

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 12.12.2022. 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

<u>Sitzungsort:</u>	Sitzungssaal, Rathaus		
<u>am:</u>	Montag, den 12.12.2022		
<u>Beginn:</u>	18:02 Uhr	<u>Ende:</u>	19:30 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführerin:</u>	Anja Sawall		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz	
Bandle, Frank	
Buschendorf, Christian	
Eschlwech, Josef	
Heumann, Maximilian	
Iyibas, Ozan	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	
Manhart, Norbert	Vertretung für Herrn Dr. Christopher Aichinger

Abwesend:

Aichinger, Christopher, Dr.	entschuldigt
Steinberger, Johannes	entschuldigt
Sen, Selahattin	Vertretung für Herrn Johannes Steinberger - entschuldigt
Steinberger, Michael	Vertretung für Herrn Selahattin Sen - entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn Bau/142/2022

- 2) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenstromversorgung auf dem Grundstück Moosmühle 13 a, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 1223 Gem. Giggerhausen Bau/154/2022
- 3) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großflächenwerbeanlage auf dem Grundstück Kurt-Kittel-Ring 3, 85735 Neufahrn Fl.-Nr. 357 Gem. Neufahrn Bau/153/2022
- 4) Rahmenplan Grünecker Straße Nord und Süd: Planvorstellung zur Neueinteilung des öffentlichen Straßenraums Bau/156/2022
- 5) Bekanntgaben
- 6) Anfragen aus dem Gremium



SYSTEMANSICHT SÜD

Mit dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid sollen die folgenden Fragen vorab geklärt werden.

1. Ist das geplante Maß der Nutzung wie in der Zeichnung dargestellt hinsichtlich der

- Zahl der Geschosse
Haus 1 und 2: EG + 1.OG + DG
- Grundfläche
Haus 1: 15,99m x 12,49m = 199,7m², Haus 2: 19,74m x 12,49m = 246,6m²
Gesamt 446,3m²
- Geschossfläche
Haus 1: 551,18m², Haus 2: 680,44m² - Gesamt 1.231,61m²
- Höhe der baulichen Anlage
Haus 1 und 2: Wandhöhe: First – 9,88m, Traufe – 8,71 m, Attika – 6,09m
- äußere Form
Pulldach mit Dachterrassen Dachneigung 7 Grad

bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Wird eine gemeindliche Zustimmung lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn zur Errichtung der Besucherstellplätze in der Tiefgarage mit einer entsprechenden Vorrichtung, die eine ungehinderte Zufahrt und Zugänglichkeit ermöglicht, erteilt?
3. ist die geplanten Zufahrt von der Grünecker Straße auf das Grundstück wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Beurteilung des Antrags im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB)

Zu Frage 1.

Das Baugrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für die Fläche ein Mischgebiet aus. Die aufgeführten Punkte unter Frage 1 betreffen alle das Maß der geplanten baulichen Nutzung. Im unbeplanten Innenbereich muss sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der näheren Umgebung befinden sich aktuell ein- und zweigeschossige Gebäude. Die jeweils zur Gartenseite geplante Dreigeschossigkeit scheint aber gebietsverträglich. Sodass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Mit Blick auf die im FNP vorgesehene Art der Nutzung „Mischgebiet“ entspricht das Vorhaben, isoliert betrachtet, nicht dem FNP da eine reine Wohnnutzung geplant wird. Bei Betrachtung des gesamten Gebiets entlang der Grünecker Straße, ist für einen Teilabschnitt eine Veränderung der Gebietscharakteristik zu befürchten. In vom Vorhaben aus gesehen westlicher

Richtung würde sich bis zur Einmündung der Bahnhofstraße auf eine Länge von 180 Metern eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe im Erdgeschoss erstrecken, was dem im Flächennutzungsplan dargestellten und im ISEK erneut formulierten Ziel der gemeindlichen Planung zur Entwicklung der zentralen Ortsbereiche entspricht. In östlicher Richtung würde sich bei Realisierung des Vorhabens auf eine Länge von 230 Metern eine reine Wohnnutzung entlang der Nordseite der Grünecker Straße erstrecken. Erst anschließend ist im Bereich des Bebauungsplans Neufahrn Ost wieder eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Hier muss von einem städtebaulichen Bruch gesprochen werden, bei dem die im Baugebiet Neufahrn Ost vorgesehene gewerbliche Nutzung isoliert wird und keinen städtebaulichen Zusammenhang mehr zum zentralen Ortsbereich aufweist.

Zu Frage 2.

Der Nachweis der für die beiden MFH erforderlichen 6 Besucherstellplätze ausschließlich in der Tiefgarage ist dem in der Rahmenplanung der Gemeinde formulierten Anliegen geschuldet einen etwa 5 m breiten Grundstücksstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten um eine attraktive Straßenraumgestaltung entsprechend den Vorüberlegungen der Rahmenplanung verwirklichen zu können. Da eine entsprechende Vorrichtung (z.B. in Form einer Klingel-/Wechselsprechanlage) an der Zufahrt zur Tiefgarage angebracht werden soll und die für Besucher vorgesehenen Stellplätze leicht auffindbar unmittelbar am Fuß der Rampe angeordnet werden, kann dem zugestimmt werden.

Zu Frage 3.

Hierzu bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren wird das Staatliche Bauamt von der Baugenehmigungsbehörde dem LRA Freising beteiligt.

