Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 16.05.2022

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 16.05.2022.

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 Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

Sitzungsort:	Sitzungssaal, Rathaus		
am:	Montag, den 16.05.2022		
Beginn:	18:00 Uhr	**Ende:**	19:40 Uhr
Vorsitzender:	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
Schriftführerin:	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeier, Franz	
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Eschlwech, Josef	
Heumann, Maximilian	
Iyibas, Ozan	
Meidinger, Christian	
Bergauer, Felix	Vertretung für Herrn Florian Pflügler
Nadler, Christian	Vertretung für Herrn Burghard Rübenthal
Sen, Selahattin	Vertretung für Herrn Johannes Steinberger

Abwesend:

Häuser, Johannes	unentschuldigt
Pflügler, Florian	entschuldigt
Rübenthal, Burghard	entschuldigt
Steinberger, Johannes	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1)	Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 28.03.2022 - öffentlicher Teil	Vorz/028/2022

2)	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück An der Lohe 37, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 972/46 Gmkg. Neufahrn b.Freising	Bau/054/2022
3)	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, 85375 Neufahrn Flur-Nr. N 310/10, Gmkg. Neufahrn b. Freising	Bau/056/2022
4)	Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum	GL/016/2022
5)	Grundsatzbeschluss Biodiversität - Vorberatung	Bau/050/2022
6)	Vorberatung zur Neufassung der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung	Bau/062/2022
7)	Bekanntgaben	
8)	Anfragen aus dem Gremium	
8.1)	Leerstände im Gemeindegebiet	

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 28.03.2022 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 28.03.2022 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 28.03.2022.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 1 Enthaltung - GR Nadler

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück An der Lohe 37, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 972/46 Gmkg. Neufahrn b.Freising

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück Fl.-Nr. 972/46 Gmkg. Neufahrn b.Freising an das bestehende Reihenmittelhaus eine Terrassenüberdachung anbauen. Für das Grundstück gilt der seit dem 10.09.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohfeld“.

Da durch die Überdachung die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze und auch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) überschritten werden soll, benötigt das Vorhaben neben der grundsätzlich erforderlichen Baugenehmigung auch Befreiungen von diesen beiden Festsetzungen.

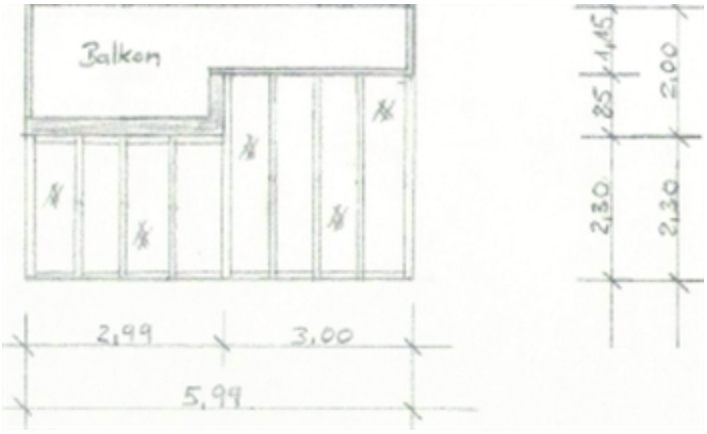
Der festgesetzte Bauraum ist durch das Hauptgebäude bereits vollständig ausgenutzt. Geplant ist die Überdachung und damit auch die Überschreitung der Baugrenze mit einer Tiefe zwischen 2,30 bis 3,15 m und einer Breite von 5,99 m.

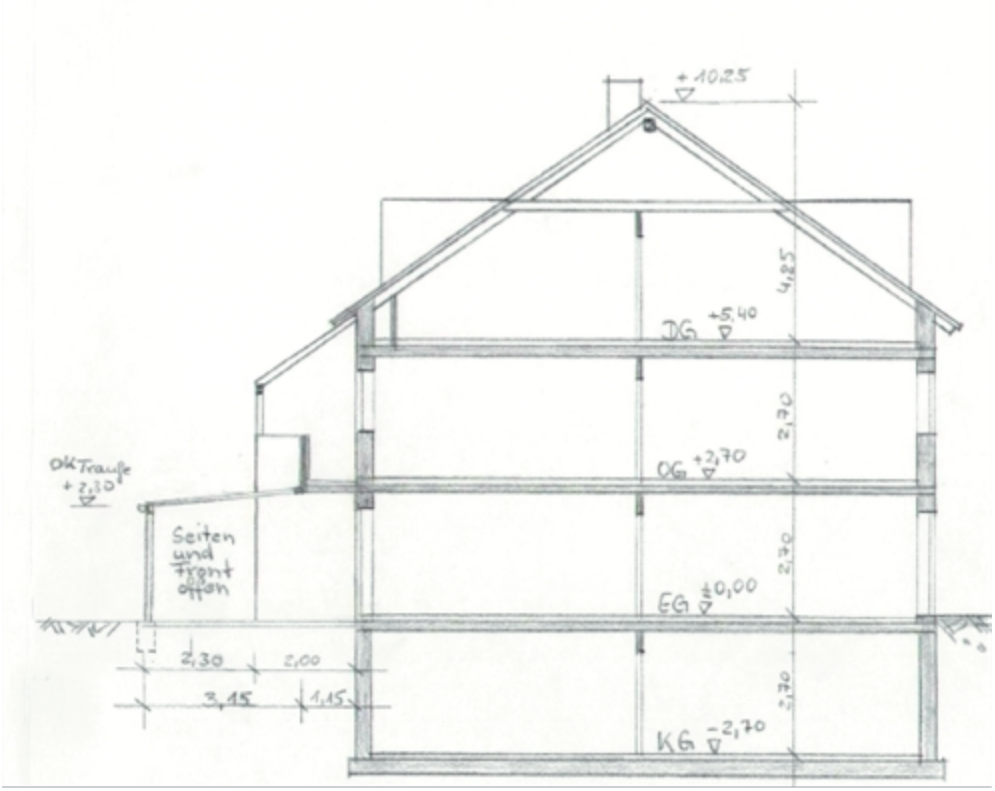
Der Antragsteller begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

„Nach Baugesetzbuch/BauGB § 31, Ausnahme und Befreiungen, wird eine Befreiung der Baugrenze beantragt, da die Maßnahme der Terrassenüberdachung mit Überschreitung der Baugrenze städtebaulich vertretbar ist. Die Terrassenüberdachung passt sich an die auf dem Nachbargrundstücken bestehende Bauflucht an und steht nicht nennenswert hervor. Terrassenüberdachungen im gleichen Umfang und die damit einhergehende Überschreitung der Baugrenze und der zulässigen GRZ, ist im Bebauungsplan ein gängiges Bild. Die bereits vorhandene genehmigte Bebauung und Grundstücksaufteilung der näheren Umgebung (z.B.

