von höherwertigem, arbeitsplatzintensivem Gewerbe ermöglicht, welches die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Es wird daher an der Regelung festgehalten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 3e Bauliche Gestaltung

aa) Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Festsetzung die bestimmt, dass „Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° ab einer Fläche von 100 qm zu begrünen sind“. Da es sich vorliegend um ein Gewerbegebiet handelt, ist davon auszugehen, dass die Dachflächen vollständig oder zumindest deutlich überwiegend 100 qm übersteigen, sodass eine Begrünung auch jetzt schon zwingend wäre. Im Übrigen stellt diese Festsetzung einen wichtigen Beitrag im Umgang mit dem Klimawandel und dem Entgegenwirken der Versiegelung von Boden dar. Dachbegrünungen können innerhalb bebauter Strukturen positive Effekte auf die Stadtökologie haben. Neben einem wichtigen Beitrag für verschiedensten Tierarten sind besonders die Wirkungen für das Kleinklima hervorzuheben. Gerade in Zeiten des Klimawandels und schwindender Artendiversität gehört es auch zur Verantwortung einer Gemeinde, in der städtebaulichen Entwicklung darauf einzugehen und mit entsprechenden Vorgaben steuernd einzuwirken. Zu den positiven ökologischen Funktionsleistungen einer Dachbegrünung gehören die Verbesserung des Mikroklimas durch Verminderung der Wärmerückstrahlung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperatenausgleich, Staub- und Schadstoffbindung, Reduzierung des Niederschlagsabflusses und Abflussverzögerung (vgl.

Arlt 2005). Daneben gehört die Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten hervorgehoben. Es wird daher an der Festsetzung festgehalten.

bb) Ähnliches gilt für die Festsetzung 6.5. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Festsetzung die bestimmt, dass Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 8,5 m - sofern die Fassadenkonstruktion dies ermöglicht - ebenfalls mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Auch diese Festsetzung stellt einen wichtigen Beitrag dar im Umgang mit dem Klimawandel, dient einer Verbesserung des Kleinklimas und leistet einen Beitrag zum Artenschutz. Fassadenbegrünungen können innerhalb bebauter Strukturen positive Effekte auf die Stadtökologie haben. Neben einen wichtigen Beitrag für verschiedenste Tierarten sind besonders die Wirkungen für das Kleinklima hervorzuheben. Gerade in Zeiten des Klimawandels und schwindender Artendiversität gehört es auch zur Verantwortung einer Gemeinde, in der städtebaulichen Entwicklung darauf einzugehen und mit entsprechenden Vorgaben steuernd einzuwirken. Zu den positiven klimatischen Wirkungen einer Fassadenbegrünung zählen u. a. die Filterung von Luftschadstoffen, die Verbesserung des Mikroklimas und Effekte der Wärmedämmung (vgl. Arlt 2005). Zusätzlich kann eine Fassadenbegrünung gezielt als Gestaltungsmittel zur optischen Bereicherung eines Stadtbildes bzw. Ortsbildes eingesetzt werden. Sie bietet darüber hinaus Lebensraum für Tierarten, vor allem für Insekten, Vögel und Spinnentiere. Es wird daher an der Festsetzung festgehalten.

Zu 3f Einfriedungen

Der Empfehlung wird gefolgt. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen wird auf 2,0 Meter erhöht. Eine Einfriedung mit einer Schnithecke ist gleichfalls zulässig, wenn die Höhe 2,0 Meter nicht übersteigt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zu 3g Werbeanlagen

Der Empfehlung wird gefolgt, der Halbsatz „oder an der Schmalseite von Gebäuden“ unter Punkt 8.1 der Festsetzungen wird gestrichen. Die Anregungen zur Gestaltung sind leider zu unbestimmt und können daher nicht als Festsetzung aufgenommen werden.

Zu 3h Grünordnung

aa) Die Anzahl der Bäume ist über die textlichen Festsetzungen geregelt. Ein Standort für die Bäume wird nicht vorgegeben. Die bisherige hinweisliche Darstellung der Bäume beruht auf der vom Planungsverband entwickelten Gebäudevariante. Da diese Planungsvariante nur noch in der Begründung enthalten ist, werden auch die als Hinweis dargestellten Bäume aus der Planzeichnung entfernt.

bb) Die Festsetzung bestimmt lediglich, dass die Versickerung auf dem jeweiligen – öffentlichen oder privaten - Grundstück oberflächlich zu erfolgen hat. Es wird daher an der Festsetzung festgehalten. Zur Klarstellung wird hier ergänzt „... anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem das Regenwasser anfällt, oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern ...“

Zu 3 i) Nebenanlagen

Der Empfehlung wird gefolgt, eine entsprechende Festsetzung zu den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird in die Satzung aufgenommen. Die Nebenanlagen dürfen jedoch nicht in dem gemäß der Planzeichnung als „zu begrünende Fläche“ dargestellten Bereich errichtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu überarbeiten.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.2 Stellungnahme Bürger 2**Sachverhalt:****Stellungnahme Bürger 2 vom 18.06.2020**

1.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Neufahrn bei Freising, Flurstück-Nr. 2631/14. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbegebiet Römerweg sowie im Geltungsbereich der vorgesehenen 3. Änderung dieses Bebauungsplans. Das Grundstück ist bisher nicht bebaut. Unsere Mandantin hat das Grundstück im Jahr 2016 mit dem Ziel erworben, dort eine Storage-Nutzung gemäß dem Planungskonzept der Storage24-Unternehmensgruppe (Unternehmerpark inklusive Lager und Garagen-einheiten) zu verwirklichen.

Zu diesem Konzept gehören sowohl größere Unternehmereinheiten als auch kleinere, überwiegend gewerblich genutzte Einheiten. Die Unternehmereinheiten enthalten Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, Werkzeug, Waren und Rohstoffe, aber auch Büro-Arbeitsplätze sowie Sanitäreinrichtungen. Sie werden als Unternehmensstandorte für kleine Handwerksbetriebe genutzt. Die kleineren Einheiten dienen der Unterbringung von gewerblichen und privaten Kfz-Kleinwerkstätten sowie dem Ab- und Unterstellen von Maschinen und Geräten für Handwerker. Sie können ferner als Garagen für Kfz, Boote, Wohnmobile, Oldtimer usw. genutzt werden. Die Nutzungen in den von unserer Mandantin kleinteilig vermieteten Einheiten sind typischerweise arbeitsplatzintensiv. Gerade für kleine Handwerksbetriebe dienen die Einheiten regelmäßig als Standort und Ausgangspunkt.

Unsere Mandantin betreibt (jedenfalls überwiegend) keine Lagerhäuser im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Lagerhäuser dienen der Lagerung von Gütern unterschiedlicher Art, wie sie im Wirtschaftskreislauf anfallen und zum Weiterverkauf gelagert oder zum Zwecke der (Weiter-) Verarbeitung oder zum Verbrauch zwischengelagert werden. Diese Güter können unterschiedlichster Art und Herkunft, so z. B. Produktionserzeugnisse, Baustoffe, Speditionswaren, Altwaren und Schrott oder land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse sein (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 8 BauNVO Rz. 27). Nach der Rechtsprechung des BVerwG fallen Gebäude zum zeitweiligen Abstellen von Maschinen und Geräten eines Gewerbebetriebes jedoch nicht darunter (BVerwG, Urteil vom 08.11.2001 – 4 C 18.00, NVwZ 2002, 730). Hierbei handelt es sich schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nicht um „Lagerhäuser“. Gelagert werden danach Rohmaterialien oder Erzeugnisse, nicht aber Arbeitsgeräte in der Zeit, in der sie nicht zur Arbeit benötigt werden. Ebenfalls keine „Lagerhäuser“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Garagen, deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in § 12 BauNVO gesondert geregelt ist, und zwar unabhängig davon, ob es sich um selbständige oder unselbstständige Garagen handelt.

2.

Nach dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbegebiet Römerweg soll sich der hintere, von der Straße abgewandte Teil des Grundstücks unserer Mandantin im Gebiet GE1 sowie der vordere Teil im Gebiet GE2 befinden. In beiden Gebieten sind Lagerbetriebe nicht zulässig. Im Teilbereich GE2 sollen außerdem nur Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Forschung und Entwicklung sowie Lagerplätze mit einer Größenbeschränkung innerhalb von Gebäuden zulässig sein. Im Bereich GE2 wird außerdem eine zwingende Wandhöhe von 16 m bis 20 m sowie eine Baulinie entlang der Straße vorgegeben.

Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung nach dem oben dargestellten Storage-Planungskonzept unserer Mandantin im Teilbereich GE2 insgesamt nicht mehr möglich wäre. Dies folgt sowohl aus der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als auch aus den geplanten Festsetzungen zur Wandhöhe und zur Baulinie.

Auch im hinteren Bereich des Grundstücks, der dem Teilbereich GE1 zugeordnet ist, ist die Nutzung nach dem Planungskonzept unserer Mandantin jedoch - zumindest möglicherweise - insoweit eingeschränkt, als anders als bisher Lagerbetriebe nicht mehr zulässig sein sollen. Auch wenn die Storage-Nutzung überwiegend nicht als Lagerbetrieb zu qualifizieren ist, mag dies im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein.

Es entspricht den nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden privaten Belangen unserer Mandantin als Grundeigentümerin, unserer Mandantin die Möglichkeit zu erhalten, ihr Planungskonzept zu verwirklichen. Die Realisierung dient im Übrigen den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanänderung. Wie bereits dargestellt ist die durch das Storage-Konzept unserer Mandantin ermöglichte kleinteilige Nutzung typischerweise sehr arbeitsplatzintensiv.

3.

Unsere Mandantin muss sich darüber hinaus die Möglichkeit offenhalten, eine andere, wirtschaftlich tragfähige Grundstücksnutzung zu verwirklichen. In diesem Zusammenhang kommt auch eine Nutzung als Boardinghaus in Betracht. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans sollen sowohl im Teilbereich GE1 als auch im Teilbereich GE2 Nutzungen als Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Die bauplanungsrechtliche Zuordnung von Boardinghäusern als Übergangsform zwischen einem Beherbergungsbetrieb und einer Wohnnutzung ist oftmals nicht eindeutig (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4 BauNVO Rz. 113a). Im Sinne einer Verlässlichkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

entspricht es daher den privaten Belangen unserer Mandantin als Grundstückseigentümerin, eine Nutzung als Boardinghaus unabhängig von einem individuellen Nutzungskonzept zuzulassen.

4.