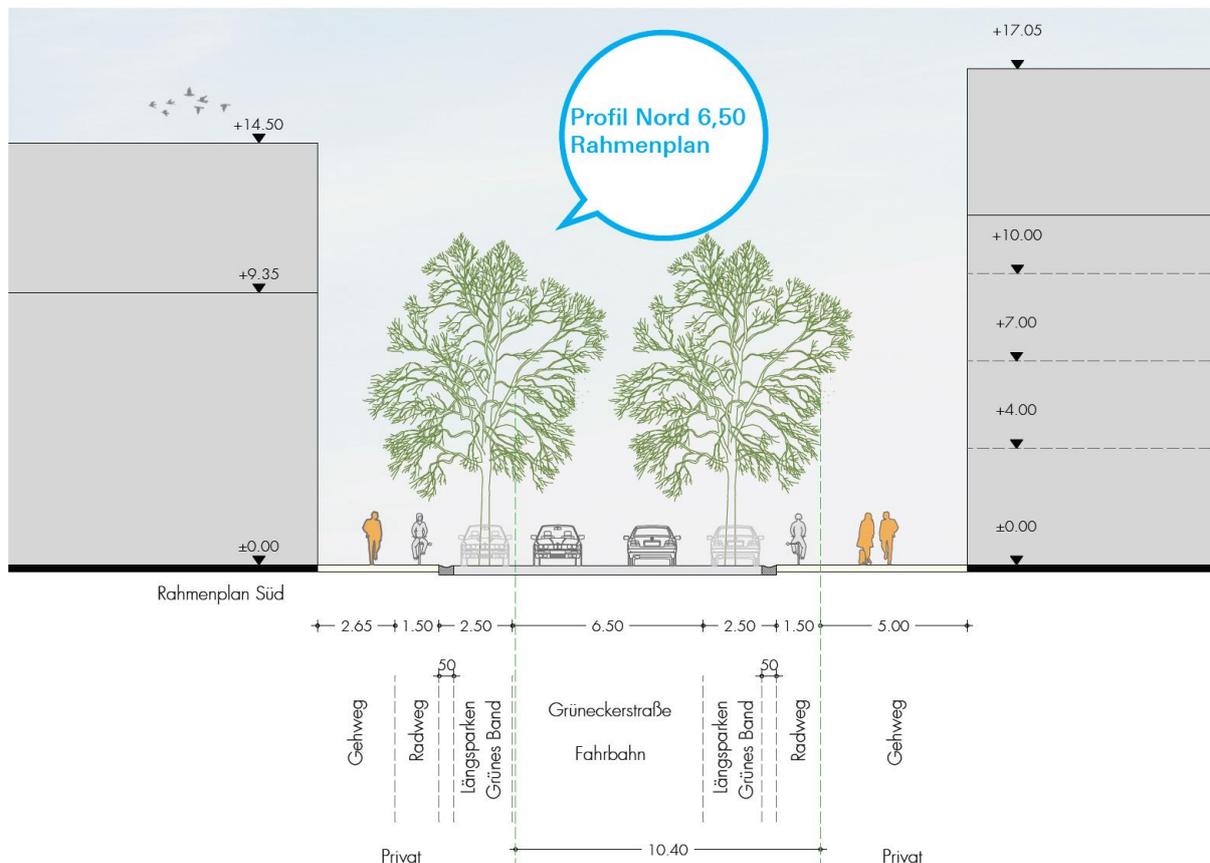
Beurteilung des Antrags vor dem Hintergrund der Rahmenplanung

Am 24.10.2022 wurde im Gemeinderat die Rahmenplanung für die Grundstücke nördlich der Grünecker Straße vorgestellt. Es wurde beschlossen, diese Rahmenplanung bei künftigen Bauleitplanungen zur Grundlage zu machen. Der Bauausschuss muss also angesichts des vorgelegten Antrags auf Vorbescheid entscheiden, ob er für die Weiterverfolgung der Ziele der Rahmenplanung dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans empfehlen möchte.

1. Berücksichtigung der Neugestaltung des öffentlichen Raums

Gemeinde Neufahrn b. Freising
Rahmenplanung Grünecker Straße

Öffentlicher Raum I Straßenprofil Vorschlag Schnitt Rahmenplan Nord I 6,50 m



Die Rahmenplanung Nord trifft wie bereits die Rahmenplanung Süd Aussagen zu einer Neu-einteilung des öffentlichen Raums, um die Verkehrsfunktionen für die verschiedenen motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zu verbessern. Im Falle der Rahmenplanung Süd führte dies zu einer Vorgabe für eine verbindliche Baulinie, die mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von rund 5,80 m innerhalb der Grundstücke verläuft (obige Darstellung entspricht in diesem Punkt nicht der Rahmenplanung Süd). Die Rahmenplanung Nord macht eine analoge Vorgabe mit einem Abstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze. Gemäß Rahmenplanung wäre dieser Bereich von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten, damit eine nachfolgende Umgestaltung der Grünecker Straße nicht an baulich geschaffenen Tatsachen scheitert.

Die Bauherrin hat nach Erläuterung der Rahmenplanung mit einer Umplanung auf die beabsichtigte Straßenneugestaltung reagiert, sodass die nach derzeitigen Planungsstand erforderliche Fläche nicht durch eine Bebauung in Anspruch genommen würde. Eine Sicherung der Fläche zugunsten der Gemeinde ist aber trotzdem erforderlich.