Fl.Nrn.:972/48 und 972/47) weicht bereits von der ursprünglichen planerischen Festsetzung des relativ alten Bebauungsplans ab.

Angefügt sind folgend der Grundriss und der Schnitt zum Vorhaben.





Aus städtebaulicher Sicht bestehen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der GRZ für die Überdachung keine Bedenken. Die Grundzüge der gemeindlichen Bauleitplanung sind durch das Vorhaben nicht berührt. Für das Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 972/47 Gem. Neufahrn wurde in der Sitzung vom 14.02.2022 eine Befreiung zur Errichtung einer flächenmäßig in etwa gleichen Terrassenüberdachung zugestimmt. Zu prüfen sind bei der Beurteilung jedoch ebenfalls die nachbarschaftlichen Belange. Auch sind Überdachungen grundsätzlich abstandsflächenrelevant. Den Vorhaben zugestimmt hat der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 972/47 Gem. Neufahrn. Der Nachbar mit der Fl.-Nr. 972/45 Gem. Neufahrn stimmt dem Bauvorhaben nicht zu. Da der Eigentümer der Fl.-Nr. 972/45 Gem. Neufahrn darauf vertrauen darf, dass die Bestimmungen des Bebauungsplans eingehalten werden, die Abstandsflächen nicht eingehalten werden,

und die Zustimmung des Nachbarn nicht erteilt wurde, kann den beantragten Befreiungen aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden und somit auch das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger:
- Abgeschiedenheit und Intimsphäre sind wichtig; in Reihenhäusern ohnehin sehr begrenzt
- Terrasse stellt einen bereits versiegelten Grund dar
- da Anbau aus Glas, Beeinträchtigung für den Nachbarn nicht massiv
- Vorschlag, eine Pufferzone mit z.B. Bambus setzen

GR Heumann:
- hält Ablehnung, wegen lediglich einem Widerspruch, für unverhältnismäßig
- in gleicher Lage wurden bereits andere Terrassenüberdachungen genehmigt
- Landratsamt könnte heutige Zustimmung ersetzen; unsere Entscheidung wäre aber ein Zeichen

BAL Schöfer:
- befinden uns in schwierigem Graubereich
- Grundstücke heutzutage kleiner; Abstandsfläche für Terrassenüberdachungen können nicht eingehalten werden, daher genehmigungspflichtig
- in diesem Gebiet liegt Bebauungsplan vor, der Einfriedung und Nebenanlagen betrifft; daher Entscheidung schwierig; Beeinträchtigung des Nachbarn steht gegen individuelles Wohlfühlbedürfnis

GR Bandle:
- Terrasse ist ohnehin bereits vorhanden; Überdachung sollte sich aber nicht in einen Win tergarten verwandeln
- andere Nachbarn haben ebenfalls Terrassenüberdachungen; Ablehnung wäre unfair

3. Bgm. Iyibas:
- stört, dass Nachbar Ablehnung nicht begründet; somit nicht nachvollziehbar
- wäre die heutige Entscheidung lediglich eine Empfehlung an das Landratsamt? Kann das Landratsamt das Einvernehmen ersetzen, wenn es die Lage rechtlich anders einschätzt?

BAL Schöfer:
- das Landratsamt prüft die rechtliche Situation und trifft die endgültige Entscheidung

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück An der Lohe 37, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/46 Gem. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

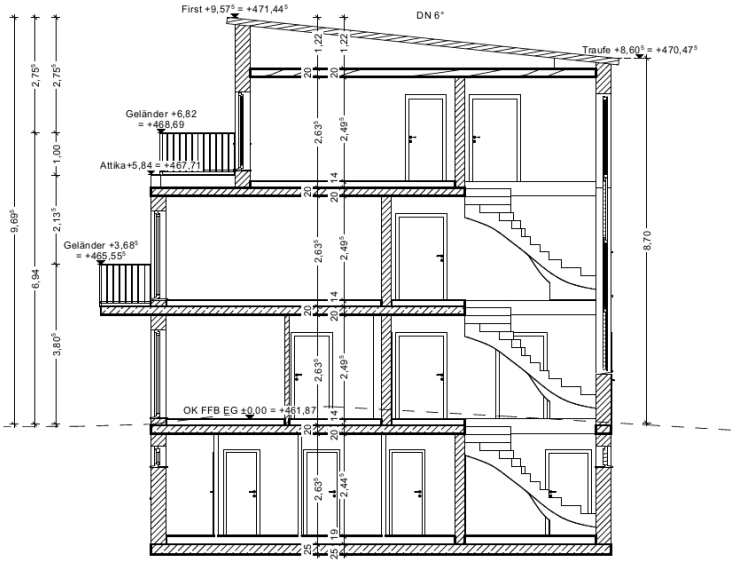
TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, 85375 Neufahrn Flur-Nr. N 310/10, Gmkg. Neufahrn b. Freising

Sachverhalt:

Der Antragsteller hatte bereits im Jahr 2021 einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten gestellt. Dieser wurde am 10.05.2021 in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität behandelt (bau/038/2021). Das Einvernehmen wurde damals erteilt. Das Landratsamt sah allerdings das 3-geschössige Gebäude aufgrund der Höhenentwicklung als nicht genehmigungsfähig an. Daraufhin änderte der Bauherr die Planung im Bereich des Dachgeschosses. Das Dachgeschoss wurde zurückversetzt beantragt und anschließend auch genehmigt.

Nun wird ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück gestellt. Das Grundstück hat eine Größe von 726 m². Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch. Aufgrund des vorhandenen Vorbescheides bestehen hinsichtlich der Einfügung keine Bedenken. Es werden die erforderlichen 9 Stellplätze für PKW, 16 für Fahrräder und ein Kinderspielplatz nachgewiesen. Aus früheren Fällgenehmigungen bestehen noch Auflagen für Ersatzpflanzungen. In der Freiflächengestaltung sind diese in ausreichender Anzahl dargestellt.

Der Schnitt und die Ansichten sind hier eingefügt:



WEST ANSICHT

OST ANSICHT

)D ANSICHT

NORD ANSICHT

Diskussionsverlauf:

GR Heumann:
- ist der einzige Unterschied zur einstigen Ablehnung des Landratsamtes, dass das Gebäude an der straßenzugewandten Seite etwas eingerückt wurde?

BAL Schöfer:
- Gebäude wurde an allen Seiten eingerückt; normales zweigeschossiges Gebäudeformat der Umgebung wurde aufgegriffen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 310/10, Gem. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 21. März 2022 wurde der Antrag der SPD-Fraktion „Absenkung von Bordsteinkanten zur Erhöhung der Barrierefreiheit“ behandelt.
Der Gemeinderat hat beschlossen, dieses Thema in einer Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vertieft zu behandeln.