Im Hinblick auf die Größe des Grundstücks unserer Mandantin von 7.000 m² sowie der angestrebten gewerblichen Nutzung ist es unrealistisch, von unterschiedlichen Nutzungen in einem Teilbereich entlang der Straße sowie im hinteren Bereich des Grundstücks auszugehen. Eine Aufteilung des Grundstücks in Teilbereiche GE1 und GE2 entspricht daher nicht der wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksnutzung. Auf diese Aufteilung sollte verzichtet werden.

5.

Die Einwendungen unserer Mandantin fassen wir nach alledem zusammen:

- Eine Nutzung des Gesamtgrundstücks entsprechend dem Storage-Planungskonzept der Storage 24-Unternehmensgruppe muss zulässig bleiben. Auf den Ausschluss einer Nutzung als Lagerbetrieb muss verzichtet werden.
- Auf die Festsetzung einer Wandhöhe im GE2 von zwingend 16 m bis 20 m muss verzichtet werden. Entsprechendes gilt für die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße.
- Die Nutzung als Boardinghaus unabhängig von einem individuellen Nutzungskonzept muss zulässig sein.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. „Zulässigkeit von Lagerhäusern“ und 2. „Planungskonzept, Wandhöhe und Baulinie“:

Wie in der Begründung dargestellt, plant die Gemeinde Neufahrn, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe ermöglicht, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Dazu soll von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück 2631/18 ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden, sowie eine Zone entlang der Straße ausgewiesen werden, in der die Bauteile für Verwaltungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw. eine verpflichtende Wandhöhe, ähnlich wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung, einzuführen. Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile (GE 1) können dann wie bisher auch z. B. für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Erreichung dieser städtebaulichen Ziele nur durch eine quantitative und lokale Begrenzung möglicher Lagerflächen zu erreichen, da ein Überwiegen einer reinen Lagernutzung dieser Konzeption widerspräche. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Neufahrn befinden sich zudem ausreichend gewerbliche Flächen, auf denen eine Nutzung als Lager uneingeschränkt mög-

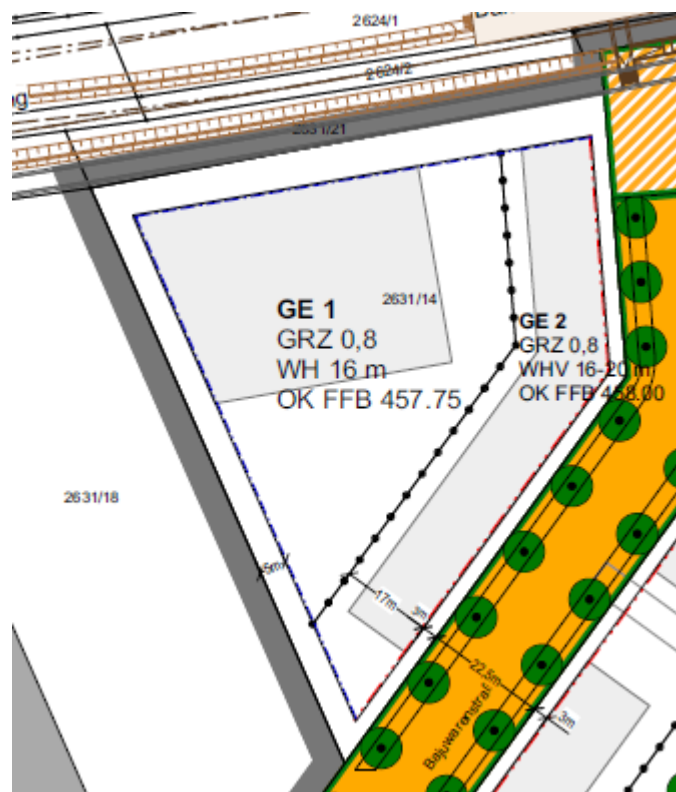
lich ist, sodass aus Sicht der Gemeinde auf die vorliegenden, aufgrund ihrer hervorragenden Anbindung hochwertigen Flächen eine solche Nutzung nicht adäquat erscheint. Eine Nutzung auf dem Grundstück ist sowohl durch größere Unternehmereinheiten als auch durch kleinere durchaus möglich. Auch Lagerflächen sind in den jeweiligen Bereichen zulässig, allerdings keine Lagerbetriebe. Die in der Stellungnahme angeführten „Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, Werkzeuge, Waren und Rohstoffe, aber auch Büro-Arbeitsplätze sowie Sanitäreinrichtungen“ sind aus Sicht der Gemeinde problemlos im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes realisierbar, wenn diese einer zulässigen Art der Nutzung zugehören.

Zu 3. Zulässigkeit von Boardinghäusern:

Eine Nutzung als Boardinghaus widerspricht der städtebaulichen Absicht, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe ermöglicht, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Erfahrungsgemäß sind darüber hinaus durch die Errichtung von Boardinghäusern im Sinne einer Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebiets erhebliche Einschränkungen und Konflikte für die benachbarten gewerblichen Nutzungen – z. B. aufgrund des Immissionsschutzes zu erwarten.

Zu 4. „Grundstücksnutzung, GE1 und GE2:

Aus Sicht der Gemeinde ist eine differenzierte Nutzung des 7.000 qm großen Grundstückes durchaus möglich. Dies wurde auch im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung als Hinweis enthaltenen Machbarkeitsstudie dargestellt. Der entsprechende Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung ist nachfolgend eingefügt.



Die Differenzierung in GE 1 und GE 2 mit seiner Gliederung der zulässigen Nutzung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist ein entscheidender Bestandteil des zugrundeliegenden Konzepts. An diesem zentralen grundsätzlichen Planungstatbestand wird festgehalten.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.3 Stellungnahme Deutsche Bahn Immobilien**Sachverhalt:****Stellungnahme Deutsche Bahn Immobilien vom 19.08.2020**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Der Weg am Bahngelände entlang der Gleistrasse muss auch weiterhin für die Mitarbeiter der DB befahrbar bleiben, um an die Bahnanlagen gelangen zu können. Dazu müssen Autos den Weg passieren und umlenken können. Bestehenden Zuwegungen zu Bahnanlagen müssen auch weiterhin zur Durchführung von Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich sein.

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

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf dem direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flurstück 2622/1 wurde unsererseits ein dauerhaftes Zauneidechsenbiotop angelegt. Dieses Biotop darf keinesfalls durch hohe Gebäude etc. verschattet werden. Hierzu sollte eine Stellungnahme der UNB eingeholt werden.

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.

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.

Seitens der DB Station&Service AG bestehen derzeit keine Planungen zum Neubau eines Haltepunktes. Eine Bestellung der BEG (Bayerische Eisenbahngesellschaft) liegt uns für die Station Mintraching nicht vor.

Immobilienrelevante Belange:

Der Grunderwerb aus dem Ausbauprojekt „Neufahrner Kurve“ ist noch nicht endgültig abgeschlossen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bestehender Bahngrund sowie Flächen der DB Netz AG, dessen Grunderwerb noch nicht vollzogen wurde, nicht überplant werden dürfen.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei Bahnflächen handelt es sich 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 Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

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 (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

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

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

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.

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. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!

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.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Durch neu zu errichtenden Bauwerken darf der Stütz- und Druckbereich des Bahnkörpers nicht beschnitten werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Der Schutzabstand von 3,00 m zu allen spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Maschinen und Personen jederzeit sicherzustellen und einzuhalten.

Von allen Standflächen für Personen muss mindestens ein Abstand von 3,50 m (1,50 m Schutzabstand + 2,00 m Körperhöhe) zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage eingehalten werden (vgl. Ril 997.0101(4)).

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) - auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung - zweckentfremdet verwendet werden.

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

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Arbeiten im Bereich von Kabeln (unter 2 m Abstand) dürfen ausschließlich mittels Suchschachtung (Handschachtung) durchgeführt werden.

Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen.

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Falls sich erdverlegte Kabel im Bereich der Baumaßnahme befinden, ist die DB Kommunikationstechnik GmbH, mit der Prüfung über die Notwendigkeit einer Baufeldfreimachung durch den Antragsteller zu beauftragen.

Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.

Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe Streckennummer km von - bis) anzumelden.

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.

Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Ohne Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist unter den Hinweisen B Nr. 9 bereits darauf hingewiesen, dass entlang der S-Bahn-Strecke die einschlägigen Auflagen der Deutschen Bahn Netz AG und des Eisenbahn-Bundesamtes, soweit sie nicht durch Festsetzung in der Planzeichnung bereits berücksichtigt sind, zu beachten und einzuhalten sind.

Selbstverständlich ist gewährleistet, dass der Weg am Bahngelände entlang der Gleistrasse auch weiterhin für die Mitarbeiter der DB befahrbar bleibt, um an die Bahnanlagen gelangen zu können. Bestehende Zuwegungen zu Bahnanlagen bleiben auch weiterhin zur Durchführung von Inspektion und Wartung jederzeit zugänglich.

Oberflächen- und sonstige Abwässer müssen grundsätzlich auf eigenem Grund bzw. durch Einleitung in entsprechende Kanäle entsorgt werden. Dies ist auch Inhalt der Festsetzung A 11.13.1 „Versickerung von Regenwasser“. Die Vorflutverhältnisse werden daher selbstverständlich nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert, sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flurstücks 2622/1 wird nicht durch höhere Gebäude beeinträchtigt, da es nicht das Ziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist, die maximalen Wandhöhen im angrenzenden Bereich zu erhöhen. Daher ist durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung des vorhandenen Zauneidechsenbiotops nicht zu befürchten. Eine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Naturschutzbehörde ist daher entbehrlich. Die Untere Naturschutzbehörde wurde aber im Rahmen des Bauleitplanverfahren beteiligt. Eine diesbezügliche Befürchtung einer Beeinträchtigung des Biotops wurde auch nicht geäußert.

Die Hinweise zu Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorhandenen beschränkten Festsetzungen zu Werbeanlagen dürfte keine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs möglich sein. Die Prüfung ist entsprechend dem vorgenannten Hinweis B Nr. 9 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Ebenso werden die Hinweise zu den „Immobilienrelevanten Belangen“ entsprechend zur Kenntnis genommen. Planfestgestellte Bahnanlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht überplant. Die Bahnanlagen sind als Hinweis in der Bauleitplanung enthalten. Für die Bauleitplanung ergibt sich daraus kein Änderungsbedarf. Die angegebenen allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn beziehen sich auf die Ausführungsplanung und Realisierung und sind hierbei zu beachten.