Planausschnitt aus dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid



DACHAUFSICHT



KELLERGEHOSS

Berücksichtigung der Vorgaben zur Baustruktur

Entwurf Rahmenplan V 4 | Quartiere Übersicht



Wie bereits bei der Rahmenplanung Süd reagiert der Rahmenplan Nord auf die erheblichen Lärmemissionen des Verkehrs auf der Grünecker Straße mit der Bildung von geschützten Wohnhöfen auf der lärmabgewandten Seite. Im Falle einer stärker ausgeprägten gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone kann, wie oben dargestellt, die Hofsituation wahlweise auch der Straße zugewandt werden. In dem Ausschnitt der Rahmenplanung ist erkennbar, dass die Planung des vorgelegten Antrags der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur der Rahmenplanung nahekommt. Es erscheint durchaus möglich, die beantragte Planung dahingehend abzuändern, dass sie mit den Vorgaben der Rahmenplanung übereinstimmt. Wie im Fall der Neubebauung der Hofstelle Pflügler auf der Südseite könnte auch hier passgenau ein Element der vorgeschlagenen Struktur der Rahmenplanung realisiert werden. Für die Antragstellerin würde eine dahingehende Überarbeitung ihrer Planung einen Qualitätsgewinn in der Nutzung der zu Errichten beabsichtigten Gebäude mit sich bringen, für die Gemeinde

ergäbe sich die Möglichkeit, durch eine Neugestaltung des Straßenraums der Grünecker Straße einen Abschnitt eines attraktiven Stadtraums zu gestalten.

Abschließende Beurteilung des Bauamts

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Antrags auf Vorbescheid nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) kann nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Genehmigung des Antrags auf Vorbescheid wären entscheidende Punkte, die im Widerspruch zu den gemeindlichen Entwicklungszielen stehen, bereits festgemacht, ohne dass die Planung als Minimum aussagt, wie die grundlegenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Die im Erdgeschoss unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Wohnungen sind hoch lärmbelastet und gegen Einsicht ungeschützt, ebenso die gesamten Gartenbereiche. Es ist also naheliegend anzunehmen, dass nachfolgend ein berechtigtes Schutzbedürfnis der Bewohner dazu führen wird, dass hier Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen nach und nach entstehen werden und sich das gesamte Anwesen gegenüber dem Straßenraum abschotten wird. Dies ist das Gegenteil dessen, was die Gemeinde als Ziel der Entwicklung der Grünecker Straße über die beiden beschlossenen und zur Grundlage gemachten Rahmenplanungen formuliert hat. Ein attraktiver Straßenraum entsteht, wenn eine Wechselbeziehung zwischen der Nutzung des Gebäudes und dem Außenraum entsteht. In einem ruhigen Wohngebiet ist dies zum Beispiel ein Vorgarten. Angesichts der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung in der Grünecker Straße ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss das geeignete Element, dass sich zur Straße sichtbar zeigen will und Passanten ansprechen will. Gleichzeitig schirmt es baulich die schutzbedürftige Wohnnutzung ab und sorgt so für optimale, gesunde Verhältnisse.

Zur Verwirklichung all dieser, in der Rahmenplanung formulierten Ziele

- geschützte, gesunde Wohnverhältnisse,
- Entwicklung des Straßenraums zu einem attraktiven zentralen Ortsbereich,
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer,
- Haltemöglichkeiten und Kurzzeitparken für Kfz-Nutzer,
- Wiederbegrünung des Straßenraums als Maßnahme gegen sommerliche Überhitzung,

empfiehlt die Bauverwaltung, über die Aufstellung eines Bebauungsplans die bauliche Entwicklung zu steuern. Dies könnte, wie das Beispiel der Planung für das südlich gegenüberliegende Grundstück zeigt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung geschehen. Dabei wird bekanntlich die Objektplanung parallel zur Bauleitplanung entwickelt und zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wäre die Baugenehmigung erteilt und mit der Umsetzung der Baumaßnahme könnte sofort begonnen werden. Angesichts dessen, dass die Bauherrin gerade erst einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht hat wäre es möglich, den Gesamttablauf des Genehmigungsprozesses betrachtet, dadurch keinen wesentlichen Zeitverlust hinnehmen zu müssen.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal:

- nimmt den Sachverhalt anders wahr als die Einführung von BAL Schöfer
- benötigen verbindliche Rechtsposition für den Erwerb der für die Straßenplanung relevanten Grundstücke
- Verständnis für Eigentümer, die die Projekte finanziell stemmen müssen und daher für sie wirtschaftliche Lösungen benötigen
- warum ein Grundstück noch für reines Wohnen und das nächste für Gewerbe? Kein Prob-

lem, wenn diese Grenze verschoben wird und die Gemeinde dafür Fläche erwerben kann
- wenn dieser Bereich aufgrund einer Ablehnung brachliegt, hat die Gemeinde nichts gewonnen

GR Pflügler:

- bei 18.000 Fahrzeugen pro Tag sollte in diesem Bereich im Erdgeschoss kein Wohnen sondern Gewerbe

GR Buschendorf:

- ist die Bauherrin, im Fall einer heutigen Ablehnung, wirklich bereit zu weiteren Gesprächen?

Bgm. Heilmeier:

- es ist bekannt, dass wir uns in dem Fall erneut zusammensetzen müssen

GR Heumann:

- schließt sich in Vielem GR Rübenthal an
- sieht nicht zwingend Gewerbe im Erdgeschoss; eventuell andere Möglichkeiten zur Vermeidung von zu hohen Zäunen und Mauern bei Wohnnutzung
- Überlegung, ob Gesprächsbereitschaft der Eigentümer zerstört wird, wenn Zwang durch Rahmenplan erfolgt
- Vorschlag, Vorbescheid ablehnen, aber auch Prozess für Bebauungsplan noch nicht beginnen, sondern vertagen

Bgm. Heilmeier:

- Zustimmung darf nicht mit einer Auflage verbunden werden
- Beschlussvorschlag müsste anders formuliert werden

2. Bgm. Eschlwech:

- stellt sich hinter die Verwaltung
- haben uns bewusst für den ISEK-Prozess entschieden
- müssen überlegen, ob dies über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden soll
- entscheiden, was das optimalste an dieser Stelle ist

Bgm. Heilmeier:

- der Auftrag zur kompromissbereiten Gesprächsaufnahme bezüglich einer verbindlichen Straßenraumsicherung könnte in Beschlussfassung mit aufgenommen werden

GR Meidinger:

- wie kann eine Bebauung stattfinden, ohne dass die Ziele der Rahmenplanung VERbaut werden?
- ist es möglich, im Erdgeschoss „Mehrnutzungsräume“ zu planen, die sowohl wohnliche Nutzung als auch „leichtes“ Gewerbe (z.B. Maklerbüro u.ä.) zulassen?