Gemäß dem Antrag soll die Barrierefreiheit im Straßenraum erhöht werden, um die Mobilität der betroffenen Personengruppen zu verbessern. Als mögliche Maßnahme wird die Absenkung von Bordsteinkanten aufgeführt. Für die Umsetzung soll demzufolge ein Budget im Haushalt bereitgestellt werden, um so sukzessive die Problemstellen zu entschärfen.

Der Themenkomplex Barrierefreiheit ist vielschichtig, da hierbei unterschiedliche Aspekte und Belange von Betroffenen aufeinander abzustimmen und einzubinden sind. So kann bspw. eine Maßnahme für Personen mit einer Mobilitätsbehinderung eine Verbesserung darstellen, jedoch für eine sehbehinderte Person hinderlich sein. Des Weiteren müssen diese Maßnahmen flächenhaft im öffentlichen Straßenraum Anwendung finden.

Um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, empfiehlt die Gemeindeverwaltung, die Verbesserungen im Bereich der Barrierefreiheit für das gesamte Gemeindegebiet zu untersuchen und alle betroffenen Personengruppen mit zu berücksichtigen. Die hierfür nötige Expertise kann jedoch nur von Fachplanern geliefert werden, so dass im Vorfeld die Beauftragung eines Gutachtens bzw. Konzepts zur strategischen und koordinierten Umsetzung als sinnvoll erscheint. Denn für die Umsetzung müssen einerseits die defizitären und konfliktreichen Stellen identifiziert und andererseits praktikable Lösungen nach aktuellen Standards zur Entschärfung von Schwachpunkten angeboten werden.
Mittels eines Gutachtens/Konzepts können die Maßnahmen gebündelt und priorisiert werden, so dass auch Haushaltsmittel zielgerichtet und effektiv eingesetzt werden können.
Dieser Umsetzungsvorschlag ist weitreichender als der ursprüngliche Antrag von der SPD-Fraktion und wurde deshalb in Rücksprache mit der antragsstellenden Fraktion als Beschlussvorschlag 1 mitaufgenommen. Sollte der Ausschuss dem Vorschlag nicht folgen, wäre entsprechend dem Antrag über die Mitteleinstellung allein zu entscheiden (Beschlussvorschlag 2).

Für das laufende Haushaltsjahr sind für die Erstellung eines solchen Gutachtens/Konzepts zur Erhöhung der Barrierefreiheit keine Mittel bereitgestellt. Diese wären entsprechend für das Haushaltsjahr 2023 einzustellen.
Um eine stetige Umsetzung zu gewährleisten, ist es gemäß dem Antrag sinnvoll, eine eigene Haushaltsstelle einzurichten und diese in Abhängigkeit der kommunalen Haushaltslage auszustatten.

Abgesehen davon sind im laufenden Haushalt bereits 45.000 Euro für die Absenkung von Bordsteinen an drei Standorten (Von-Halt-Straße, Amselweg und Max-Planck-Straße) vorgesehen. Diese Maßnahme wurden im Radverkehrskonzept aufgeführt, um den Radfahrern ein queren zu erleichtern. Davon profitieren zu Fuß Gehende gleichermaßen.

Darüber hinaus findet am 11. Mai 2022 eine Vor-Ort-Besichtigung zwischen dem Behindertenbeauftragten des Landkreises Freising und Verwaltungsmitarbeitern der Gemeinde Neufahrn statt. Die Erkenntnisse sollen dem Gremium in der Sitzung berichtet werden.

Diskussionsverlauf:

Herr Weichwald, Mobilitätsbeauftragter der Gemeinde Neufahrn, führte in das Thema ein:
- bei Vor-Ort-Termin exemplarisch den Nordteil der Bahnhofstraße geprüft, da dieser stark frequentiert ist
- verschiedene Sichtweisen wurden beleuchtet
- Bahnhofstraße ist, trotz ein paar defizitären Stellen für Rollstuhlfahrer passierbar
- für Sehbehinderte jedoch wenig Orientierungsmöglichkeiten; entsprechende Probleme und Lösungen wurden konkretisiert
- zunächst für Einzelmaßnahmen kein Gutachten nötig
- Tiefbauamt hat Umsetzbarkeit im Rahmen des laufenden Straßenunterhalts signalisiert
- weitere Gemeindebereiche müssten nach und nach aufgerüstet werden

GR Heumann:
- vorOrt-Termin war sehr gut und erfolgreich; pragmatische Durchführung; Behindertenbeauftragter Herr Weinzierl konnte mit eigenen Erfahrungen und Fachwissen aktuelle Situation hilfreich darstellen
- Gutachten derzeit nicht nötig; besser zunächst im „Testbereich“ Maßnahmen durchführen und nach gewissem Zeitraum überprüfen
- spricht sich für Beschlussvorschlag 2 aus

Bgm. Heilmeier:
- schlägt vor, Beschlussvorschlag 1

„Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beauftragt die Verwaltung das Vorhaben in einem von Fachplanern ausgearbeiteten Gutachten bzw. Konzept festzuhalten. Die Verwaltung wird beauftragt, dementsprechend Angebote einzuholen und diese dem Gremium zur Abstimmung und Auswahl vorzustellen. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt darüber hinaus die Aufnahme dieses Punkts in die Haushaltsberatungen 2023. nicht zur Abstimmung zu bringen; es werden keine Gegenstimmen erhoben

GR Bandle:
- wenn Gutachten zunächst eingespart werden kann, können wir die Gelder sinnvoll direkt in die Maßnahme investieren
- Konzept oder Gutachten kann bei Bedarf auch später beauftragt werden

3. Bgm. Iyibas:
- war dies nicht bereits in bisheriger Haushaltsplanung als Dauerauftrag inkludiert?

Bgm. Heilmeier:
- nicht explizit; war bisher Teil der allgemeinen Bauunterhaltsmaßnahmen
- soll nun separat ausgewiesen werden

BAL Schöfer:
- Hinweis, dass der zweite Beschlussvorschlag ausdrücklich auf die Absenkung von Bordsteinkanten ausgerichtet ist; sollte angeglichen werden
- es geht um Verbesserungen der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

GR Dr. Aichinger:
- bittet um Verknüpfung mit Mobilitätsbeauftragten angesichts des Radverkehrskonzeptes um doppelte Maßnahmen zu vermeiden

2. Bgm. Eschlwech:
- Aufgabe der Barrierefreiheit muss für gesamtes Gemeindegebiet gelöst werden; dafür bedarf es eines Konzeptes

