



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/105/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 24.06.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	20.07.2015		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 117 "Ortsabrundung Neufahrn Süd" Vorstellung des
Bebauungskonzeptes und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4
Abs. 2 BauGB***

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 21.06.2010 und am 27.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ für den südlichen Ortsbereich beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den südlichen Ortsbereich von Neufahrn mit einer Wohnbebauung sinnvoll abzurunden. Aufgrund der Bedenken hinsichtlich einer baulichen Entwicklung im Wasserschutzgebiet hat der Gemeinderat am 20.10.2014 beschlossen diesen Planungsansatz zu verwerfen. Das allgemeine Wohngebiet soll nur in reduzierter Form außerhalb der Schutzzone entstehen.

Dieses und die entsprechenden Maßgaben aus den seither gefassten Beschlüssen wurden zwischenzeitlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der städtebauliche Entwurf zur Bebauungsplanung ist hier eingefügt:

Zeitpunkt (z.B. nach dem Auszug der Kinder) eine Unternutzung der Häuser vermieden werden. Grundsätzlich ist aber auch denkbar, eine zweite Wohneinheit bereits bei Errichtung der Gebäude vorzusehen, jedoch ist hierfür der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze zu führen.

Bei dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes liegt lediglich die südliche Erschließungsstraße (Planstraße A) im Wasserschutzgebiet. Die Überschreitung der Wasserschutzzone mit der Straßenfläche der Planstraße A wurde aus der Vorläuferplanung übernommen, um den Straßenausbau mit Fußweg und Grünstreifen sowie die nördlich angrenzenden Bauräume in ihrer bisherigen Proportion erhalten zu können. Eine Reduzierung der Nord-Südausdehnung des Siedlungsgebietes hätte zwangsweise zu einer Verkürzung der Baukörper im WA 3 geführt, was aus städtebaulicher Sicht nicht günstig gewesen wäre. Die Überschreitung ist aus wasserrechtlicher Sicht unschädlich, da die Entwässerung der Fahrbahnfläche außerhalb des Wasserschutzgebietes auf der Nordseite erfolgt (die Verkehrsflächen

werden entsprechend dem natürlichen Gelände im Gefälle von Süden nach Norden geplant). Vorteil der Verschwenkung der Straße „Am Hart“ nach Süden ist eine gewisse Geschwindigkeitsdämpfung am westlichen Siedlungseingang, so wie dies auch am südöstlichen Ortseingang geplant wurde. Weiterer positiver Nebeneffekt der Verschiebung der Fahrbahn über die bisherige südliche Straßengrenze hinaus ist auch eine Verbesserung des Verhältnisses von Bauland zu Erschließungs- und Grünflächen.

Die Ortsrandeingrünung wird entsprechend der Beschlusslage in einer Breite von 25m (gemessen ab dem südlichen Rand der Planstraße A) dargestellt. Diesbezüglich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist noch die Ortseinfahrt nach Neufahrn von Dietersheim kommend aufzunehmen. Dieses Detail wird im Bebauungsplan wie folgt dargestellt:



Zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung wurde bereits die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Würdigung erfolgte jedoch aufgrund der gravierenden Überarbeitung der Planungsziele nicht. Es wird daher seitens des Bauamtes empfohlen, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vollständig zu wiederholen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt den Geltungsbereich entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ zu fassen. Die Bauverwaltung wird beauftragt, den in der Sitzung vorgestellten Stand (20.07.2015) gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)