GR Buschendorf:

- Vorschlag von GR Heumann gut – dann aber bitte Meinungsbild des GR festhalten, um spätere Diskussionen zu vermeiden

GR Bandle:

- wollen wir da wirklich Gewerbe etablieren?
- dann zusätzliches Ein- und Ausfahren birgt auch zusätzliche Gefahrenstellen
- leben und leben lassen; Kompromisse sollten auf beiden Seiten erfolgen
- Bebauungsplan sorgt für weitere Verzögerungen

GR Rübenthal:

- ISEK-Planung ist vielschichtig; Gemeinde hat hier viele Möglichkeiten
- Bebauungsplan nicht zwingend notwendig – spart Ressourcen der Verwaltung und lässt Handlungsspielräume offen
- bei Bedarf kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden

GR Manhart:

- Bebauungspläne sind keine „Gängelung“ der Bürger, sondern grundlegende Aufgabe der Gemeinde
- muss nicht negativ gewertet werden; hat auch Vorteile, wie z.B. Rechtssicherheit

Bgm. Heilmeyer:

- Vorschlag: zunächst über Antrag auf Vorbescheid abstimmen; wenn keine Mehrheit, dann Empfehlungsbeschluss bezüglich des vorgelegten Bebauungsplans; wenn auch dieser abgelehnt, dann Auftrag an Bauverwaltung zur Führung weiterer Gespräche mit Ziel einer einvernehmlichen Planung und verbindlichen Sicherung des Straßenraums

GR Manhart:

- wie lange dauert ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?

BAL Schöfer:

- die Planung macht der Vorhabenträger; somit auch dessen Zeitfenster
- betrifft Innenbereich, wo beschleunigtes Verfahren möglich ist; nur eine Auslegung notwendig; daher kann formelles Verfahren sehr kurz sein
- wünscht sich vollständige Entwurfsplanung als Grundlage, um vorab nicht einschätzbare Entwicklungen minimieren zu können (Stichwort: Lärmschutz)

Beschluss 1:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 - abgelehnt

Beschluss 2:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Gemeinderat zur Sicherung der Ziele aus der Rahmenplanung „Grünecker Straße Nord“ die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 - abgelehnt

Beschluss 3:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung weitere Gespräche zu führen mit dem Ziel der einvernehmlichen Planungsentwicklung und der verbindlichen Sicherung des Straßenraums.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenstromversorgung auf dem Grundstück Moosmühle 13 a, 85376 Massenhäuser Fl.-Nr. 1223 Gem. Gighausen

Sachverhalt:

Es wird ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenstromversorgung (Wohngebäude und eine Pferdezucht) gestellt. Die Positionierung ist im angefügten Lageplan in der Anlage dargestellt. Das Windrad wird mit einer Höhe von max. 25 m und einer Leistung von max. 12 kW beantragt.

Vom Antragsteller werden die folgenden Fragen zum Vorbescheid gestellt:

1. Ist das Vorhaben wie in der Ziff. 5 des Antrages (Errichtung einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenstromversorgung mit einer Höhe von max. 25 m; Leistung des Windrades max. 12 kW) auf Vorbescheid in dieser Form zulässig und genehmigungsfähig?
2. Kann der Mast (ohne die Windturbine) zur Windmessung und Ertragsberechnung vor Erteilung des Genehmigungsbescheids errichtet werden? Die Messung läuft mind. 1 Jahr, erst danach kann die genaue Dimensionierung (Rotordurchmesser) und Leistung der Windturbine errechnet und geplant werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos und Echingen Gfild. Windräder sind nach Art. 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB immer dann privilegiert und somit zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange sind beispielsweise der FNP und Schutzgebiete. Der FNP steht somit dem Bauvorhaben, isoliert betrachtet, entgegen, da er dort keine Fläche für Windräder ausweist.

Eine Privilegierung könnte aber nach §35 Abs. 1 Nr. 1 in Betracht kommen, wenn es sich um eine Energieerzeugungsanlage für den Eigenbedarf als Bestandteil eines privilegierten Betriebs handelt. Gemäß der vorgelegten Betriebsbeschreibung handelt es sich um einen Pferdezuchtbetrieb, der auf eigenen Flächen das Futter der Tiere erzeugt. Insoweit könnte eine Privilegierung für das beantragte Vorhaben bestehen.

Ob zur planungsrechtlichen Zulässigkeit trotzdem ein Bauleitverfahren durchgeführt werden muss wird sich im weiteren Verfahren seitens des Landratsamts zeigen. Ebenfalls ob seitens der Unteren Naturschutzbehörde Einwendungen bzgl. des Landschaftsschutzgebietes geltend gemacht werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächen und der Abstände zu nächstgelegenen Wohngebäuden bestehen seitens des Bauamts keine Bedenken.

Hinweis:

Derzeit wird vom Landratsamt Freising, ähnlich wie bei der Flächenpotenzialanalyse für die Photovoltaikfreiflächenanlagen (PV-FFA) eine Potenzialanalyse für Windkraftanlagen erstellt. Dabei sollen geeignete Flächen identifiziert werden und damit den Gemeinden eine zentrale Informationsgrundlage und Entscheidungshilfe für ihre hoheitlichen Planungsaufgaben in der Bauleitplanung bereitgestellt werden. Ergebnisse gibt es aber noch nicht.