Bgm. Heilmeier:
- schlägt vor, heute nur über angepassten 2. Vorschlag abzustimmen
- Bitte an Herrn Weichwald, Gesamtkonzept im Auge zu behalten

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beauftragt die Verwaltung fortlaufend und regelmäßig Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum umzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Prüfungen und Ortsbegehungen durchzuführen. Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt die Aufnahme dieses Punktes in die Haushaltsberatungen 2023.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Grundsatzbeschluss Biodiversität - Vorberatung

Sachverhalt:

Antrag der CSU-Fraktion auf Erlass einer Satzung zur Regelung der Bepflanzung unbebauter Flächen von bebauten Grundstücken vom 10.02.2021
Antrag der Fraktionen von CSU und Grünen auf Erlass eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde Neufahrn für mehr Biodiversität vom 30.03.2022

Mit Datum vom 10.02.2021 beantragte die CSU-Fraktion den Erlass einer Satzung zur Regelung der Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. In Absprache mit der Verwaltung wurde dieser Antrag zurückgestellt.

In gemeinsamen Gesprächen der CSU-Fraktion mit der Fraktion der Grünen und der Verwaltung wurden viele weitere Überlegungen zur Biodiversität besprochen. Als Ergebnis dieser Besprechungen wurde die Vorlage eines gemeindlichen Grundsatzbeschlusses zur Biodiversität erstellt. Dieser ist als Anlage beigefügt. Die CSU-Fraktion nahm mit E-Mail vom 30.03.2022 Ihren Antrag vom 10.02.2021 zurück.

Die Fraktionen von CSU und Grünen beantragen mit E-Mail vom 30.03.2022 den als Anlage beigefügten Grundsatzbeschluss dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beide Fraktionen sehen Handlungsbedarf zur Erhaltung der Lebensqualität der Bürger. Der Grundsatzbeschluss soll durch entsprechendes Informationsmaterial ergänzt werden, welches den Bürgern detaillierte Hilfestellung zur Gestaltung entsprechender Flächen gibt.

Diskussionsverlauf:

GR Dr. Aichinger:
- ist einerseits nicht für Satzungen, die zu sehr in persönliche Gartengestaltung eingreifen; andererseits ist dem Trend zu Gabionen und Steingärten Einhalt zu gebieten
- gut und wichtig, dass Gemeinde aufklärende Öffentlichkeitsarbeit durchführt
- Bürgern muss Wissen über einfache, umweltfreundlichere Alternativen vermittelt werden
- Wie sieht es mit der Überprüfbarkeit bzw. Sanktionierbarkeit aus?

BAL Schöfer:
- Durchsetzung einer Satzung meist schwer zu überprüfen
- daher besser Grundsatzbeschluss und aktiv mit Informationsmaterial, Aufklärung und guten Beispielen auf die Bürger zugehen
- Zielrichtung vorgeben, an die sich die Gemeinde mit diesem Beschluss selbst bindet und Vorreiterfunktion übernimmt

GR Heumann:
- würde die Bindung der Gemeinde an die Vorgaben stärker fixieren

BAL Schöfer:
- Absatz 3 ist der Versuch der Gemeinde entsprechende Ziele vorzugeben
- Vorschläge zur Straffung sind willkommen

Bgm. Heilmeier:
- liegt schlussendlich auch am Gemeinderat
- Einzelfälle werden trotzdem immer zu behandeln sein

GR Dr. Aichinger:
- Maßnahme eignet sich gut für einen Wettbewerb oder ein Bonussystem

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Gemeinderat, den Entwurf des Grundsatzbeschlusses zu beschließen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Vorberatung zur Neufassung der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung

Sachverhalt:

Mit Datum vom 29.10.2018 hat die Gemeinde Neufahrn die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder erneut erlassen. Ziel der damaligen Neuformulierung war im Wesentlichen die Integration der nebeneinander bestehenden Satzungen für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellplätzen in eine umfassende Satzung. In einer nachfolgenden Stufe sollten sich bereits abzeichnende Anforderungen an eine Stellplatzsatzung im Zeichen der sich verändernden gesellschaftlichen Anforderungen an eine zeitgemäße Mobilität, die neben Kfz und Fahrrad weiteren Elementen einer multimodalen Mobilität Rechnung trägt, eingearbeitet werden. Im Zuge der rasanten Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in Neufahrn und der damit einhergehenden zunehmenden Verdichtung der Bebauung sollten für alternative Mobilitätsformen Möglichkeiten eröffnet werden, ansonsten erforderliche Stellplätze zu ersetzen. Des Weiteren wurden Probleme der Anwendung der bisherigen Stellplatzsatzung bei Vorhaben im zentralen Ortsbereich erkannt, wonach die bereits bestehende Bebauung der Grundstücke in der Regel die Schaffung zusätzlicher Stellplätze, die nach der Stellplatzsatzung für Nutzungsänderungen erforderlich sind, unmöglich macht, und damit eine auch aus Sicht der Gemeinde gewollte Entwicklung der Ortsmitte zu einem attraktiven zentralen Versorgungsbereich erschwert wird.

Rechtliche Grundlage für den Erlass der Stellplatz- und Abstellplatzsatzung

In Art. 47 Absätze 1-3 der Bayerischen Bauordnung wird die Pflicht der Bauherren zur Schaffung ausreichender Stellplätze für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr festgelegt:

> ***Art. 47***
> ***Stellplätze, Verordnungsermächtigung***
>
> *(1) [1]Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. [2]Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. [3]Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Abs. 3 Nr. 3 erheblich erschwert oder verhindert würde.*
>
> *(2) [1]Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. [2]Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.*
>
> *(3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch*
> *1.*
> *Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,*
> *2.*
> *Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder*
> *3.*
> *Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).*

In Absatz 2 wird darauf verwiesen, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) geregelt wird. Um jedoch eine Anpassung an besondere örtliche Gegebenheiten zu ermöglichen werden die Gemeinden ermächtigt, hierzu auch eigene örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO zu erlassen. Hierzu lautet der Art. 81 Absatz 1 wie folgt:

> ***Art. 81 Örtliche Bauvorschriften***
>
> *(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen*
> *1.*
> *über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden,*
> *2.*
> *über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen,*
> *3.*
> *über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3),*
> *4.*
> *über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, der Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,*
> *5.*
> *über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,*
> *6.*
> *über von Art. 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe,*
> *a)*
> *eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 m, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient,*
> *b)*
> *eine Verkürzung auf bis zu 0,4 H, mindestens 3 m, in Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,*
> *7.*
> *in Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, darüber, dass auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Bäume nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen, und dass die Flächen nicht unterbaut werden dürfen.*

