GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/141/2015

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Zue, Christian	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 Landratsamt Ortsplanung

Sachverhalt:

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Ortsplanung vom 08.07.2015

Die Begründung fehlt vollständig.
B-Plan:
- Die Bauweise ist in allen Gebieten festzusetzen.
- Es sollte eine max. Höhe von Werbepylonen festgesetzt werden.
- Im Gebiet GE 1 sollten dringend Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden, da dieses Gebäude durch sein Heranrücken an die Straße sowie seine Höhe als städtebaulich markantes Gebäude zukünftig die Einfahrt nach Neufahrn prägt. Auch im Gebiet GE 3 wird empfohlen gestalterische Festsetzungen aufzunehmen.

Würdigungsvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren dienen einer ersten Information der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Hierfür ist eine ausführliche Begründung nicht erforderlich. Es wurde statt dessen eine kurze Erläuterung in Form eines Flyers zur Verfügung gestellt. Die Beteiligungsunterlagen werden bis zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um die Begründungen zu beiden Bauleitplänen ergänzt.

Entlang der Straße Am Hart wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um für die angrenzenden Anwohner einen ausreichenden Schall- und Sichtschutz sicherzustellen. Eine weitergehende Regelung zur Bauweise ist städtebaulich und auch planungsrechtlich nicht erforderlich und wird nicht festgesetzt

Die Satzung wird um eine maximale Höhe für Werbepylonen von 12 m ergänzt.

Grundsätzlich ist es möglich aufgrund von Gründen der Ortsgestaltung Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden zu treffen. Hierbei ist es jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, dass sich diese Festsetzungen aus der vorhandenen Umgebung ableiten lassen. Aus der Umgebung lassen sich im hier gegenständlichen Bebauungsplan keine gestalterischen Vorgaben ableiten. Unabhängig davon ist es aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Ortseingang der Gemeinde Neufahrn wichtig, dass dieser Lage durch eine adäquate, hochwertige architektonische Gestaltung Rechnung getragen wird. Entsprechend haben sich die Gemeinde und die Investorin geeinigt verbindliche Regelungen zur Gestaltung des Baukörpers in GE 1 in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

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.)**