Trotz der Mitteilung, dass eine Haltestation Mintraching seitens der Bahn derzeit nicht geplant ist, hält die Gemeinde Neufahrn an der Planung und den Absichten der Errichtung eines Bahnhofes fest. Die Möglichkeit einer Untersuchung im Rahmen des Bahnausbauprogramms der Region München besteht und wird von der Gemeinde beantragt werden, um die Entstehung der Anlage zu forcieren. Der Bahnhof ist daher als Hinweis bereits in der Bauleitplanung enthalten und bleibt auch bestehen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.4 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege

Sachverhalt:

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 13.08.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-7636-0022: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße).

Das Plangebiet überlagert oben genannte Römerstraße. Die bekannte Denkmalfäche ist von einer Überbauung freizuhalten. Im Nahbereich der Römerstraße ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräbern) insbesondere des römischen Zeithorizontes zu rechnen, weshalb im gesamten Plangebiet Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bedürfen, worauf wir hinzuweisen bitten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z. B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent: Frau Amira Adaileh, Telefon-Nr.: 089/2114-208, E-Mail: Amira.Adaileh@blfd.bayern.de

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalfächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bauungsplänen 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). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.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 Thema wurde bereits in der ursprünglichen Bauleitplanung mit rechtskräftigem Stand 21.08.2007 abgehandelt. Hier wird in der Begründung unter Nr. 2.4.2 auf folgendes verwiesen: *Nach einer schriftlichen Stellungnahme mit Lageskizze vom 15.12.1999 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Abt. B, Hr. Dr. Pietsch) handelt es sich im Einzelnen um das oberflächlich sichtbare Bodendenkmal Nr. 7636/ 22 Römerstraße und um das aus dem Luftbild erkennbare Bodendenkmal Nr. 7636/36 Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung (im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes zur B 11 hin und kleinere Spuren im nordöstlichen Bereich). Damals hatte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass es auf eine durchgehende Erhaltung der Trassenreste keinen Wert legt, da die Trasse der Römerstraße im Mittelalter und der Neuzeit durch einen modernen Feldweg überformt wurde und im nordöstlichen Teil weitgehend einer Flurbereinigung im Zuge des Baus der Anschlussstelle A 92 zum Opfer gefallen ist.*

Es erfolgt durch die Änderung der Bauleitplanung keine zusätzliche Ausweisung von bisher unbeplanten Flächen. Daher ergibt sich diesbezüglich keine Veranlassung, den Entwurf des Bebauungsplanes zu verändern. Ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG ist bereits in der Satzung unter B Hinweise enthalten.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.5 Stellungnahme Luftamt Südbayern

Sachverhalt:

Stellungnahme Luftamt Südbayern vom 30.07.2020

zur o. g. Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass keine luftverkehrssicherheitlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Bauschutzbereich des Verkehrsflughafen München wird an der überbauten Fläche ab 492 m ü. NN durchdrungen. Die Planungen erreichen nur eine Höhe von ca. 478 m ü. NN (458 m + 20 m). Eventuell zu errichtende Kräne sind gesondert bei uns zu beantragen.

Zu möglichen Störungen von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG) durch eventuell zu errichtende Bauwerke wurde eine Prüfung der Stufe 1 gemäß ICAO EUR DOC 015 / AU 51 durchgeführt. Nach dieser Prüfung sind keine Anlagenschutzbereiche betroffen, so dass Flugsicherungseinrichtungen nicht gestört werden können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen nicht. In die diesbezüglichen Hinweise B Nr. 10 wird der Hinweis dahingehend ergänzt, dass Krananlagen bei Überschreitung des Bauschutzbereiches beim Luftamt Südbayern zu beantragen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplan wird redaktionell hinsichtlich des Hinweises zum Bauschutzbereich des Flughafens für Krananlagen ergänzt.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.6 Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH vom 03.08.2020

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht

der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie, uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Straßen im Geltungsbereich der Bauleitplanung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es sind diesbezüglich keine Auswirkungen auf bestehende Telekommunikationsleitungen zu erwarten. Die Kabel Deutschland GmbH wird aber selbstverständlich an stattfindenden Spartengesprächen beteiligt. In diesem Rahmen wird auch der gewünschte Gesprächspartner kundgetan.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.7 Stellungnahme Flughafen München GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Flughafen München vom 03.08.2020

Das Baugebiet im 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 493 m ü. NN.

part. Grundstück (Baufläche)
Bauschutzgebiet

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn (am Bajuwarenring) liegt in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone B mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 bis 65 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.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Stellungnahme ist die Art der Nutzung als Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig. Es handelt sich vorliegend lediglich um die Änderung eines bereits seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplans. An der grundsätzlichen Bebaubarkeit und der Lage des Geltungsbereichs ändert sich nichts. Es werden gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt und die bisher im Geltungsbereich zulässige maximale Bauhöhe wird nicht erhöht.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.8 Stellungnahme Handwerkskammer**Sachverhalt:****Stellungnahme Handwerkskammer vom 11.08.2020**

... Aufgrund der Lage im Raum ist die Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen mit max. 100 m² Verkaufsfläche im GE 1 und ihre nur ausnahmsweise Zulässigkeit in GE 2 und 3 wichtig und richtig und zu begrüßen.

Laut „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ liegt das Plangebiet innerhalb des wassersensiblen Bereichs; auch der Planentwurf erwähnt in den Hinweisen (Nr. 11) die Möglichkeit eines bis zu 50 cm unter Geländeoberkante stehendes Grundwassers, durch Hochwasser der Isar oder Starkniederschläge bedingt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten. Darüber hinaus sei grundsätzlich auf die Äußerungen in unserer Stellungnahme von Januar 2017 im Rahmen der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans verwiesen; diese werden auch für das vorliegende Verfahren grundsätzlich aufrechterhalten.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anregungen und Bedenken, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, werden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahme aus dem Jahr 2017 enthielt keine Einwendungen gegen die Planung. Es wurde mitgeteilt, dass von Seiten der Handwerkskammer kleinteilige Flächen für Handwerksbetriebe als wichtig erachtet werden. Dieser Hinweis wird von der Gemeinde ernst genommen und es ist auch das Ziel der Gemeinde, geeignete Flächen für Handwerksbetriebe zu schaffen. Dies soll jedoch an anderer Stelle geschehen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.9 Stellungnahme Landratsamt Freising Gesundheitsamt**Sachverhalt:****Stellungnahme Landratsamt Freising Gesundheitsamt vom 17.07.2020**

Infektionsschutzgesetz §§ 37,38,41;

Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Selbstverständlich sind alle Gebäude im Geltungsbereich an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung anzuschließen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen befinden sich bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen. Neu hinzukommende Gebäude können an diese angeschlossen werden.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.10 Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten**Sachverhalt:****Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten vom 27.07.2020**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg" in der Gemeinde Neufahrn umfasst das Grundstück Fl.Nr. 2631/13, Gemarkung Neufahrn. Die Fläche (63.055 m²) im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ist derzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es werden gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt.

Das o. g. Grundstück im Gewerbegebiet "Römerweg" ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising aktuell nicht eingetragen. Es wird hiermit nicht eine völlige Altlastenfreiheit bestätigt, sondern lediglich die Aussage getroffen, dass dem Landratsamt Freising derzeit keine Kenntnisse vorliegen, aufgrund derer die Fläche im Kataster einzutragen wäre.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder den Baumaßnahmen selbst, 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.

Die Prüf- und Maßnahmewerte für Gewerbegebiete der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten.

Im Bebauungsplan wurden bisher keine entsprechenden bodenschutzrechtlichen Hinweise aufgenommen. Dies sollte nachgeholt werden.

Oberboden:

Für das Schutzgut Boden ist mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu rechnen, denn die

geplanten Baumaßnahmen haben eine großflächige Versiegelung zur Folge. Es kommt zu einem Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen.

Bodenschutzrechtlich wird daher darauf hingewiesen, dass Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z. B. Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Es wird dringend empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) zu beachten.

Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BBodschV ist Bodenmaterial, das entfernt werden muss und an anderer Stelle wieder aufgebracht wird, entsprechend untersuchen zu lassen.

Je nach Größe und Höhe der Auffüllung ist für die Fläche, auf der der Oberboden aufgebracht werden soll, eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Fragestellungen sind vorab mit dem Landratsamt Freising zu klären. Das Bodenmanagementkonzept ist bisher nicht Teil des Bebauungsplanes

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt. Es werden die gegebenen bodenschutzrechtlichen Hinweise in der Bauleitplanung ergänzt. Die Hinweise zum Oberboden werden im Rahmen der Realisierung berücksichtigt. Auch diese werden der guten Ordnung wegen in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden demgemäß um die bodenschutzrechtlichen Angaben ergänzt.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.11 Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz vom 12.08.2020

Im ursprünglichen BPL (Fassung vom 21.08.2007) und in der 1. Änderung (Fassung vom 30.11.2009) wurden unter Nr. 11 Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Die Festsetzungen in den Abs. 1 und 2 betreffen ausschließlich den Flug- und Bahnlärm. Wir empfehlen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahninsbesondere im GE 3, dass auch bezüglich des Straßenlärms ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist, um die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile nachzuweisen.

Außerdem empfehlen wir eine Festsetzung zu formulieren, dass auf benachbarten Parzellen innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten sind. Zur Berücksichtigung von Vorbelastungen sind die Immissionsrichtwerte ggf. zu reduzieren.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Würdigungsvorbereitung hat sich gezeigt, dass die derzeit im Bebauungsplan befindlichen Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 mit der Aufforderung zur Abgabe von entsprechenden Gutachten mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht als Festsetzung im Bebauungsplan verbleiben können. Diese Informationen werden in die Hinweise aufgenommen.

Es handelt sich vorliegend lediglich um die Überplanung bzw. Änderung eines bereits seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplans. An der grundsätzlichen Bebaubarkeit und der Lage des Geltungsbereichs zu den vorhandenen Verkehrsachsen ändert sich nichts. Es werden gegenüber der bereits rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt. Zudem ist es ja gerade das Ziel der Gemeinde, durch die Änderung des Bebauungsplanes gerade keine stark immissionsträchtigen Betriebe anzusiedeln.

Die Gemeinde hält daher die Erstellung eines neuen schalltechnischen Gutachtens nicht für erforderlich hat sich jedoch vom Gutachterbüro Hoock & Partner aus Landshut aktualisierte Festsetzungsvorschläge erstellen lassen. Diese sind nachfolgend eingefügt:

1.1 Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen

- 1. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1 bzw. der 2. FluGLSV zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 respektive der rechtskräftigen Fassung der 2. FluGLSV ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen*

1.2 Musterformulierungen für die textlichen Hinweise

- 1. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens sind durch die bayerische Landesregierung für den Flughafen München keine Lärmschutzbereiche im Sinne des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) festgelegt, sodass ggf. entstehende schutzbedürftige Nutzungen dem Grunde nach nicht in den Anwendungsbereich der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) mit den unter § 3 festgelegten Schallschutzanforderungen fallen.*

Sofern schutzbedürftige Nutzungen zum Zeitpunkt des Bauantrags durch die Festlegung von Lärmschutzbereichen im Sinne des FluLärmG in den Anwendungsbereich der 2. FlugLSV fallen, sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile dieser Nutzungen getrennt nach der 2. FlugLSV für Luftverkehrslärm und nach der DIN 4109-1 für Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm in der jeweils gültigen Fassung zu beurteilen und vergleichend gegenüberzustellen. Der jeweils höhere Wert ist einzuhalten.