Diskussionsverlauf:

GR Bandle:

- gute Herangehensweise
- nächster Vergleichsturm für Windprofilmessung steht in Garching
- allerdings schwierig, nach einem Jahr Rentabilitäts-Aussage zu treffen

GR Meidinger:

- kann Mast bei Bedarf auch wieder abgebaut werden? Um welche Art Mast handelt es sich?

BAL Schöfer:

- Vermutung, dass es sich um einen abgespannten Leichtbaumasten handelt

Beschluss 1:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt der Frage 1

„Ist das Vorhaben wie in der Ziff. 5 des Antrages (Errichtung einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenstromversorgung mit einer Höhe von max. 25 m; Leistung des Windrades max. 12 kW) auf Vorbescheid in dieser Form zulässig und genehmigungsfähig?“

aus dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenstromversorgung auf dem Grundstück Moosmühle 13 a, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 1223 Gem. Giggerhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Beschluss 2:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt der Frage 2

„Kann der Mast (ohne die Windturbine) zur Windmessung und Ertragsberechnung vor dem Genehmigungsbescheid errichtet werden, die Messung läuft mind. 1 Jahr. Erst danach kann die genaue Dimensionierung (Rotordurchmesser) und Leistung der Windturbine errechnet und geplant werden?“

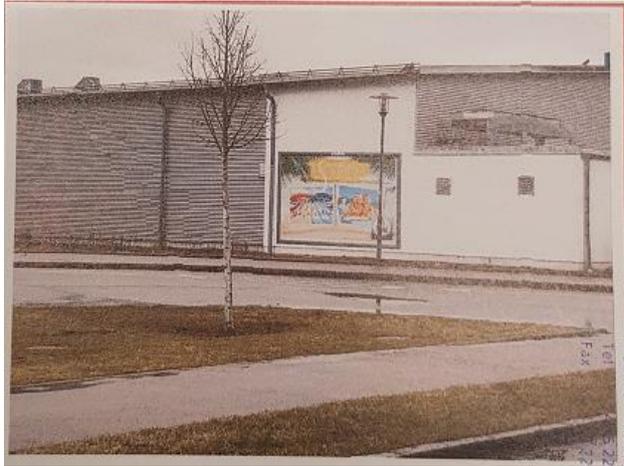
aus dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Kleinwindkraftanlage zur Eigenstromversorgung auf dem Grundstück Moosmühle 13 a, 85376 Massenhausen Fl.-Nr. 1223 Gem. Giggerhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großflächenwerbeanlage auf dem Grundstück Kurt-Kittel-Ring 3, 85735 Neufahrn Fl.-Nr. 357 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt eine unbeleuchtete Großflächenwerbeanlage mit einer Anichtsfläche von 3,83 m x 2,83 m auf der Fläche des Nahversorgungsgebiets am Galgenbachweg/Kurt-Kittel-Ring. Die Werbeanlage soll an der Ostseite des Lebensmittelmarktes Penny (Richtung Buswendeschleife) in direkter Sichtbeziehung mit der Mittelschule Neufahrn angebracht werden.



Für das Gebiet ist der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 - "Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring" gültig. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den Bereichen der Einfahrt und Ausfahrt und im Bereich der Kreuzung Kurt-Kittel-Ring/Galgenbachweg zulässig sind.

Die geplante Werbeanlage soll innerhalb der Baugrenze jedoch nicht im Bereich der Ein- und Ausfahrten bzw. an der Kreuzung angebracht werden. Lt. Bebauungsplan sind Ausnahmen von den Festsetzungen nur in Abstimmung mit der Bauverwaltung zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild der Fassaden und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt werden. Im Plangebiet befinden sich Großflächenwerbeanlagen derzeit nur an den innenliegenden Außenwänden, also zu den Parkplätzen hin. An den Einfahrten befinden sich Hinweisschilder und an der Nord- und Westseite stehen jeweils im Grünstreifen Fahnenmasten, was der Bebauungsplan ausdrücklich zulässt.

Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen wurde nicht gestellt, jedoch wird die Großflächenwerbeanlage ohnehin seitens der Verwaltung kritisch gesehen. Die beabsichtigte Lage gegenüber der Mittelschule „Jo-Mihaly“ ist unpassend. Die Schule stellt eine schutzbedürftige Anlage dar, die von Werbung möglichst unbeeinflusst bleiben sollte.

Diskussionsverlauf:

GR Buschendorf:

- Sachverhalt beinhaltet Foto mit Werbetafel; war ich bereits in der Vergangenheit eine Werbetafel?

BAL Schöfer:

- wurde mittels Fotomontage eingefügt

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großflächenwerbeanlage auf dem Grundstück Kurt-Kittel-Ring 3, 85735 Neufahrn Fl.-Nr. 357 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 - abgelehnt

TOP 4 Rahmenplan Grünecker Straße Nord und Süd: Planvorstellung zur Neueinteilung des öffentlichen Straßenraums

Sachverhalt:

Im Rahmen des ISEK hat die Gemeinde Neufahrn zwei Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit der Grünecker Straße durchgeführt. Neubebauungsabsichten mehrerer privater Grundstückseigentümer auf ihren anliegenden Grundstücken waren der Auslöser hierfür, gepaart mit dem im ISEK zum Ausdruck gebrachten Bestreben, die zentralen öffentlichen Straßenräume Neufahrns aufzuwerten und für die Belange der Fußgänger und Radfahrer als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer zu ertüchtigen. Die Rahmenplanung Grünecker Straße Süd wurde 2020 (GR 25.05.2020 / Bau/077/2020), die Rahmenplanung Grünecker Straße Nord 2022 (GR 24.10.2022 / Bau/136/2022) dem Gemeinderat vorgestellt und jeweils beschlossen, sie zur weiteren Grundlage der städtebaulichen Entwicklung zu machen.

