



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/153/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 23.09.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	09.11.2015		öffentlich

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Gelände"; Würdigung Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising

Sachverhalt:

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 14.07.2015

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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 derzeit keine Ausbauabsichten.

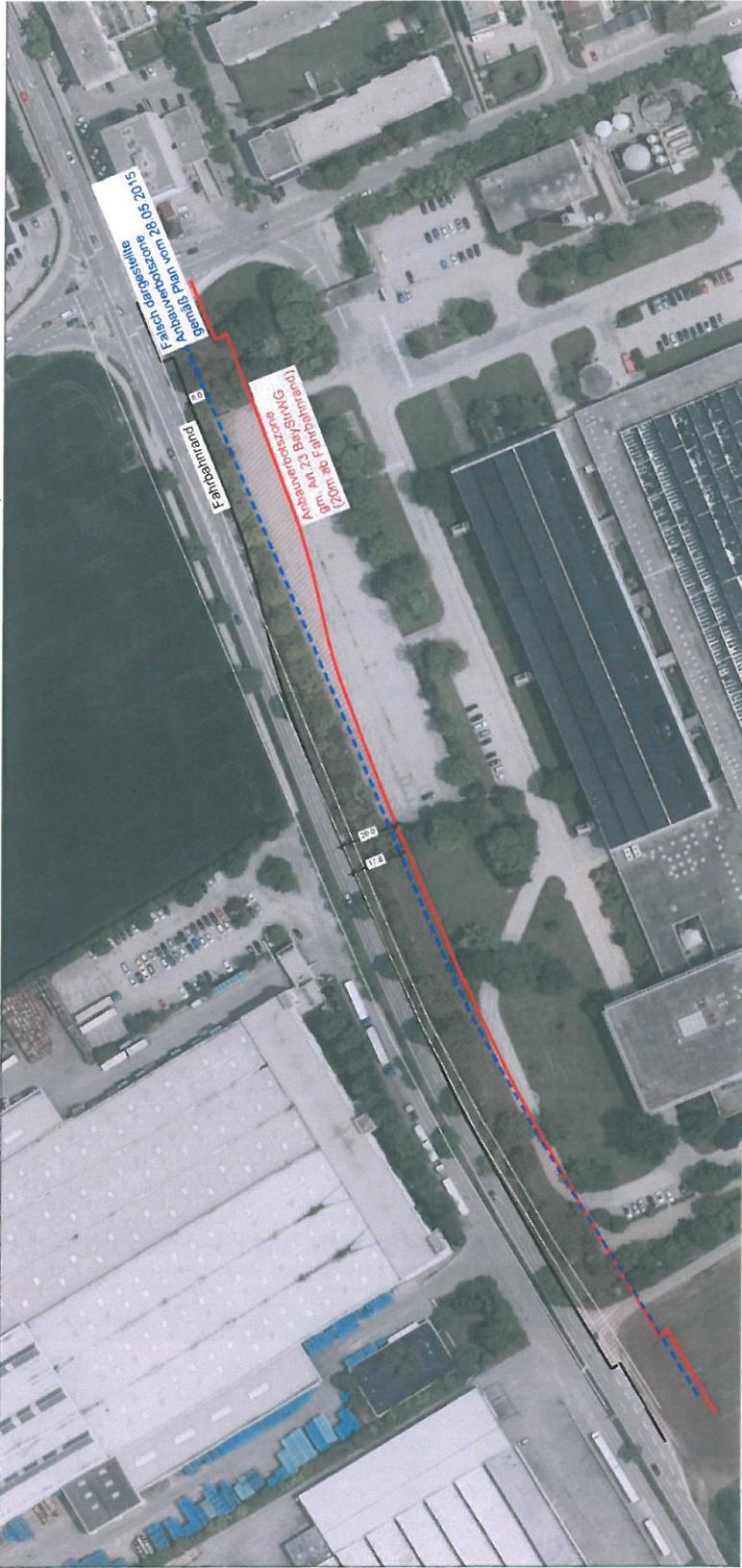
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

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

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2053.