2. *In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Darin sind die betrieblich bedingten Beurteilungspegel innerhalb des Gewerbegebiets unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien zu ermitteln und über einen quantifizierenden Vergleich mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu beurteilen.*
3. *In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage eines Gutachtens zur Untersuchung der Immissionen durch Erschütterungen sowie durch sekundären Luftschall, hervorgerufen durch die nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahnstrecken 5557 und 5559, angeordnet werden.*

Diese, mit dem Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt abgestimmten Festsetzungs- bzw. Hinweistexte sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.12 Stellungnahme Landratsamt Freising Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Untere Naturschutzbehörde vom 29.07.2020

*als Folge der Bebauungsplan-Änderung gehen neun geplante Baumpflanzungen (GE3) und ein Teil der östlich angrenzenden zu begrünenden Fläche verloren.
Diese Verluste sollten an einer anderen Stelle des BPlan-Gebiets kompensiert werden, um den naturschutzfachlichen Belangen angemessen Rechnung zu tragen.*

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume bemisst sich gemäß der Festsetzung A 11.2 nach der Grundstücksfläche und nicht nach der zeichnerischen Darstellung. Es ändert sich also nichts an der Anzahl. Auch deren Standorte können gem. Festsetzung A 11.4 von der zeichnerischen Darstellung abweichen.

Es werden gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt, lediglich die Bauhöhe wird erweitert. Auch wenn die explizit als zu begrünende Fläche verkleinert wird, muss gemäß Festsetzung A 11.2 die nicht versiegelte Fläche weiterhin gärtnerisch gestaltet werden.

Es gibt demgemäß keine Verluste, denen Rechnung zu tragen wäre.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.13 Stellungnahme Landratsamt Freising Kreisbrandrat**Sachverhalt:****Stellungnahme Landratsamt Freising Kreisbrandrat vom 22.07.2020****Flächen für die Feuerwehr:**

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Gewerbegebiet 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.

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.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes

bezieht sich nur auf die städtebauliche Konzeption. Eine neue Erschließung ist nicht geplant. Das bestehende Straßen- und Hydrantennetz ist für die Versorgung des Gebietes ausreichend konzipiert und entspricht den Anforderungen der Feuerwehr. Die freiwillige Feuerwehr Neufahrns ist über das Vorhaben informiert.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.14 Stellungnahme Agenda 21

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 vom 19.08.2020

Zu Satzung

zu 5 Garagen und Stellplätze, Lagerflächen

5.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen an den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstückseiten bis zu einer max. Tiefe von 7,50 m zulässig. Auf den übrigen Flächen kann die Errichtung von nicht überdachten Besucherstellplätzen zugelassen werden.

sollte planzeichnerisch zur besseren Übersicht festgehalten werden zu 11 Grünordnung Auch für GE1 westlich und GE2 östlich des Teilbereiches GE3 sollten zu pflanzende Bäume in der Planzeichnung aufgenommen werden, so wie auf Abb.2 Ausschnitt aus dem Strukturkonzept in der Begründung zumindest für den westlichen Bereich bereits dargestellt. Das im Westen angrenzende bereits bebaute Grundstück -2631/18 – hat an der Grundstücksgrenze nur versiegelte Flächen.

11.6 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend:

Bäume Pflanzgröße: Hochstämme 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Sträucher Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt, Größe mind. 100 bis 125 cm.

An dieser Stelle sollte auf die Artenliste B Hinweise 7.2 verwiesen werden

Zu Begründung

2. Städtebauliches Konzept S.3/12

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.

Ist in diesem Zusammenhang auch die Fortführung der U6 von Garching nach Freising mit in Betracht zu ziehen?

5. Planinhalte

Im Vergleich zum älteren BBPNr.91 ist die Baugrenze weiter nördlich gerückt, so dass weniger Platz zwischen Bahn und Bauten sein würde und die hinzugefügte Überbauung von GE3, die auf der ursprünglich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit verkehrsberuhigtem Bereich erfolgen soll, macht den öffentlichen Raum weniger großzügig und unübersichtlich.

Wie in Abb.2 Ausschnitt aus dem Strukturkonzept deutlich wird, sollte ein Abzweig des jetzt schienenbegleitenden Schotterweges von Westen kommend auf den Bajuwarenring führen.

Gleiches gilt für den Schotterweg von Osten kommend. Fußgänger vom bzw., zum S-Bahnhaltepunkt und Fahrradfahrer sollten sich nicht gegenseitig behindern bzw. gefährden. Daher wird hier eine großzügigere Planung des Öffentlichen Raumes empfohlen.

Die Ausrichtung GE3 ist parallel zur Wendeanlage. Üblicherweise erfolgt die Ausrichtung bahnhofszugeordneter Gebäude parallel zur Bahnlinie, sowie auch westl. auf 2631/14 die Gebäudekomplexe eingezeichnet sind. Eventuell ist es kostengünstiger, die Wendeanlage umzubauen, wenn klar ist, dass es dort einen Bahnhof geben wird, als mit Zwängen des Bestandes zu planen.

Auch sollte hier ausreichend Platz reserviert werden für überdachte Fahrradstellplätze.

In Zukunft werden strombetriebene Fortbewegungsmöglichkeiten zunehmen, daher sollte auch genügend Platz bereitgestellt werden für E-Bikes und Ladestellen.

GE3 als Ankunftspunkt im Gewerbegebiet für fahrradfahrende Arbeitnehmer - aus Eching ca. 7 km, Freising ca. 9 km, evtl. auch aus Hallbergmoos über Acherling 7 km Entfernung - Neufahrn 3 km ist ein Ausbau des bereits vorhandenen Schotterweges zum asphaltierten Radweg als Zubringer wünschenswert und auch für Nutzer der Freizeitgewerbe im bereits bestehenden Gewerbepark.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die nicht zulässigen Nutzungen für GE1, GE2 und GE3 sind gleich und könnten daher zusammengefasst werden, u.a. werden Tankstellen ausgeschlossen.

Allerdings sollten Flächen bereitgestellt werden für E-betriebene Kfz und die benötigten Ladestationen.

Da die Entwicklung bzw. Umsetzung eines S-Bahnhaltepunktes einen hohen Zeitbedarf erfordert, sollten Flächen vorgehalten werden, um auf zukünftige Entwicklungen auch in 30 Jahren noch reagieren zu können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Satzungstext

Zu 5. Garagen und Stellplätze, Lagerflächen:

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier im Vergleich zum Vorentwurf eine Verbesserung entstehen, wenn der 3 m breite straßenbegleitende Streifen von Kfz-Stellplätzen freigehalten wird. Es wird empfohlen, die Besucherstellplätze erst nach diesem Streifen zu realisieren um ein ansprechendes Straßenbild zu gewährleisten, da parkende Autos nicht über die Baulinie hinausragen. Alle anderen Stellplätze für die Beschäftigten sind aufgrund der bisher getroffenen Festsetzungen in Gebäuden unterzubringen. Außerhalb des 3 m-Streifens entlang der Straße soll es dem jeweiligen Bauwerber jedoch freigestellt sein, wo die Besucherstellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden.

Zu 11. Baumpflanzungen sowie Baum- und Straucharten:

Grundsätzlich ist die Anzahl der Baumpflanzungen im Satzungstext geregelt und ist für alle Gewerbeflächen (GE 1-3) gültig. Wo auf den Grundstücken diese im Rahmen der Bauausführung gepflanzt werden ist nicht festgelegt. Die bisherige hinweisliche Darstellung der Bäume beruht auf der vom Planungsverband entwickelten Gebäudevariante. Zur Klarstellung wird die Gebäudestudie des Planungsverbandes aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes entfernt und als Plandarstellung mit Erläuterung in die Begründung aufgenommen. Dementsprechend werden auch die als Hinweis dargestellten Bäume aus der Planzeichnung entfernt.

Der Empfehlung zum Verweis auf die Artenliste wird gefolgt. Dieser wird entsprechend in die Bauleitplanung aufgenommen.

Zur Begründung

Zu 2. Städtebauliches Konzept S.3/12

Inwieweit eine Verlängerung der U-Bahn konkret in die vorliegende Planung zur Optimierung bei der Errichtung eines möglichen S-Bahnhaltes einfließen soll, ist aus der Stellungnahme leider nicht abzuleiten. Darüber hinaus war bislang stets eine Verlängerung der U6 von Garching nach Neufahrn S-Bahnhof Gegenstand der verkehrlichen Untersuchungen. Die Überplanung gerade der direkt am möglichen Haltepunkt liegenden Flächen - z.B. mit einer entsprechenden Bahnhofsüberdachung und dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Fahrradabstellanlagen - führt erfahrungsgemäß nicht dazu, dass der Bahnhofsvorplatz „weniger großzügig und unübersichtlich“ wird. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan für das Bahnhofsgebäude (GE 3) nur den Bauraum und die maximale Kubatur vorgibt. Die Detailplanungen wie Flächen für Lademöglichkeiten bleiben der Ausführungsplanung vorbehalten. Es kann sein, dass aufgrund des dann entstehenden konkreten Bedarfes zu diesem späteren Zeitpunkt auch eine Änderung des aktuell bestehenden Bauraumes für das Bahnhofsgebäude und / oder der Verkehrsflächen notwendig sein wird. Andere Festsetzungen sind zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht sinnvoll.

Zu 5. Planinhalte und Art der Nutzung

Ein zwingender städtebaulicher Zusammenhang zwischen der Ausrichtung der Gleise und dem Baufenster für mögliche bauliche Anlagen ist nicht gegeben. Eine Baukörperstellung parallel zur Gleisanlage ist nur eine Möglichkeit, eine klare Fassung des Straßenraums eine weitere. Der straßenräumliche Aspekt insgesamt war Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans, und somit ist es konsequent, dies auch bei der Orientierung des Baufeldes GE 3 zugrunde zu legen. Eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen und ein Neubau der Erschließung erscheint darüber hinaus zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerechtfertigt. Auch eine großzügige Freihaltung möglicher Erweiterungsflächen scheint aufgrund der Besitzverhältnisse nicht realistisch. Detailliertere Planungen werden erst im Rahmen der Ausführungsplanung, evtl. unter Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes entstehen. Auf jeden Fall werden die in der Stellungnahme genannten Anforderungen an eine gute Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit in diesem Zusammenhang berücksichtigt.