Aktuell finden gerade beidseitig der Grünecker Straße auf drei Grundstücken Planungen statt, die zu einer Neubebauung führen werden. Um dies als Gemeinde mit Blick auf die Gesamtentwicklung des Straßenraums steuern zu können ist es notwendig, die beiden getrennt untersuchten Hälften zusammenzuführen und ein Gesamtkonzept für den Straßenraum zu entwickeln.

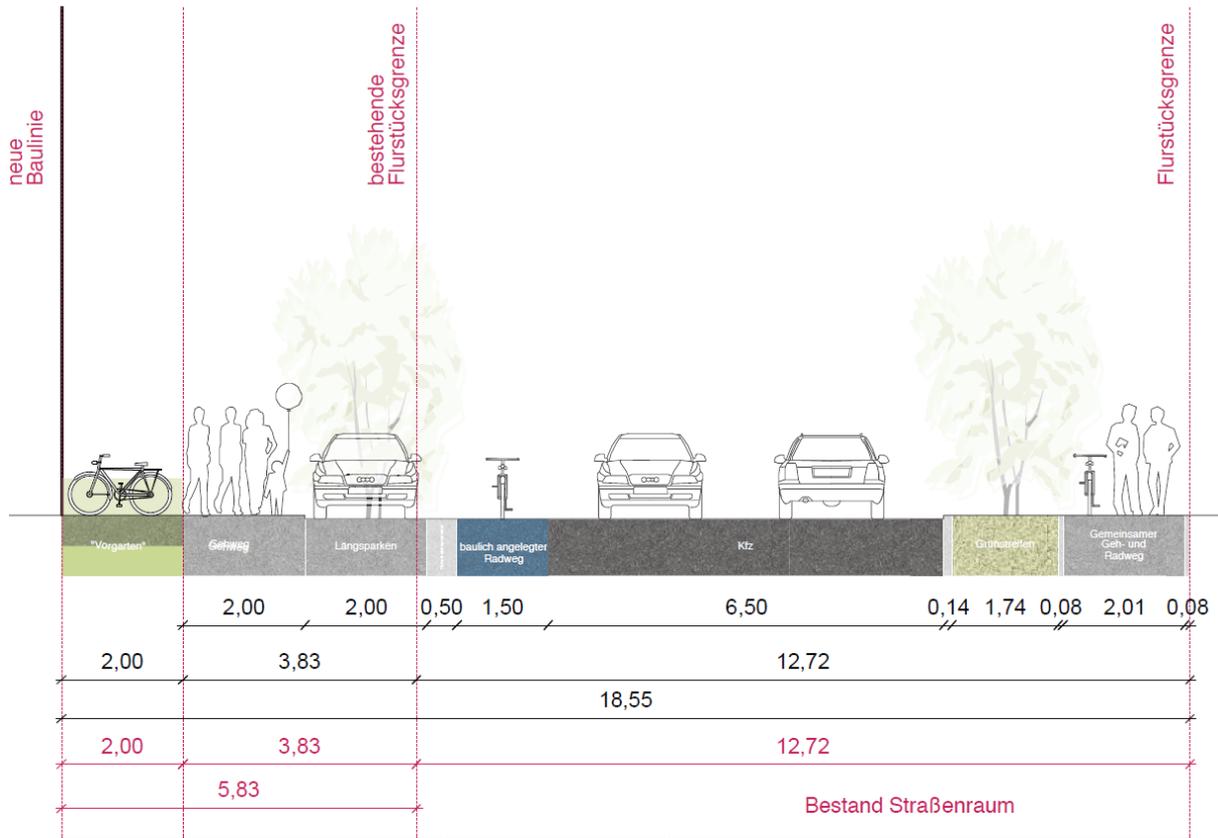
Ein beispielhafter Schnitt durch den Straßenraum auf Höhe der beiden Bauvorhaben Grünecker Straße 10 und 11 ist nachfolgend dargestellt.



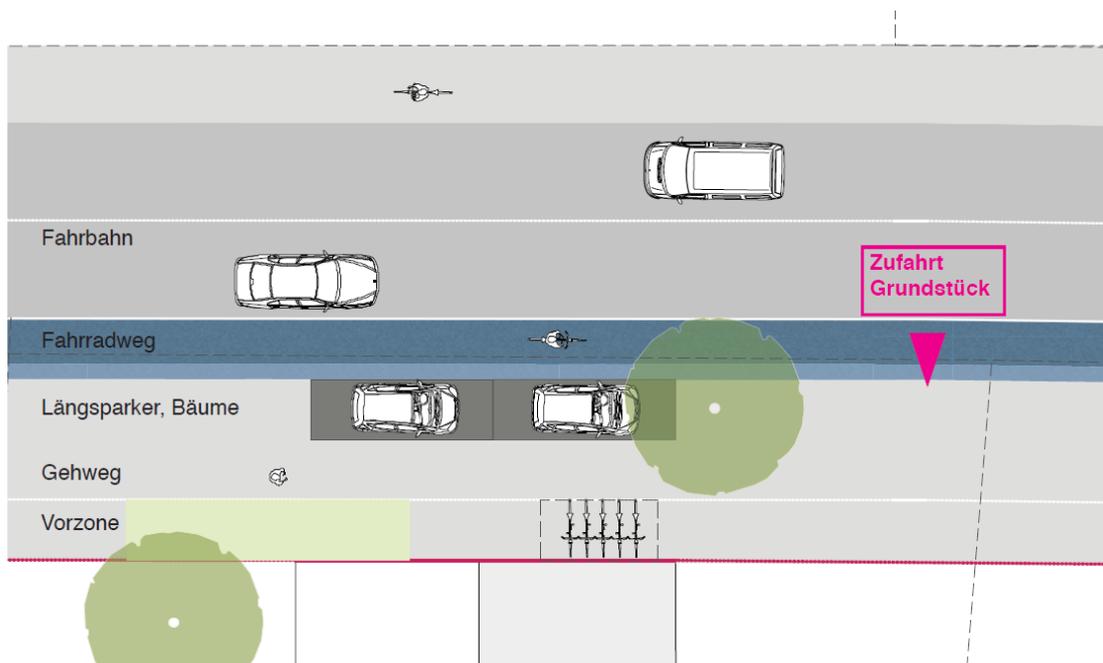
Im Zuge der jeweiligen Rahmenplanung wurde nun untersucht, wie die verkehrlichen Anforderungen an einen zeitgemäßen innerörtlichen Straßenraum zu organisieren sind und welcher Platzbedarf hierfür von den privaten Grundstücken in Anspruch genommen werden muss. Im Falle der Rahmenplanung Süd wurde nachfolgend dargestellter Vorschlag erarbeitet:

Vorentwurf Variante 3a

In dieser Variante wird der Radweg direkt an die Fahrbahn angegliedert. Ein klar ausformulierter Radweg trennt Radverkehr und motorisierten Verkehr. Ein 50cm breiter Schutzstreifen soll das Konfliktpotential zwischen parkenden Autos und Radweg minimieren. Fußgänger und Radfahrer sind klar voneinander getrennt.



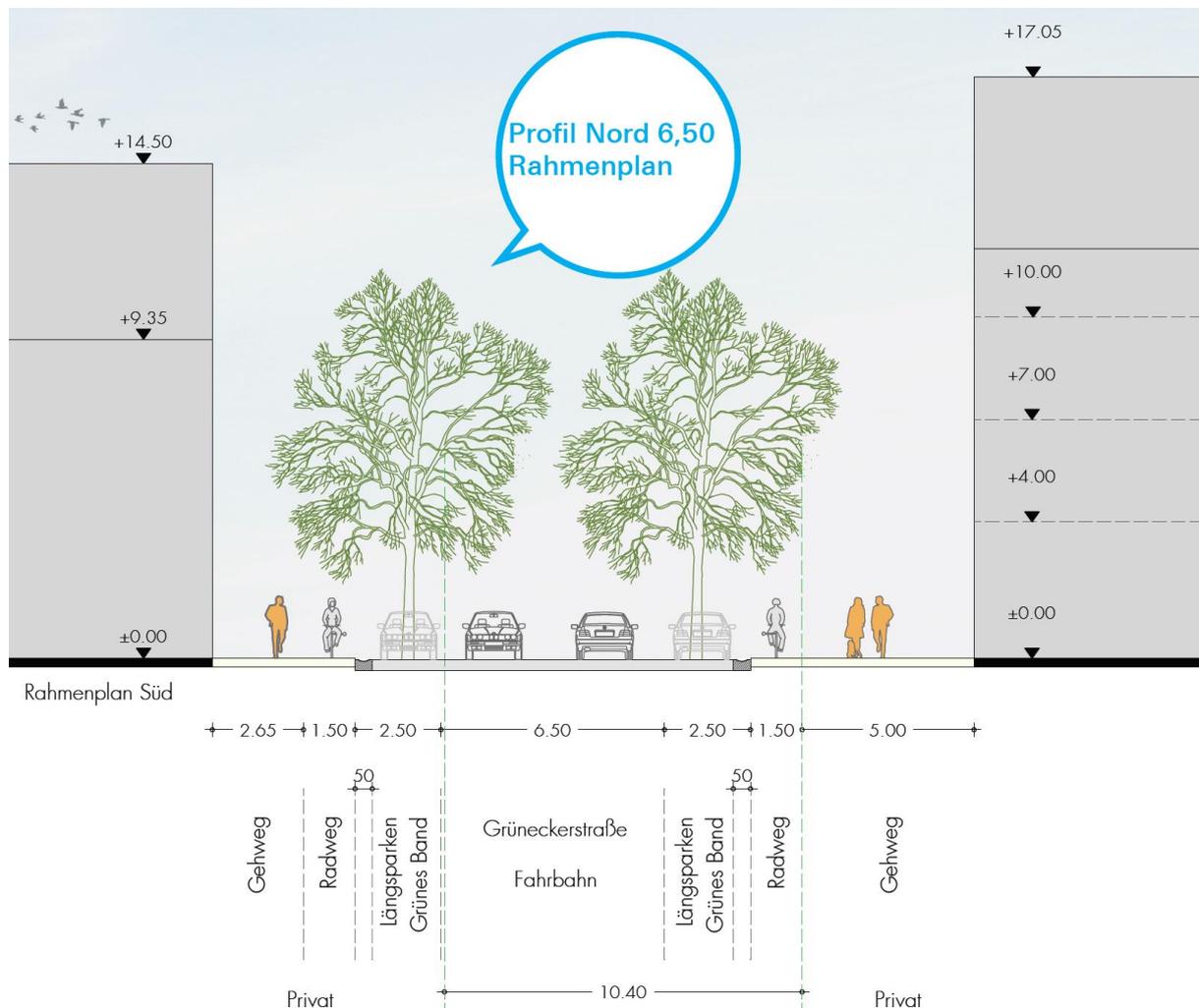
Regelquerschnitt Grünecker Straße, Entwurf Variante 3a; M1:100



Ausschnitt Grünecker Straße, Vorentwurf Variante 3a; M1:200

Bei der Vorstellung der Rahmenplanung Süd im Gemeinderat ist von diesem allerdings kritisiert worden ist, dass der Fahrradfahrer entlang der Südseite ohne bauliche Trennung direkt neben der verkehrlich hochbelasteten Fahrbahn geführt werden soll.