Gemäß Art. 23 BayStrWG gilt daher für bauliche Anlagen – dazu zählen z.B. auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge - bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Die im Bauleitplan dargestellte Anbauverbotszone ist nicht richtig und daher wie folgt zu ändern.



Einer Reduzierung der Anbauverbotszone - ausschließlich für bereits vorhandene Stellplätze - auf 6 m kann zugestimmt werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. 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).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von dem Grundstück zu der Staatsstraße St 2053 sind nicht zulässig.“

Das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr. Kurzak besagt, dass das ehemalige AVON-Gelände mit der neu geplanten Nutzung über die Erschließungsstraße Am Hart und den bestehenden Knotenpunkt St 2053/St 2341/Am Hart leistungsfähig an die Staatsstraße angebunden werden kann.

Insofern besteht aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising derzeit keine Veranlassung, eine weitere Erschließungsmöglichkeit zu schaffen.

Sollte das beauftragte Lärmgutachten ergeben, dass eine Erschließung des Gebietes über die Straße Am Hart auch unter Vorsehung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich oder zumutbar ist, stellt das Staatliche Bauamt Freising grundsätzlich folgende Möglichkeiten zur Anbindung des Gebietes an die St 2053 in Aussicht:

- Möglichkeit 1: Anbindung einer neuen, südlich der St 2053 gelegenen Erschließungsstraße über den bestehenden Knotenpunkt St 2053/Oskar-von-Miller-Straße

...

oder

- Möglichkeit 2: Ausbau der bestehenden Einmündung der Straße westlich des Bauleitplangebietes. In diesem Fall sind nur die Ab- und Einbiegebeziehungen "rechts raus, rechts rein" zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind folgende Umbaumaßnahmen an der bestehenden Einmündung erforderlich:
 - Im Einmündungsbereich ist eine Dreiecksinsel einzubauen, um ein Linkseinbiegen in die Staatsstraße St 2053 zu verhindern.
 - Für Rechtseinbieger in die Staatsstraße ist eine Einfädelspur anzubauen.

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der eventuellen Änderung zu tragen.

Über die eventuelle Änderung einer der beiden Knotenpunkte (St 2053/Oskar-von-Miller-Straße oder St 2053/bestehende Straße westlich des AVON-Geländes) hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Für Maßnahmen, die die Staatsstraße berühren, ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland – ESAS“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt dafür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro.

Der Schaffung eines neuen Vollanschlusses an die Staatsstraße St 2053 im Bereich zwischen der Oskar-von-Miller-Straße und der St 2341 wird seitens des Staatlichen Bauamtes Freising nicht zugestimmt.

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)

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan angepasst. Die innerhalb der Anbauverbotszone bestehenden Stellplätze werden als „Stellplätze (Bestand)“ dargestellt.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone richtet sich nach BayStrWG. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Bezüglich der Anbindung des Planungsgebietes an die Staatsstraße haben zwischenzeitlich Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt und der Obersten Baubehörde stattgefunden. Ergebnis dieser Abstimmungen ist, dass eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt auf den bisherigen Feldweg mit einer lichtzeichengesteuerten Vollanbindung an die Echinger Straße (St 2053) möglich ist. Diese Anbindung wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt ist zu schließen. Die Kostenübernahme durch die Investorin wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet und Festsetzungen zum Schutz der geplanten Nutzung gegenüber dem Verkehrslärm getroffen. Diese Maßnahmen sind durch den Bauherrn auf eigene Kosten umzusetzen.

Der Gremiumsbeschluss aus dem der Umgang mit der Stellungnahme hervorgeht (Abwägungssynopse) sowie der rechtskräftige Bebauungsplan wird dem Staatlichen Bauamt nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal“ wird entsprechend überarbeitet.

Beratungsergebnis:

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