Eine Festsetzung entsprechender technischer Anschlussmöglichkeiten (z.B. für E-Bikes oder Ladestationen für Elektro-Kfz) scheint auf der Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll. Im Rahmen der Realisierung werden diese aber, genauso wie der mögliche Ausbau der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Zuwegungen, selbstverständlich berücksichtigt.

Bisher sind die Nutzungen für die einzelnen GEs unter den Nummern 2.1 bis 2.3 jeweils einzeln aufgeführt. Die nicht zulässigen Nutzungen für GE1, GE2 und GE3 in einem Punkt zusammenzufassen erscheint nicht übersichtlicher, da die zulässigen Nutzungen ja weiterhin einzeln nach jeweiligem Gebiet aufgeschlüsselt werden müssen. Diese werden daher nicht zusammengefasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der im Sachvortrag genannten Änderung bzgl. der Anordnung der Besucherstellplätze sowie hinsichtlich der Hinweise zur Grünordnung überarbeitet.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.15 Stellungnahme Eisenbahn Bundesamt

Sachverhalt:

Stellungnahme Eisenbahn Bundesamt vom 20.07.2020

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 zu der Eisenbahnstrecke 5557 Neufahrn – Flughafen München berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine Bedenken.

1. Die aus dem Bahnbetrieb der Bahnlinie Nr. 5557 Neufahrn – Flughafen München resultierenden Immissionen, wie beispielsweise Lärm, Erschütterungen oder aus Erschütterungen resultierende Sekundärschallbelastungen sind als „Bestand“ hinzunehmen bzw. im *Bebauungsplan* entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
2. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch Bauvorhaben 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.
3. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
4. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

5. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahnen 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 Deutsche Bahn AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.
6. Durch Bauvorhaben dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Für den Eisenbahnbetrieb notwendige Flächen der Bahn dürfen nicht überplant werden.
7. 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.
8. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromleitungen prüft. Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zur Bahnstrecke ist daher die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen.

Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München). Etwaige beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen an Eisenbahnbetriebsanlagen sowie deren zeitliche Abwicklung erfragen Sie bitte direkt bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Süd.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Schallemissionen der Gleisanlage

Es handelt sich vorliegend lediglich um die Änderung eines bereits seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplans. Die diesbezüglich im Bebauungsplan bereits vorhandenen Festsetzungen und Hinweise (B2. 8.) bleiben unverändert gültig. An der grundsätzlichen Bebaubarkeit und der Lage des Geltungsbereichs ändert sich nichts. Es werden gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine weiteren Flächen versiegelt bzw. Bauräume rücken nicht näher an die Gleisanlage heran.

Zu 2. – 8. Diverse Hinweis zum Schutz der Bahnanlagen und zur Bauausführung

Die Hinweise werden im Rahmen der Realisierung beachtet und sind bereits Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes (siehe B2 Nr. 8). Durch die aktuell durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Bahnanlagen oder des Schienenverkehrs.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.16 Stellungnahme Staatliches Bauamt**Sachverhalt:****Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 14.07.2020**

Das Staatliche Bauamt verweist auf die Stellungnahme vom 26.01.2017 zum Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, welche nachfolgend eingefügt ist.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising 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 Ausbaubestrebungen.

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 - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich im Bereich der freien Strecke der St 2350.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

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

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

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschluss vom 26.09.2017 zu der zitierten Stellungnahme im damaligen Verfahren wird verwiesen.

Zu 2.5 Bauverbot

Bezüglich des Bauverbots ist festzustellen, dass die Anbauverbotszone (gem. Art. 23 BayStrWG) bereits im Bebauungsplan dargestellt ist.

Zu 2.5 Zu Erschließung

Es handelt sich vorliegend lediglich um die Überplanung eines bereits seit 2007 rechtswirksamen Bebauungsplans. An der grundsätzlichen Bebaubarkeit und der Lage des Geltungsbereichs zu Verkehrsanlagen ändert sich nichts. Es werden gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine neuen Baugrundstücke erschlossen oder neu ausgewiesene Gebiete geschaffen.

Zu 2.6 Fachliche Hinweise

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmimmissionen sind bekannt. Eventuell durchgeführte Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind von den Bauherren zu bezahlen.

Beschluss:

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

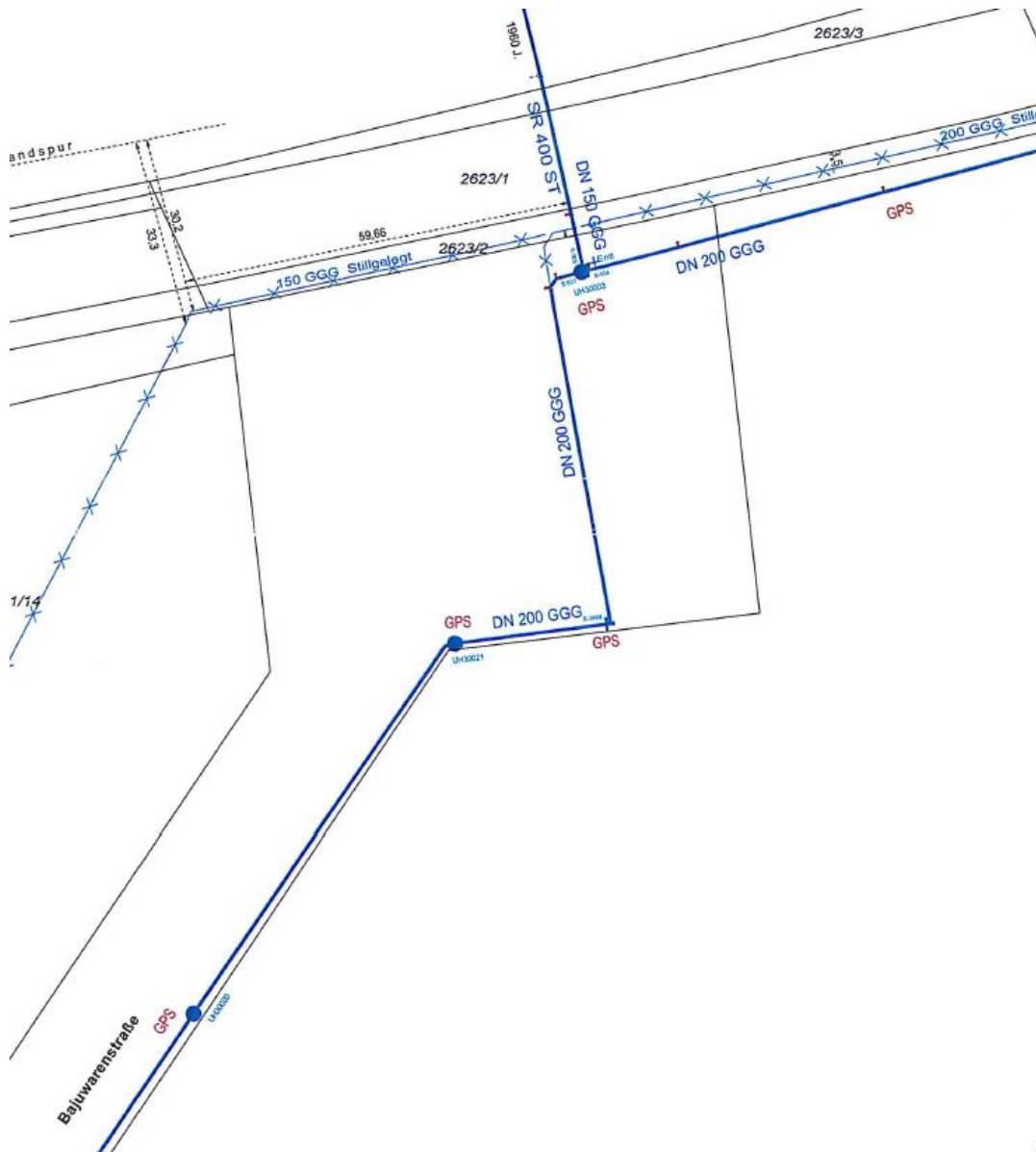
Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.17 Stellungnahme Wasserzweckverband

Sachverhalt:

Stellungnahme Wasserzweckverband vom 16.07.2020

wir weisen darauf hin, dass im Bereich des geplanten S-Bahnhaltepunkts eine Hauptwasserleitung DN 200 GGG verlegt ist (siehe beiliegenden Planausschnitt). Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob eine Umlegung dieser Leistung erforderlich ist. Wir bitten Sie bereits im Vorfeld der Planungen dies zu berücksichtigen, um Verzögerungen aufgrund eventuell anfallender Umlege-Arbeiten zu vermeiden.



Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu der Hauptwasserleitung DN 200 wird im Rahmen der Realisierung beachtet. Eine Einbindung des Wasserzweckverbandes in die Spartengespräche wird, wie stets, stattfinden.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.1.18 Stellungnahme Autobahndirektion Südbayern**Sachverhalt:****Stellungnahme Autobahndirektion Südbayern vom 29.10.2020**

Der betroffene Abschnitt der A 92 ist vom Autobahn-Kreuz Neufahrn bis zum Autobahn-Dreieck München-Flughafen im Bundesverkehrswegeplan und dem aktuellen Fernstraßenausbaugesetz als „Vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung“ eingestuft.

Der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 kann unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- In den Planunterlagen ist die Anbauverbotszone gem. § 9 Abs.1 FStrG darzustellen.
- Die Anbauverbotszone (40 m) gem. § 9 Abs.1 FStrG ist zwingend von Hochbauten jeder Art frei zu halten.
- Da aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens die Funktionalität der Anschlussstelle Freising Süd beeinträchtigt sein könnte, ist hierfür eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Verkehrsaufkommen

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen wird empfohlen deren Wirkung auf das Verkehrsaufkommen miteinzubeziehen um einer Überlastung der öffentlichen Verkehrswege entgegenzuwirken. (ggf. durch Verkehrsgutachten oder -simulation) Eine zeitliche Koordinierung der Ausbaumaßnahmen von Verkehrsinfrastruktur und Flächennutzung wäre wünschenswert.

Lärmschutz

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe trotz der bereits bestehenden Lärmschutzwand erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

Werbung

Die in der Satzung unter Nr. 8 „Werbeanlagen“ aufgeführten Vorgaben sind für Werbeanlagen, die in der Anbaubeschränkungszone liegen bzw. von der Autobahn aus sichtbar sind, nicht ausreichend.