Hier ist Nr. 4 vorrangig einschlägig, begrenzt jedoch auch die Regelungsmöglichkeiten der Gemeinde zunächst auf die bauordnungsrechtliche Anforderungen Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Abstellplätze sowie die Ausstattung mit Elektroladestationen. Während Zahl und Größe der Stell- und Abstellplätze eindeutige Begriffe sind, ist unter Beschaffenheit zu verstehen, welche Anforderungen an die physisch herzustellende Fläche gerichtet sind. Im Gegensatz zur Ermächtigung nach Nr. 3 des Artikels 81, ist eindeutig von dieser Ermächtigung nicht umfasst, Anforderungen an die Lage der Stellplatzfläche auf dem Grundstück und an die Umgrenzung der Fläche zu bestimmen. Hilfsweise kann noch die Nr. 5 herangezogen werden, soweit es um Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke im Zusammenhang

mit der Anordnung der Stellplatzflächen auf dem Grundstück geht. Für weitergehende Festlegungen insbesondere zur dezidierten Anordnung und Eingrünung der Stellplätze und Abstellplätze müsste auf das Instrumentarium des Bebauungsplans (§9 (1) BauGB) zurückgegriffen werden.

Als weitere mögliche Satzungsinhalte wird eröffnet, spezielle Regelungen für die Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, für die Berücksichtigung der vorhandenen Angebote des öffentlichen Nahverkehrs und Carsharing-Angebote sowie zur Ausgestaltung der Ablösemöglichkeiten für Stellplätze und Abstellplätze zu treffen.

Neue Themen der Stellplatz- und Abstellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn

1.

In der Ortsmitte Neufahrns wird in Anlage 2 eine Zone festgelegt, die bei Nutzungsänderungen von gewerblichen Nutzungen oder der Änderung der Nutzung von Wohnen in Gewerbe die Kfz-Stellplatzanforderung auf die Hälfte reduziert. Damit soll erreicht werden, dass die Ansiedlung oder Erweiterung von Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb dieser Zone erleichtert wird, um die Attraktivität der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich zu stärken. Gleichzeitig soll die Ortsmitte von vermeidbaren Belastungen des motorisierten Individualverkehrs entlastet werden, weshalb sich die Reduzierungsmöglichkeit ausschließlich auf die Pkw-Stellplätze bezieht. Gleichzeitig legt die neue Satzung mehr Gewicht auf die Erfüllung der Bedürfnisse des nichtmotorisierten Verkehrs, wodurch eine Steigerung der Attraktivität dieser Verkehrsmittel angestrebt wird. Damit soll die Erreichung der Ziele des im Juli 2019 verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) unterstützt werden. Möglich ist die Umsteuerung der Wahl des Verkehrsmittels auch aufgrund der guten Erreichbarkeit der Ortsmitte durch Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs sowie aufgrund der guten Erreichbarkeit auf kurzem Weg zu Fuß und per Fahrrad, wodurch die Nutzung eines eigenen Pkw’s für die Erledigung von Besorgungen in der Ortsmitte nicht zwingend erforderlich ist. Unterstützt wird dies auch durch die Ziele des im November 2021 verabschiedeten Radverkehrskonzepts für die Gemeinde Neufahrn.

2.

Im Rahmen des Wohnungsbaus soll Bauherren die Möglichkeit eröffnet werden, einen Teil der erforderlichen Stellplätze durch ein qualifiziertes Mobilitätskonzept abzulösen, jedoch nur soweit, dass mindestens noch 1 Stellplatz pro Wohneinheit tatsächlich vorhanden ist. Grundlage ist eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde. Anstelle der reinen Zahlung des in der Satzung festgelegten Ablösebetrags pro Stellplatz kann sich der Bauherr über die Schaffung und Vorhaltung eines vertraglich gesicherten Mobilitätsangebots von der Herstellungspflicht befreien. Die Zahlung der Ablösesumme wird vorläufig ausgesetzt, und mit Erreichen des in der Stellplatzsatzung festgelegten Ablösebetrags durch die über die Zeit aufsummierten Kosten des Mobilitätsangebots gilt dann die Stellplatzpflicht als erfüllt. Als Anreiz gegenüber der reinen Ablösezahlung wird eine Reduzierung des Ablösebetrags um 25 Prozent vorgesehen. Damit soll dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden und alternative Formen der Mobilität gefördert werden. Da bei einem qualifizierten Mobilitätskonzept Mobilitätsangebote entstehen, die die klassische Pkw-bezogene Mobilität ersetzen, ist dieser besonderen Form der Ablösevereinbarung seitens der Gemeinde gegenüber der „normalen“ Ablösevereinbarung mit Zahlung eines Ablösebetrags der Vorzug zu geben. Die genaue Handhabung dieser Ablösevereinbarung wird in einem gesonderten Leitfaden in Anlage 3 der Satzung dargestellt.

3.

Des Weiteren soll bei dieser Gelegenheit die Höhe der Stellplatzschlüssel anhand von verfügbaren statistischen Zahlen überprüft werden und gegebenenfalls angepasst werden sowie die Satzung insgesamt gestrafft werden.

Überprüfung der geforderten Zahl der Stellplätze bei Wohnbauvorhaben

Statistische Zahlen zum Pkw-Bestand und seiner Verteilung auf die Haushaltsgrößen bzw. Größen der Wohneinheiten liegen nicht vor. Für eine Abschätzung zur Überprüfung der in der Stellplatzsatzung geforderten Stellplatzschlüssel muss daher auf die vom Planungsverband für den Landkreis veröffentlichten Zahlen zurückgegriffen werden.

Laut Landkreisdaten des Regionalen Planungsverbands betrug der Kfz-Bestand pro 1.000 Einwohner im Landkreis Freising:

2018:	586
2019:	595
2020:	605

Zum Vergleich: der Kfz-Bestand betrug 2020 in der Planungsregion 14 nur 593 Fahrzeuge, dagegen in Bayern 616 Fahrzeuge pro 1.000 Einwohner. Dies bestätigt die allgemeine Annahme, dass die Menschen im ländlichen Bereich stärker auf das Kfz angewiesen sind als in urbanen Regionen.

Bayernweit sind nach Darstellung des Statistischen Landesamts ca. 16 % der Bevölkerung unter 18 Jahre alt. Damit entfallen im Jahr 2020 ca. auf 840 Erwachsene 616 Kfz. Im Landkreis Freising beträgt gemäß Daten des Regionalen Planungsverbands der Anteil der unter 18-jährigen rund 18 % womit durchschnittlich 605 Kfz auf 820 Einwohner entfallen bzw. knapp 0,75 Pkw auf jeden Erwachsenen.

Die Belegungsdichte (Personen/Wohneinheit) in Neufahrn betrug 2020 gemäß Daten des Regionalen Planungsverbands im Durchschnitt 2,25 Personen je Wohneinheit, die verfügbare Wohnfläche 42,0 Quadratmeter.