Die nachfolgend erstellte Rahmenplanung Nord sah nachfolgend dargestellte Aufteilung für den Straßenraum vor:



Um zu einem einheitlichen Gesamtkonzept zu kommen hat das Bauamt in Abstimmung mit der Fachkraft für Mobilität folgende Anforderungen definiert:

1. Die überörtliche Basisroute (von Hallbergmoos nach Eching) des Radverkehrskonzepts verläuft entlang der Nordseite der Grünecker Straße. Aus diesem Grund ist hier ein getrennter Streifen für den Radverkehr und für den Fußgänger mit einer Mindestbreite von 2,00 m vorzusehen. Diese sind durch einen 0,30 m breiten Trennstreifen voneinander abzugrenzen.
2. Auf der Südseite der Grünecker Straße auftretender Radverkehr ist als lediglich innerörtlich anzusehen, zahlenmäßig untergeordnet und kann auf einer Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 3,25 m (diese ist gemäß ERA abhängig vom erwarteten Verkehrsaufkommen) zusammen mit den Fußgängern geführt werden.
3. Für ein attraktives Straßenbild sind oberirdische private Stellplätze zu vermeiden und unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen. Für den objektiv vorhandenen Bedarf an Kurzzeitparkplätzen für Lieferdienste und Besucher, auch im Hinblick auf die gewünschte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Bebauung, entsprechend der

Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan, ist ein Längsparkstreifen mit einer Mindestbreite von 2,00 m beidseitig entlang der Grünecker Straße im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. In diesen lässt sich auch eine attraktive Wiederbegrünung der Grünecker Straße mit Baumpflanzungen integrieren.

4. Der Längsparkstreifen mit Bauminselfen trennt baulich den Fußgänger- und Fahrradfahrerbereich von der Fahrbahn. Zur Vermeidung von Dooring-Unfällen (Kollision zwischen Fahrradfahrer:in und der geöffneten Türe eines geparkten Fahrzeugs) ist ein Sicherheitsstreifen von 0,75 m einzuplanen.

Als Ergebnis ist vom Bauamt das in der Anlage beiliegende Straßenraumkonzept, beispielhaft für den Abschnitt der Grünecker Straße zwischen den Grundstücken mit den Hausnummern 10 und 11 entwickelt worden. Es konnten die in den Rahmenplanungen bereits gemachten Angaben zu den benötigten Anteilen der privaten Grundstücke eingehalten werden. Gleichzeitig konnte das Straßenraumprofil von der bestehenden Fahrbahn ausgehend entwickelt werden. Da die Fahrbahn als Staatsstraße in der Zuständigkeit des Staatlichen Bauamts liegt und deshalb eine Zustimmung zu etwaigen Umbaumaßnahmen erforderlich ist, besteht so die Möglichkeit, diese kurzfristig zu erhalten. Außerdem können so erheblich Kosten bei der Ertüchtigung des Straßenraums vermieden werden.

Als nächste Schritte müsste nun ein Straßenplanungsbüro beauftragt werden, um auf die ganze Länge der Grünecker Straße das Profil zu übertragen und eine Kostenschätzung für die Umbaumaßnahme als Grundlage der weiteren gemeindlichen Überlegungen zu erarbeiten. Außerdem sollte ein Grunderwerbsplan erstellt werden, um den Flächenbedarf bei den einzelnen Grundstücken zu ermitteln. Als rechtliche Grundlage des Grunderwerbs sollte ein Straßenbebauungsplan aufgestellt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Heumann:

- gut, Süd und Nord gemeinsam zu planen und Straßenraum ganzheitlich zu betrachten
- für Radfahrer deutliche Entschärfung

GR Pflügler:

- gelungene Straßenführung
- wie ist die Planung für den Radweg Kammerer-Jungmann-Straße bis Grünecker Straße?

GR Manhart:

- sinnvoll, Süd und Nord zusammenzufassen
- wegen vorhandener Mauern ist Konzept im weiteren Verlauf der Grünecker Straße teilweise nicht möglich; ändert sich hierdurch also ständig die Breite des Weges?
- in östlicher Richtung folgt ein Grünstreifen; würde hier das Konzept bereits umgesetzt werden?

BAL Schöfer:

- richtig, Weg muss in der Breite den Möglichkeiten angepasst werden
- Planung muss erst weiterentwickelt werden – dies wären dann die nächsten Schritte und Überlegungen
- Verbindung zur Kammerer-Jungmann-Straße wird noch behandelt – wahrscheinlich bei Neubebauung des relevanten Grundstücks; zunächst nur Verkehrsthemen der Grünecker Straße;
- Klärung, welche Grundstücke von privaten Eigentümern benötigt werden

GR Rübenthal:

- durch Festlegungen im Rahmenplan künftig weniger Diskussionen und mehr Transparenz und Klarheit für die Bürger

- sonst keine Rechtsposition gegenüber den Eigentümern

GR Meidinger:

- im nördlichen Bereich zwischen Geh- und Radweg liegt ein Trennstreifen; wird dieser wirklich benötigt? Wie soll er gestaltet werden?

BAL Schöfer:

- wird lediglich eine aufgemalte weiße Markierung – ein Strich

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beauftragt die Verwaltung die Planungen zur Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums entlang der Grünecker Straße fortzuführen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Bekanntgaben

Keine

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 08.02.2023

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Anja Sawall

Protokollführung