Werbeanlagen, die von der Autobahn aus sichtbar sind, bedürfen ausnahmslos einer Zustimmung im Einzelfall.

Generell sind bei allen Werbeanlagen, die von der Autobahn bzw. deren Anschlussstellen aus sichtbar sind, die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht zu beachten. In der Anbauverbotszone (bis 40 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) ist Werbung an Autobahnen straßenrechtlich unzulässig. Werbung innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m – 100 m entlang der Autobahn und ihren Anschlussästen) fällt auch unter die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 6 FStrG). Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die die Dachkante nicht überragen, die Buchstabenhöhe der Werbeanlagen darf 1/50 der Entfernung zur Autobahn bzw. zum Anschlussast nicht überschreiten. Bildmotive, Satzaussagen, Telefonnummern etc. und Fremdwerbung sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung muss stets blendfrei sein. Im Zweifelsfall muss die Blendfreiheit durch ein Gutachten belegt werden. Schriftzüge und Logos dürfen nur während der Öffnungszeiten beleuchtet sein.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Anbauverbotszone:

Die Anbauverbotszone (40 m) ist gem. § 9 Abs.1 FStrG zwingend von Hochbauten jeder Art frei zu halten. Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann jedoch gem. § 9 Abs.8 FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern.

Diese Vorschrift dient nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum einen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und trägt zum anderen der Möglichkeit einer veränderten Nutzung durch erforderliche Straßenverbreiterungen, neue Straßenanschlüsse, durch Anlegen von Parkplätzen oder Standspuren usw. Rechnung.

Der betroffene Abschnitt der A 92 ist zwar vom Autobahn-Kreuz Neufahrn bis zum Autobahn-Dreieck München-Flughafen im Bundesverkehrswegeplan und dem aktuellen Fernstraßen-ausbaugesetz als „Vordringlicher Bedarf mit Engpassbeseitigung“ eingestuft.

Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der A 92 liegt jedoch die Trasse der Bahnstrecke der „Neufahrner Spange“. Im Personenverkehr wird die Strecke im 20-Minuten-Takt durch die Linie S1 der S-Bahn München befahren. Diese verkehrt von München-Ost über die Stammstrecke und die Strecke München – Regensburg bis Neufahrn bzw. zum Flughafen München. Neben den S-Bahnen verkehren noch vereinzelte Güterzüge zum Flughafen.

Im Stundentakt fährt darüber hinaus der Überregionale Flughafenexpress (ÜFEX) der DB Regio von Regensburg Hauptbahnhof über Freising und die Neufahrner Kurve zum Flughafen München.

Die Verlegung dieser für die gesamte Region höchst bedeutsamen und darüber hinaus planfestgestellten und nicht ersetzbaren Trasse ist in absehbarer Zukunft in keinem Fall zu erwarten. Daher ist weder der Belang der „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ noch „der Möglichkeit einer veränderten Nutzung durch erforderliche Straßenverbreiterungen, neue Straßenanschlüsse, durch Anlegen von Parkplätzen oder Standspuren“ betroffen. Daraus ergibt sich, dass keinerlei Notwendigkeit zur Einhaltung der 40 m Anbauverbotszone südlich der o.g. Bahntrasse besteht. Darüber hinaus besteht ein hohes öffentliches Interesse an der möglichen Errichtung eines S-Bahnhaltepunkts - mit den dafür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und bahnhofsaffinen Nutzungen - im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. An der Planung wird daher festgehalten.

Zu Verkehrsaufkommen:

Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist gerade die Schaffung eines S-Bahnhaltepunkts und die damit verbundene höherwertige Nutzung des anliegenden Gewebegebiets unter Ausnutzung des verkehrlichen Potentials der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Gemeinde erwartet daher nicht die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich des Individualverkehrs, die eine Beeinträchtigung der Funktionalität der Anschlussstelle Freising Süd nach sich ziehen würde. Ganz im Gegenteil ist mit einem Rückgang des Verkehrs gegenüber der Nutzung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu rechnen.

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

In dieser Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass ca. 3.050 Kfz pro Tag und Richtung durch die Gewerbeflächen ausgelöst werden. Hierbei entfallen 1/3 auf den Logistikbereich und 2/3 auf den Gewerbepark. Enthalten sind darin auch die Besucher des Kinos im

Mittel mit 800 Kfz. Derzeit arbeiten im gesamten Gewerbegebiet aber nur 990 Menschen. Selbst bei optimistischer Kalkulierung werden auf den noch verbleibenden Flächen nicht mehr als 1.000 Menschen arbeiten. Bei einer Kalkulation von 1 Kfz je Arbeiter werden die im Gutachten veranschlagten Kfz-Zahlen nicht erreicht. Entlastend für das anliegende Straßennetz wirkt zudem, dass die Kinobesucher antizyklisch zu den Büroarbeitern fahren. Von der Durchführung einer zusätzlichen Verkehrsuntersuchung wird daher abgesehen.

Hinweise zum Verkehrsaufkommen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein zusätzlicher Ausbau von Flächen ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geplant.

Hinweise zum Lärmschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind, wie bisher, vom Bauwerber zu tragen.

Hinweise zur Werbung

Die Hinweise zu den Werbeanlagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbotszone ist nicht geplant. Die Hinweise zu den Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone der Autobahn werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend um die Regelungen zu den Werbeanlagen ergänzt.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 4.2 Beschluss zur Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse mit Stand 17.05.2021 erneut entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 5 Ersatz von Elternbeiträgen in den Kindertageseinrichtungen für März bis Mai 2021

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, dass die Gemeinde Neufahrn bei allen Kindern, die eine Kinderbetreuungseinrichtung im Gemeindegebiet besuchen und im Januar / Februar 2021 die Notbetreuung an nicht mehr als fünf Tagen besucht haben, neben dem kommunalen Anteil von 30 % des Beitragsersatzes auch den die staatliche Förderung übersteigenden Teil der Beiträge übernimmt.

Diese Regelung wurde seitens des Freistaats Bayern nun für die Monate März bis Mai 2021 verlängert. Eltern und Kindertageseinrichtungen werden damit pauschal bei den monatlichen Beiträgen entlastet.

Der Freistaat Bayern trägt 70 % des vorgesehenen Beitragersatzes, die Kommunen übernehmen gemäß einer Vereinbarung mit den Kommunalen Spitzenverbänden 30 %.

Folgende Fördersätze werden wie in den Monaten Januar und Februar 2021 nun auch für die Monate März bis Mai 2021 gezahlt:

für Krippenkinder	€ 300,-	davon Freistaat € 240,-
für Kindergartenkinder	€ 50,-	davon Freistaat € 35,- (+ € 100,- Zuschuss)
für Schulkinder	€ 100,-	davon Freistaat € 70,-

Dieser Beitragersatz wird gewährt für jedes Kind, das die Kinderbetreuungseinrichtung an nicht mehr als fünf Tagen besucht hat. Für alle Kinder, die die Betreuung länger als fünf Tage in Anspruch genommen haben, wird die volle Gebühr fällig.

Die Gebühren der Einrichtungen im Gemeindegebiet Neufahrn liegen – insbesondere bei höheren Buchungszeiten – teils über diesen Fördersätzen.

Eine Berechnung der monatlichen Kosten für die Gemeinde ist derzeit noch nicht möglich, da noch keine staatlichen Zuschüsse ausgezahlt wurden und nicht alle Kinderbetreuungseinrichtungen die Daten für die Monate Januar bis April 2021 vollständig eingegeben haben.

Die Zahl der Kinder, die für die Notbetreuung angemeldet wurden und diese an mehr als fünf Tagen besucht haben, ist in den letzten Monaten kontinuierlich gestiegen. Im Schnitt wurden in den Krippen annähernd 75 % aller Kinder betreut, in den Kindergärten mehr als 50 %.

Diskussionsverlauf:

GR Manhart äußerte sich verwundert über die fehlenden Zahlen einiger Einrichtungen. Um Anwesenheiten und Kontakte für die Monate Januar, Februar und März nachvollziehen zu können, müssten die Belegungen seiner Meinung nach, in welcher Form auch immer, bereits vorliegen.

ALin Wiencke-Bimesmeier verdeutlichte die Problematik. Die Daten liegen in den Einrichtungen selbstverständlich vor. Für die Übermittlung der Informationen an die Gemeinde wurde ein „Corona-Modul“ programmiert, das sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt worden war. Einzig aus zeitlichen Gründen konnten noch nicht alle Einrichtungen ihre Daten einpflegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt zu, dass die Gemeinde Neufahrn bei allen Kindern, die eine Kinderbetreuungseinrichtung im Gemeindegebiet besuchen und in den Monaten März bis Mai 2021 die Betreuungseinrichtung an nicht mehr als fünf Tagen besucht haben, neben dem kommunalen Anteil von 30 % des Beitragersatzes auch den die staatliche Förderung übersteigenden Teil der Beiträge übernimmt.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 6 Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kinderbetreuungseinrichtungen und der außerschulischen Betreuungseinrichtungen

- vertagt -

TOP 7 Aktualisierung der Baumschutzverordnung

- vertagt -

**TOP 8 Rathaus;
Erneuerung Aufzugsanlage****Sachverhalt:**

Der im Rathaus vorhandene Personenaufzug entspricht baujahrsbedingt nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Eine Um- oder Nachrüstung ist nicht möglich. Da die derzeitig betriebene Aufzugsanlage im Rathaus auch nicht den Anforderungen eines behindertengerechten Personenaufzuges entspricht und es in Vergangenheit immer häufiger zu Störungen im Betrieb kam, wurden Untersuchungen zur Modernisierung der Aufzugsanlage durchgeführt.

Um den Ansprüchen der Gemeinde, auch körperlich eingeschränkten Personen den uneingeschränkten Zugang in die einzelnen Stockwerke des Rathauses zu ermöglichen, sollte dies bei der Erneuerung der Anlage berücksichtigt werden.

Der derzeitige Aufzugsschacht bietet aufgrund seiner Abmessungen nicht die Möglichkeit zum Umbau für einen barrierefreien Aufzug.

Die Errichtung eines Aufzugsschachtes als Anbau an die Ostseite des Rathauses bietet die Möglichkeit zum Einbau einer behindertengerechter Aufzugsanlage Typ 5 und ist unter Berücksichtigung der Lage und Anbindung an das Treppenhaus sowie einer Rathäuserweiterung sinnvoll.

Eine Umsetzung der Baumaßnahme könnte im Jahr 2022 realisiert werden.