Damit erscheint für Wohnbauvorhaben folgender Stellplatzschlüssel angemessen:

Für alle Formen des Einfamilienhauses werden zwei Stellplätze gefordert, da hier in der Regel größere Personenzahlen pro Haushalt und höhere Haushaltseinkommen angenommen werden können.

Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern machen das Gebäude zu einem Mehrfamilienhaus. Damit entsteht Stellplatzbedarf abhängig von ihrer Wohnfläche wie ansonsten bei Geschosswohnungen auch.

Bei Geschosswohnungen bzw. Gebäuden mit mehr als 1 Wohneinheit wird nach Wohnungsgröße ein unterschiedlicher Stellplatzschlüssel angewendet:

- bis 50 Quadratmeter Wohnfläche kann man von einem Haushalt mit einer erwachsenen Person ausgehen. Dementsprechend ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Bei mehr als 50 Quadratmetern Wohnfläche kann in der Regel von einem Haushalt mit zwei erwachsenen Personen ausgegangen werden. Entsprechend der oben dargestellten Abschätzung sind hier 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Bei mehr als 120 Quadratmetern Wohnfläche erhöht sich die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2 entsprechend einem Einfamilienhaus.

Somit wird die bisherige Höhe der Stellplatzforderung von generell 2 Stellplätzen je Wohneinheit wieder reduziert. Damit wird auch erreicht, dass die Kostenbelastung der Wohnraumschaffung von unnötigen Kosten aus Grundstücksfläche und/oder umbautem Raum befreit wird und die im Wesentlichen durch die Größe der Abstandfläche definierte Grundstückgröße der Wohnbauvorhaben zugunsten zusätzlicher begrünter Flächen vor unnötiger Versieglung bewahrt wird.

Erläuterung der Satzungsinhalte im Einzelnen

§ 1 (1) bis (4) legt den Geltungsbereich fest und definiert die wesentlichen Rechtsbegriffe, um Klarheit in der Anwendung der Satzung zu schaffen. Aus Gründen der Rechtslogik wurde dies nun auf den Bereich Fahrräder erweitert. Differenziert wurde die Einordnung von Carports abhängig von Gründen der Verkehrssicherheit (Einblick in den öffentlichen Verkehrsraum) entweder als offener Stellplatz oder als Garage.

§ 2 (1) beinhaltet die Erweiterung der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen gemäß Art. 47 BayBO auf die Pflicht zur Herstellung von Abstellplätzen. Dies kann aus der Ermächtigung in Art. 81 BayBO abgeleitet werden und dient der Klarstellung. Auf die Wiedergabe des Wortlauts von Art. 47 BayBO wurde verzichtet.
§ 2 (2) verweist auf die Bayerische Stellplatz- und Garagenverordnung, die heranzuziehen ist, sofern die beantragte bauliche Nutzung nicht in Anlage 1 der gemeindlichen Stellplatz- und Abstellplatzsatzung enthalten ist.

§ 2 (3) führt eine eindeutige, auf das Ziel bezogene, Regelung ein, welche Anforderungen zu erfüllen sind, um den reduzierten Stellplatzschlüssel für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in Anspruch nehmen zu können. Damit werden auch Vorhaben, die unabhängig von einer staatlichen Förderung kostengünstigen Wohnraum schaffen wollen, umfasst.

§ 2 (4) eröffnet die Möglichkeit, für Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen in der Ortsmitte Erleichterungen beim Führen des Stellplatznachweises in Anspruch zu nehmen. Beispielsweise Gastronomiebetriebe tun sich schwer, in einer Bestandimmobilie in der Ortsmitte die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, da die vorherige Nutzung der Flächen in der Regel einen geringeren Stellplatzschlüssel erfüllte und zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nicht mehr unterzubringen sind. Um eine Verlagerung solcher Angebote, die zu einer Belebung und Funktionssteigerung der Ortsmitte beitragen würden, in die Peripherie zu vermeiden ist eine derartige Regelung für gewerbliche Nutzungen notwendig. Die damit einhergehende Verknappung des Stellplatzangebots kann durch die Verlagerung von Teilen des Verkehrsaufkommens auf den ÖPNV und auf nichtmotorisierte Formen der Mobilität aufgrund der guten Erreichbarkeit der Ortsmitte auf kurzem Wege kompensiert werden.

§ 3 umfasst die allgemeinen Bestimmungen zum Nachweis der Stellplätze und Abstellplätze. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden sie von den Regelungen zur Zahl der Stellplätze und Abstellplätze gesondert unter einem eigenen Paragraphen zusammengefasst. Auf wörtliche Wiedegaben der Inhalte des Art. 47 BayBO wurde erneut verzichtet, um die Satzung zu straffen. Ebenso wurde konsequent die Begrifflichkeit der Stellplätze und Abstellplätze verwendet.

§ 3 (1) stellt klar, dass nicht nur Stellplätze und Garagen gemäß Bayerischer Bauordnung, sondern auch Abstellplätze nicht zweckentfremdet genutzt werden dürfen.

§ 3 (2) stellt sicher, dass die bereitgestellten Flächen ungehindert jeweils für sich bestimmungsgemäß genutzt werden können.

§ 3 (3) eröffnet eine Möglichkeit, flächensparend sowohl die geforderte Zahl der Stellplätze als auch der Abstellplätze auf ein und derselben Fläche nachzuweisen. Dem liegt die

Überlegung zugrunde, dass bei bestimmten Nutzungen das auslöste Verkehrsaufkommen überwiegend Zielverkehr ist. Wetterbedingt kommen die Besucher entweder mit dem Kfz oder mit dem Fahrrad. Insofern für beide Mobilitätsvarianten jeweils eine eigene Fläche vorzuhalten bedeutet einen Flächenverbrauch, der vermieden werden soll.

§ 3 (4) stellt die Mehrfachnutzungsmöglichkeit von Stellplätzen unter den Vorbehalt der rechtssicheren Umsetzung. Es ist also vom Antragsteller darzulegen, wie er vertraglich oder in sonstig geeigneter Weise eine zeitliche Überschneidung der für den Mehrfachnachweis der Stellplätze vorgesehenen Nutzungen sicherstellen wird.

§ 3 (5) präzisiert Art. 47 (1) BayBO und stellt klar, dass das durch ein Bauvorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen aller Fahrzeugarten zu berücksichtigen ist. Im Übrigen fordert Anlage 1 der Stellplatzsatzung für bestimmte Nutzungen bereits entsprechende Flächennachweise.

§ 3 (6) betont den Vorrang des Stellplatznachweises direkt am Ort der Verkehrserzeugung.