Die Aufzugsanlage soll wie folgt erneuert werden:

- Anbau eines Aufzugsschachtes angrenzend an das östlich gelegene Treppenhaus
- Schaffen einer Verbindung zwischen dem bestehenden Gebäudekomplex zum neuen Aufzugstrakt in allen Stockwerken
- Einbau einer behindertengereichen Aufzugsanlage geeignet zur barrierefreie Nutzung über alle Stockwerke
- Berücksichtigung beim Bau der Anlage zur späteren Erweiterung des Rathauses im östlichen Bereich und der Leitungsführung zur Hausmeisterwohnung
- Anpassen der Fassade optisch passend zum Gebäudekomplex
- Abbau der alten Aufzugsanlage und Nutzung der freigewordenen Flächen als Lager- und Putzräumen

Im Haushalt 2022 sind nach ersten Grobkostenschätzung Mittel in Höhe von € 335.000,- für die Erneuerung der Aufzugsanlage erforderlich.

KOSTENSCHÄTZUNG:

Aufzug behindertengerecht Typ 5	€ 100.000,-
Baumeister, Erdarbeiten Kanal und Abbrucharbeiten	€ 80.000,-
Fassadenarbeiten	€ 50.000,-
Klempnerarbeiten	€ 15.000,-
Elektroinstallation / Blitzschutz	€ 10.000,-
Planungskosten	€ 55.000,-
<u>Sonstige Kosten / Genehmigung, Statik, Gutachten</u>	<u>€ 25.000,-</u>

Schätzkosten Gesamtsumme: € 335.000,-

Diskussionsverlauf:

GRin Auinger vermisste ein Gesamtkonzept für die verschiedenen Sanierungsmaßnahmen, einschließlich Zeitplan und Ausgabendeckelung.

GR Rübenthal teilte mit, dass die CSU-Fraktion die Aufzugsanlage zwar als notwendig, aufgrund der aktuellen Situation aber auch als „schiebbar“ erachtet. Zunächst haben die Pflichtaufgaben der Gemeinde Vorrang. Des Weiteren sind nicht geplante Aufwendungen in nicht unerheblicher Höhe für die Sanierung der Brücke am Kurt-Kittel-Ring zu berücksichtigen. Mit weiteren unvorhersehbaren Ausgaben, z. B. für den Bahnhof ist zu rechnen. Solange die Aufzugsanlage nutzbar ist und den Vorschriften entspricht, erscheint seitens der CSU-Fraktion eine Verschiebung der Maßnahme auf 2024 / 2025 vertretbar. Er stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung, den Beschlussvorschlag entsprechend zu ändern.

GRin Frommhold-Buhl war überrascht, dass sowohl die Sanierung der WC-Anlagen als auch eine neue Aufzugsanlage auf der Tagesordnung zu finden waren, trotz angespannter Haushaltslage. Der bestehende Aufzug ist für Rollstuhlfahrer eher weniger geeignet, dennoch konnte sie sich eine Verschiebung der Maßnahme um zwei Jahre vorstellen. Eine höhere Priorität hatte bei ihr die Sanierung der WC-Anlagen, nachdem im Rathaus nach wie vor keine behindertengerechte Toilette zur Verfügung steht.

GR Holzer merkte an, dass für die Sanierung der WC-Anlagen ein Betrag von € 450.000,- in den Haushalt eingestellt wurde. Aktuell sind die Gesamtkosten mit € 500.000,- kalkuliert. Für die Erneuerung der Aufzugsanlage sind keine Mittel eingeplant. Die Fraktion der FREIEN WÄHLER ist deshalb der Ansicht, dass die Sanierung der Aufzugsanlage im Rahmen der nächsten Haushaltsberatungen diskutiert werden sollte.

GRin Kürzinger erkundigte sich hinsichtlich des Umfangs der Planungskosten, die mit € 55.000,- beziffert wurden.

GR Seidenberger ging davon aus, dass die Planung der Aufzugsanlage in die Planung der WC-Anlagen eingreift. Die Entwicklung eines zeitnah finanzierbaren Gesamtkonzeptes erschien ihm sinnvoller als eine getrennte Umsetzung nicht miteinander abgestimmter Einzelvorhaben. Vermutlich lassen sich bei entsprechender Planung zusätzlich Kosten einsparen.

GR Bandle wies darauf hin, dass die Baukosten seit dem Zeitpunkt der Kalkulation geradezu „explodierten“ und riet dazu, die Entwicklung der Kosten unbedingt im Auge zu behalten. Ein Ineinandergreifen der beiden Vorhaben wäre für ihn wünschenswert; ganz klaren Vorrang hatte für ihn jedoch die behindertengerechte Toilette.

BAL Schöfer verdeutlichte, dass es sich bei den € 55.000,- um einen pauschalen Ansatz (prozentuale Grobkostenschätzung) handelt. Die von einer Aufzugsfirma vorläufig eingehol-

ten Richtpreise für die verschiedenen Aufzugstypen stehen ebenfalls noch in keinem Vergleich zu anderen Anbietern.

Die ersten Sanierungsüberlegungen, das Rathaus betreffend, gab es bereits vor ca. 20 Jahren (thermische Sanierung, Erweiterung Sitzungssaal, Brandschutz und Fluchtwege). Aus Kostengründen wurde seinerzeit eine große Gesamtmaßnahme verworfen und der Weg mit kleineren Einzelmaßnahmen beschritten. Bereits abgeschlossen sind die thermische Sanierung der Fassade, die Erneuerung des Eingangsbereiches sowie die Vergrößerung und Modernisierung des Sitzungssaals. Es stehen noch die Sanierung der WC-Anlagen und der Aufzugsanlage sowie langfristig gesehen, der Brandschutz an. Die Elektroinstallation genügt den heutigen Anforderungen an den Brandschutz nicht mehr. Des Weiteren bedarf es noch einer Einhausung für das Treppenhaus (Sicherheitstreppenhaus).

BAL Schöfer führte weiter aus, dass eine parallele Umsetzung beider Maßnahmen nicht zwingend erforderlich ist. Jedoch wurden im Zusammenhang mit der Sanierung der WC-Anlagen Abstellfläche für Reinigungsgeräte bedacht; vorgesehen hierfür war der Bereich der bestehenden Aufzugsanlage. Das bisherige Provisorium kann seiner Meinung nach für einen absehbaren Zeitraum noch beibehalten werden.

GR Rübenhal nahm Bezug auf die Planungskosten in Höhe von € 55.000,- und fragte, ob nicht das Bauamt die Planung für die Aufzugsanlage übernehmen könnte.

Bgm. Heilmeier verwies auf die personellen Kapazitäten.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt die weitere Planung der Aufzugsanlage zur Umsetzung in 2022 (Projektbeschluss).

Die veranschlagten Kosten in Höhe von € 330.000,- brutto sind im Haushalt 2022 bereitzustellen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Jahr 2022 zu beginnen.

Abstimmung: Ja 4 Nein 25 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, die weitere Planung und die Umsetzung der Aufzugsanlage im Rahmen der Haushaltsberatungen 2022 zu entscheiden.

Abstimmung: Ja 22 Nein 7

**TOP 9 Rathaus;
 Modernisierung WC-Anlagen;
 Projektbeschluss**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 27.03.2017 wurde eine Prüfung zur möglichen Umgestaltung der WC's im Rathaus in eine behindertengerechte Toilettenanlage beschlossen. Im Zuge einer Modernisierung der WC-Anlagen im Rathaus soll die dringend benötigte behindertengerechte und barrierefreie Toilettenanlage bereitgestellt werden.

Durch den komplexen Umbau im Erdgeschoss sollen auch das 1. und 2. Obergeschoss eine Neugestaltung und Sanierung der Toiletteneinheiten erhalten. Alle Toilettenanlagen werden getrennt und gesondert für Besucher und Personal zugeteilt. Im Kellergeschoss soll dem Personal durch die Neugestaltung der Leitungsführung eine zeitgerechte Ausstattung mit Möglichkeit zum Duschen zur Verfügung stehen.

Das Planungsbüro Glasmann Ingenieure hat gemeinsam mit dem Bauamt die Vorplanung abgeschlossen und die Kosten ermittelt. Des Weiteren wurde in diesem Jahr eine Schadstoffanalyse mit Gutachten für den WC-Trakt vorgenommen. Dabei wurde in den Elektro-Lagerräumen asbesthaltiger Fliesenkleber und in den Kellerräumen bleihaltige Farbanstiche festgestellt. Diese müssen in der Sanierungsmaßnahme gesondert ausgeschrieben und behandelt werden.

Maßnahmen-Beschreibung, Umgestaltung:

Die räumliche Umgestaltung wird nach den erforderlichen Abbrucharbeiten mit Trockenbau-Systemen hergestellt. Die Leitungsführung für Heizung und Sanitär wird komplett erneuert und der neuen Raumgestaltung angepasst. Ebenso erneuert werden die Lüftungsanlage sowie die komplette Elektroinstallation. Durch den Abbruch der Bodenfliesen muss auch ein neuer Estrichbelag eingebracht werden. Die Wände sollen nach entsprechender Vorbereitung des Untergrundes mit einem neuen Fliesenbelag bis zur Höhe Oberkante Tür gefliest werden. Die Decken und nicht gefliesten Wände werden verputzt, feingespachtelt und malerfertig vorbereitet. Die Personal WC's und Gäste-WC's bekommen eine neue Ausstattung mit Toiletten, Waschtischen und Spiegelschränken. Oberhalb der Waschtische werden Seifen-, Handtuch und Desinfektionsmittelspender sowie eine indirekte Beleuchtung montiert. Ebenso ist der Einbau neuer Innentüren mit Überströmöffnungen in den WC-Trakten geplant. Alle nicht gefliesten Wände sowie Decken werden mit noch zu bestimmendem Farbton gestrichen. Die zu übernehmenden deckenhohen Türelemente zum Flur werden aufbereitet und gestrichen. Durch die Neugestaltung der Anlage kann den Abteilungen sowie dem Reinigungspersonal ein Angebot an Lager- und Putzräumen zur Verfügung gestellt werden. Die Ausstattung mit Regalen bzw. Schränken muss im Detail noch entsprechend der jeweiligen Zuweisung abgestimmt werden.

Aufgrund der geschossübergreifenden Installationsarbeiten wird es im laufenden Betrieb zu Störungen und Einschränkungen kommen. Entsprechende Staubschutz sowie Schallschutzmaßnahmen sind hierfür vorzusehen. Die abschnittsweise Sanierung der einzelnen Stockwerke ist mit den Abteilungen im zeitlichen Ablauf noch abzustimmen.

Räumliche Gestaltung der einzelnen Stockwerke:

UG:

Modernisierung der WC-Anlage im KG

Erstellen einer Unisex Toilette für das Personal und ein Waschraum mit Dusche für das Personal.

EG:

Räumliche Umgestaltung zur Schaffung einer barrierefreien, behindertengerechten WC-Anlage, welche auch als Unisex-Besucher-WC genutzt werden soll.

Neugestaltung der Personal WC's für Damen und Herren.

OG 1 und 2:

Auch in den Obergeschossen werden separate WC's für das Personal errichtet.

Umgestaltung eines Unisex-Besucher-WC's sowie Schaffung von Lager und Putzräumen.

Kostenschätzung:

Heizung / Lüftung / Sanitär	€ 200.000,-
Elektroinstallation	€ 50.000,-
Hochbauarbeiten	€ 140.000,-
Schadstoffsanierung, Entsorgung	€ 40.000,-
Planungskosten	€ 50.000,-
Nebenkosten	€ 20.000,-

Summe: € 500.000,- brutto

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler stellte und begründete einen Antrag zur Geschäftsordnung zum Einbau von Oberlichter.

BAL Schöfer wies darauf hin, dass der Einbau eines Oberlichts nur im 2. OG möglich wäre. Im Rahmen der thermischen Sanierung war ein neues Dach aufgebracht worden. Der Einbau wäre mit einem erheblichen Aufwand verbunden (Durchbruch und Aufbau eines Schachtes durch die alte Betondecke, den Dachstuhl und das Blechdach). Darüber hinaus könnten Probleme mit der Dichtigkeit auftreten.

Beschluss 1 (Antrag zur Geschäftsordnung – GR Pflügler):

Der Gemeinderat beschließt, die WC-Anlagen mit einem Oberlicht zu versehen.

Abstimmung: Ja 3 Nein 26 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, die vorgestellte Planung in 2021 umzusetzen (Projektabschluss).

Die veranschlagten Kosten in Höhe von € 500.000,- brutto sind im Haushalt 2021 - 2022 bereitzustellen.

Abstimmung: Ja 26 Nein 3

TOP 10 5. Änderung der Satzung über die Benutzung des Erholungsgebietes „Neufahrner Mühlseen“ vom 30.07.1984, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 15.06.2007

Sachverhalt (Tischvorlage):

Nach der Neugestaltung der Gehwege rund um den Mühlsee ist es erforderlich, die Satzung über die Benutzung des Erholungsgebietes „Neufahrner Mühlseen“ abzuändern, da jetzt die Möglichkeit für eine klare Festlegung der Grillzonen besteht. Geplant ist, oberhalb des nun rund um den See angelegten Weges das Grillen zu erlauben und unterhalb des Weges in Richtung Wasser, das Grillen zu untersagen. Zudem haben sich Änderungen bzgl. der Flurnummern ergeben, die in diesem Zuge mit angepasst werden.

Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:

§ 1

§ 1 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

(2) Das Erholungsgebiet umfasst die Grundstücke 577, 578, 578/4, 579, 579/1, 580, 580/1, 580/2, 587, 588, 588/1, 589, und 590/1 der Gemarkung Neufahrn.

§ 3 Abs. 2 Nr. 8 wird folgt neu gefasst:

Nr. 8. ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Gemeinde Neufahrn im gesamten Erholungsgebiet „Neufahrner Mülhseen“ offene Feuerstellen zu errichten. Das Benutzen von Grillgeräten ist ausschließlich oberhalb des angelegten Gehweges erlaubt. Unterhalb des Gehweges zum Wasser hin ist das Grillen untersagt. Zu Hecken, Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von 2 Metern einzuhalten.

§ 2

Die Änderungssatzung tritt am 01.06.2021 in Kraft.

Diskussionsverlauf:

ALin Hermann nahm Bezug auf die Tischvorlage und erläuterte die Änderungen. Der Entwurf der Satzung lag der Tischvorlage bei.

GRin Frommhold-Buhl begrüßte die Möglichkeit zur Errichtung offener Feuerstellen, die den Freizeitwert aufwerten.

GR Rüenthal regte an, im Bereich der Grillzonen auch Möglichkeiten zur fachgerechten Entsorgung des Abfalls zu schaffen. Zudem schlug er in Bezug auf die Beschilderung vor, diese statt mit dem gesamten Satzungstext nur in Form einer kurzen Zusammenfassung mit den wesentlichsten Punkten zu gestalten.

GRin Mokry befand die eindeutige Regelung zur Benutzung von Grillgeräten für gut. Ihrer Meinung bedarf es aufgrund der Trennung der Bereiche durch den Gehweg keines umfangreichen Schilderwaldes. Der Gehweg grenzt die unterschiedlichen Gebiete bereits sehr eindeutig ab. Sorge bereitete der Fraktion DIE GRÜNEN, dass ein Abstand von 2 Metern zu Hecken etc. aufgrund der mit dem Sommer einhergehenden Trockenheit sowie des Funkenflugs beim Anfeuern zu gering sein könnte. Sie sprach sich für einen Mindestabstand von 5 Metern aus und stellte einen entsprechenden Antrag zur Geschäftsordnung.

GRin Auinger beantragte die Aufnahme eines Verbots über die Verwendung von „Einweg-Grills“. Durch die Auflage der Grills auf dem Gras werden die Stellen großflächig zerstört.

Beschluss 1 (Antrag zur Geschäftsordnung – GRin Auinger):

Der Gemeinderat beschließt, die Verwendung von „Einweg-Grills“ zu untersagen.

Abstimmung: Ja 28 Nein 1

Beschluss 2 (Antrag zur Geschäftsordnung – GRin Mokry):

Der Gemeinderat beschließt den letzten Satz unter § 3 Abs. 2 Nr. 8 wie folgt neu zu fassen:

Zu Hecken, Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

Abstimmung: Ja 24 Nein 5

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt, unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungsbeschlüsse, die als Anlage beigefügte Änderungssatzung im Entwurf vom 17.05.2021, zur Satzung über die Benutzung des Erholungsgebietes „Neufahrner Mühlseen“ vom 30.07.1984, mit Wirkung zum 01.06.2021 zu erlassen.

Abstimmung: Ja 29 Nein 0

TOP 11 Bekanntgaben**TOP 11.1 Vergabe Kindergarten- und Krippenplätze**

ALin Wiencke-Bimesmeier informierte über die Platzvergabe:

Es lagen insgesamt 221 Anmeldungen für Kindergartenplätze ab September 2021 vor. Alle Neufahrner Kinder - bis Geburtsdatum Ende November / Anfang Dezember – haben einen Betreuungsplatz erhalten. Der Wunscheinrichtung konnte nicht immer entsprochen werden. Die Zusagen wurden bereits verschickt. Sollten nicht alle Plätze angenommen werden, erfolgt eine Nachvergabe.

Die Nachfrage nach Krippenplätzen war in diesem Jahr sehr hoch, deshalb konnten nicht alle Anmeldungen berücksichtigt werden. Es wird versucht, noch einige Kinder unterzubringen, z. B. über das Tagesmütterprojekt.

Mangels Personal ist es nicht möglich, alle betriebsgenehmigten Plätze zu belegen. Die Personalfindung gestaltet sich immer schwieriger.

TOP 12 Anfragen**TOP 12.1 Anfragen aus dem Gremium****TOP 12.1.1 Brücke Ost I (Kurt-Kittel-Ring)**

GR Manhart bezog sich auf die Sitzung des Gemeinderats vom 22.03.2021 und brachte seine Bitte nach den Untersuchungsergebnissen aus den Jahren 2014 und 2017 in Erinnerung. Sie sollten der Niederschrift beigelegt werden. Er monierte, dass bis dato weder die Niederschrift noch die Gutachten vorliegen. Des Weiteren konnte er feststellen, dass die Sperrung der Gehwege aufgehoben wurde. Er erkundigte sich, inwieweit sich die Situation geändert hätte und wie weiter verfahren wird. Der Gutachter sprach seinerzeit von einem „katastrophalen Zustand“.

BAL Schöfer berichtete, dass die Sperrung des Gehweges verschiedene Gründe hatte. Die erste Sperrung war durch die Sofort-Maßnahme verursacht. Durch die Auflastung mit Paletten waren sowohl der Geh- als auch der Radweg blockiert; es bedurfte einer beidseitigen Sperrung. Nach Überprüfung durch einen Statiker konnten die Betonleitsteine am Ende der Kappenelemente im Bereich der Leitplanken platziert und der Geh- und Radweg wieder freigegeben werden. An der Situation selbst hat sich nichts geändert. Untersuchungen seitens der Bahn (Zustand Betonstahl) erforderten zwei weitere Male eine einseitige Sperrung des Geh- und Radwegs über einen Zeitraum von jeweils zwei Wochen. Der Auftrag an das Ingenieurbüro zur Planung der Brückenerneuerung wurde erteilt. Die vorbereitenden Untersuchungen laufen bereits. Es müssen Bestandsvermessungen und Bodenuntersuchungen durchgeführt sowie erste Gespräche mit der Bahn vereinbart werden. Die Gutachten aus den

Jahren 2014 und 2017 betreffend ging er davon aus, dass diese der Niederschrift zur Sitzung vom 22.03.2021 beigelegt werden.

TOP 12.1.2 Toilettenanlagen Mühlseen

GRin Kürzinger fragte, wann die Toilettenanlagen an den Mühlseen geöffnet werden.

Bgm. Heilmeier sagte eine Überprüfung zu.

TOP 12.2 Anfragen aus dem Publikum

TOP 12.2.1 Bürgeranfrage zu Bürgerhaushalt 2020, Roadmap, Grundschule 3 und Geschwindigkeitsbegrenzung Bahnhofstraße

Bgm. Heilmeier teilte auf Anfrage eines Bürgers mit, dass

- über die noch offenen Projekte aus dem Bürgerhaushalt 2020 eine separate Information erfolgt.
- das „Roadmap“ verdichtet wird, sobald die Inzidenzwerte die Zusammenkunft des Gemeinderates im Rahmen einer Klausur wieder ermöglichen. Eine erste Abbildung kann der Haushaltsplanung 2021 – 2025 entnommen werden.
- der Umweltreferent beim Bau der Grundschule 3 selbstverständlich mit eingebunden wird. Auf ökologische Standards wird geachtet und Vorgaben zu Umweltstandards werden berücksichtigt.
- zeitnah ein Gespräch mit dem Landrat bezüglich der 30 km/h-Beschränkung auf der Bahnhofstraße stattgefunden hat. Über eine Gesamtkonzeption wird versucht, die Temporeduzierung beizubehalten.

Neufahrn, 06.07.2021

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Ursula Gailus

Protokollführung