§ 3 (7) stellt klar, dass neben den Stellplätzen auch die Abstellplätze mit Nutzungsaufnahme baulich hergestellt sein müssen.

§ 3 (8) Aus Gründen der Angemessenheit und damit der Rechtssicherheit ist eine Öffnungsklausel erforderlich, die ein Reagieren auf ein erwartbares, deutlich abweichendes ausgelöstes Verkehrsaufkommen möglich macht.

§ 4 (1) fordert eine Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen möglichst dicht an der öffentlichen Erschließungsfläche. Damit soll der nicht unerhebliche Flächenverbrauch der Zufahrten möglichst reduziert werden und zum Schutz der Grünanteile der Baugrundstücke die Belastungen aus dem Verkehrsaufkommen möglichst auf der Erschließungsseite der baulichen Anlagen zusammengefasst werden.

§ 4 (2) legt abweichend von § 4 (1) der Bayerischen Stellplatz- und Garagenverordnung die Breite der Stellplätze jeweils 10 Zentimeter breiter fest. Damit wird der Tendenz der Modellpolitik der Automobilindustrie zu immer breiteren Fahrzeugen Rechnung getragen.

§ 4 (3) definiert die Stellplatzmaße für Standart-Lkw und zweiachsige Reisebusse entsprechend der zulässigen Längen nach der Straßenverkehrsordnung. Sollten abweichende Fahrzeugtypen wie z. B. Sattelschlepper oder dreiachsige Reisebusse zu erwarten sein sind die Abmessungen im Einzelfall jeweils geeignet festzulegen.

§ 4 (4) fordert einen möglichst sickerfähigen Belag für nicht überdachte Stellplätze, um den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken so gering wie möglich zu halten.

§ 4 (5) stellt sicher, dass das Niederschlagswasser von Stellplätze und ihren Zufahrten auf dem Grundstück beseitigt wird und die Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen somit nicht beeinträchtigt wird.

§ 4 (6) legt die für Garagen erforderlichen Vorplätze fest. Dabei wird nach der Zugänglichkeit unterschieden, da das Öffnen von Toren zum einen das Verlassen des Kfz erfordert, welches in der Zwischenzeit nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche stehen soll, und andererseits diese Praxis oft vom Nutzer als umständlich empfunden wird, und er deshalb geneigt ist, das Fahrzeug nicht in der Garage einzuparken, wenn er es in einem absehbaren Zeitraum wieder benötigt. Insofern wird hierfür ein Stauraum von 5 Metern vorgeschrieben. Im Falle der Nutzung von funkgesteuerten Automatiktoren oder offenen Garagen ohne Tor kann der Vorplatz auf 3 Meter verkürzt werden, da hier nur die Aspekte der Verkehrssicherheit in Form der Übersicht beim in der Regel rückwärts Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum.

§ 4 (7) legt die erforderliche Gliederung und damit verbundene Grünausstattung der oberirdisch angeordneten Stellplätze fest. Durch eine Gliederung mit Laubbäumen werden die Stellplätze beschattet und durch die vorgegebene Grünfläche ihre Versiegelung ausgeglichen.

§ 4 (8) stellt die Anforderungen an die gemäß Anlage 1 geforderten Besucherstellplätze klar. Um oberirdisch auf dem Baugrundstück mehr Grünfläche zu ermöglichen wird nun auch zugelassen, dass sie regulär in einer Tiefgarage nachgewiesen werden können, sofern eine einfache Auffindbarkeit und Zugänglichkeit für Besucher gewährleistet ist.

§ 4 (9) sichert die Entstehung von einem behindertengerechten Stellplatz bei baulichen Nutzungen mit mehr als 25 notwendigen Stellplätzen. DIN 18040-2 fordert die Herstellung von 1 % der Stellplätze als Behindertenstellplätze, jedoch mindestens 2. Dies erscheint jedoch angesichts der Größe der in der Gemeinde Neufahrn üblichen Bauvorhaben nicht praxisgerecht.

§ 4 (10) trägt dem aktuellen Trend zur E-Mobilität Rechnung. Anderweitige rechtlich verbindliche Vorgaben zur Anzahl von E-Lademöglichkeiten auf Privatgrundstücken existieren bislang nicht. Für Einfamilienhausbauvorhaben führt die in der Satzung getroffene Regelung zur Verpflichtung, eine Lademöglichkeit zu schaffen. Für Wohnungsbauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten und alle übrigen baulichen Nutzungen entsteht somit ebenfalls mindestens eine reale Lademöglichkeit. Dies erscheint für den künftig zu erwartenden Bedarf ausreichend.

§ 5 (1) regelt die Größe der Abstellplätze abhängig von ihrer Bauart. Erfahrungen zeigen, dass aufgrund zu geringer Breite nicht handhabungsgerechte Abstellplätze nicht angenommen werden und damit dem wilden Abstellen der Fahrräder im öffentlichen Raum Vorschub leisten.

§ 5 (2) legt die Tiefe der Bewegungsfläche für Abstellplätze analog der Bestimmung zur Breite der Fahrgasse für Senkrechtstellplätze in der Bayerischen Stellplatz- und Garagenverordnung für Pkw’s fest.

§ 5 (3) fasst die Anforderung an Fahrradabstellplätze in Mehrfamiliengebäuden zusammen. Hier ist gleichermaßen die einfache tagtägliche Nutzungsmöglichkeit der Fahrräder wie auch die sichere Verwahrwahrung über Nacht zu gewährleisten.

§ 5 (4) gibt eine Quote von mindestens 50 % für den Anteil von überdachten Abstellplätzen für alle Nichtwohnnutzungen vor. Da es sich dabei um Zielverkehrsaufkommen handelt ist davon auszugehen, dass bei unsicheren Wetterverhältnissen ein geringerer Teil der Besucher das Fahrrad nutzt und dementsprechend nicht alle vorgehaltenen Abstellplätze überdacht sein müssen.

§ 5 (5) definiert die einzuhaltenden Qualitätsmerkmale für frei zugängliche Abstellplätze, um einer Gefahr einer Beschädigung der Fahrräder durch ihre Benutzung vorzubeugen.

§ 5 (6) stellt die Anforderungen an die Erreichbarkeit von Abstellplätzen sicher.

§ 5 (7) legt fest, bei welchen Nutzungsarten welcher Anteil der Abstellplätze zum Abstellen von Lastenfahrrädern und Fahrrädern mit Anhänger geeignet sein muss. Sowohl bei Besorgungen des täglichen Bedarfs als auch beim Transport von kleinen Kindern ist eine zunehmende Nutzung entsprechender Fahrzeuge zu beobachten. Häufig ist aber das Abstellen am Zielort problematisch, da keine geeigneten Flächen für derartige Fahrzeuge vorhanden sind, weshalb eine diesbezügliche Vorgabe erforderlich ist.

§ 5 (8) regelt den Anteil der verpflichtend herzustellenden Lademöglichkeiten für E-Fahrräder analog zu den Lademöglichkeiten für Pkw's. E-Fahrräder werden in der Regel zuhause über nacht geladen. Da Akku's aktuell eine Reichweite von ca. 100 km ermöglichen sollte Arbeitnehmern die Möglichkeit geboten werden, auch mittlere Distanzen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz umweltfreundlich zurückzulegen und am Arbeitsort ihr Fahrrad wieder aufladen zu können.

§ 6 (1) verdeutlicht, dass die Gemeinde über den Abschluss einer Ablösevereinbarung nach eigenem Ermessen entscheidet.

§ 6 (2) definiert den zu zahlenden Ablösebetrag für Stellplätze und Abstellplätze. Die Höhe des Ablösebetrags für Stellplätze orientiert sich an den Herstellungskosten für einen Stellplatz in einer Tiefgarage.

§ 6 (3) macht deutlich, dass der Ablösevertrag Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung ist.

§ 6 (4) legt den Zeitpunkt der Fälligkeit fest und dient der Klarheit der Zahlungsbedingung für den Antragsteller.

§ 6 (5) ist aus Gründen der Angemessenheit und damit der Rechtssicherheit notwendig. Sie ermöglicht dem Antragsteller bei Wegfall des Erfordernisses zur Ablöse von Stellplätzen die gezahlte Ablösesumme, abhängig vom verstrichenen Zeitraum seit Eintritt der Ablöseverpflichtung, anteilig zurückerstattet zu bekommen.

§ 6 (6) formuliert eine Variante der Ablösevereinbarung, die für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten genutzt werden kann. Hierbei wird der Ablösebetrag nicht von der Gemeinde vereinnahmt, sondern die Zahlungsverpflichtung ausgesetzt und die hierfür vorgesehenen Mittel für die Finanzierung von zur Pkw-Nutzung alternativen Mobilitätsformen verwendet. Die Einzelheiten hierzu sind in einem Leitfaden zum qualifizierten Mobilitätskonzept dargestellt. Das Erlöschen der Ablöseverpflichtung bei Erreichen eines über die Zeit gerechneten Aufwands für das Mobilitätskonzept von 75 % der Ablösesumme stellt einen Anreiz für den Bauherrn dar, diese Form von Mobilitätsangeboten vorzusehen. Für die Gemeinde bedeutet die eine Entlastung von Kfz-Verkehr und damit einen Gewinn an Lebensqualität im Ort Neufahrn.

§ 7 weist darauf hin, dass die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen Abweichungen von dieser Vorschrift genehmigen kann.

§ 8 bewehrt die Satzung und ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde bei Verstoß gegen diese Satzung Geldbußen bis zu 500.000 Euro Höhe zu verhängen.

§ 9 (1) gibt die Frist des Inkrafttretens der Satzung nach ihrer Bekanntmachung wieder.

§ 9 (2) und (3) beinhalten die Übergangsregelung für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie Vorhaben und ermöglicht dem Bauherrn die Wahl, ob er nach der bisherigen oder der neuen Satzung seiner Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Abstellplätzen nachkommt.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier:
- wenn Debatte zeigt, dass mehr Vorlaufzeit benötigt wird, kann vertagt werden

- würden Informationsmöglichkeit wie zur Baumschutzverordnung für alle Gemeinderatsmitglieder anbieten

GR Heumann:
- gute Ausführungen und Erklärungen; prinzipiell zustimmungswürdig
- viele Verbesserungen eingearbeitet
- Anreiz zur Reduzierung von Autos, aber Bestandsfahrzeuge werden nicht weniger werden; benötigen weiterhin Mindestanzahl an Parkplätzen
- würde seine Empfehlungen erst mit der Fraktion besprechen wollen und dann erneut im Ausschuss
- heute nicht in der Lage zuzustimmen

GR Bandle:
- laut Zukunftsforschern sollen Autos künftig wieder weniger werden
- Stichwort Carsharing, hohe Spritpreise, etc.

Bgm. Heilmeier:
- Abstufung Stadt/Land ist bereits eingearbeitet
- Kleine Wohnungen hier seltener als in München – somit weniger Autos

BAL Schöfer:
- wollen fahrradfreudliche Kommune werden
- Vorschlag, bereits jetzt auf Rahmenbedingungen für Lastenräder zu achten, um Erledigungen des alltäglichen Lebens innerorts mit Rädern attraktiver zu machen

GR Dr. Aichinger:
- können uns nicht mit Stadt wie München vergleichen
- Anzahl der Fahrzeuge wird nicht weniger werden
- soziale Schere wird weiter auseinandergehen; auch Lastenfahrräder für viele zu teuer
- kann der Satzung noch nicht für gesamtes Gemeindegebiet zustimmen
- verärgert über die Nutzung von Garagen als Keller; Autos stehen dann doch wieder auf der Straße

GR Bandle:
- müssen Unterschied zwischen Neufahrn und den ländlicheren Orten machen; dort wird man weiterhin auf Autos angewiesen sein

GR Meidinger:
- Anwohner sollen für „ihre“ Straßen und parkenden Autos Verantwortung übernehmen
- wenn künftig 2,5 Stellplätze gefordert werden, hat das riesige Auswirkungen auf den Zuwachs an versiegelter Fläche

2. Bgm. Eschlwech:
- Grundgedanke war, dass Bebauung nicht so dicht sein soll
- Satzung ändert Mobilitätsverhalten nicht; das muss in den Köpfen der Bürger geschehen

Bgm. Heilmeier:
- Vorschlag, zunächst noch Beratung in den Fraktionen, dann erneute intensivere Debatte in diesem Ausschuss, da Gemeinderat für Diskussionsrunde zu groß

Es gab keine Gegenstimmen zur Vertagung des TOPs auf die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität.

vertagt

TOP 7 Bekanntgaben

Keine

TOP 8 Anfragen aus dem Gremium

TOP 8.1 Leerstände im Gemeindegebiet

GR Meidinger:
- hat die Verwaltung Kenntnis von leerstehenden Gebäuden im Gemeindegebiet; gibt es eventuell ein entsprechendes Gebäuderegister?
- Gibt es eine Möglichkeit so etwas zu erstellen und Leerstände ausfindig zu machen?

BAL Schöfer:
- sehr schwierig und zeitaufwendig; ein Abgleich im Melderegister ist nicht zielführend

Neufahrn, 17.05.2022

Vorsitzender

Franz Heilmeier	Anja Sawall
1. Bürgermeister	Protokollführung