

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 21.09.2015

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 21.09.2015.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.

Von den 10 Mitgliedern des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses waren 10 anwesend. Die Beschlussfähigkeit war gegeben.



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

über die Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 21.09.2015		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	21:00 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Christine Zimmermann		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Kummer, Johann
Meidinger, Christian
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Seidenberger, Thomas Vertretung für Herrn Alfred Oberlader

Abwesend:

Oberlader, Alfred Berufsbedingt abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 08.06.2015 Bau/240/2014/6
- 1.2) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 20.07.2015 Bau/118/2015
- 2) 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 95 "Neufahrn Ost", Sachverhalt Bau/057/2015
- 2.1) Würdigung der Stellungnahmen
- 2.1.1) Bürger 2 Bau/058/2015
- 2.1.2) Bürger 6 Bau/059/2015
- 2.1.3) Bürger 3 Bau/060/2015
- 2.1.4) Bürger 4 Bau/061/2015
- 2.1.5) Bürger 5 Bau/062/2015
- 2.1.6) Bürger 1 Bau/063/2015
- 2.1.7) Bürger 7 Bau/064/2015
- 2.1.8) Bürger 8 Bau/065/2015
- 2.1.9) Bürger 9 Bau/066/2015
- 2.1.10) Bürger 10 Bau/067/2015
- 2.1.11) Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz Bau/068/2015
- 2.1.12) Staatliches Bauamt Freising Bau/069/2015
- 2.1.13) Flughafen München GmbH Bau/070/2015
- 2.1.14) Agenda 21 Arbeitskreis Verkehr Bau/071/2015
- 2.1.15) Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung Bau/072/2015
- 2.1.16) Handwerkskammer München und Oberbayern Bau/073/2015
- 2.1.17) Energie Südbayern GmbH Bau/074/2015
- 2.1.18) Landesamt für Denkmalpflege Bau/075/2015
- 2.1.19) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Bau/076/2015
- 2.1.20) Wasserwirtschaftsamt Bau/077/2015
- 2.1.21) Bayernwerk GmbH Bau/078/2015
- 2.1.22) Gemeinde Eching Bau/079/2015
- 2.1.23) Deutsche Telekom Bau/080/2015
- 2.1.24) Wasserzweckverband Bau/081/2015
- 2.1.25) Kabel Deutschland GmbH Bau/082/2015
- 2.1.26) Freiwillige Feuerwehr Bau/083/2015
- 2.1.27) Landratsamt Sachgebiet Altlasten Bau/083/2015/1
- 2.1.28) Landratsamt Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde Bau/084/2015
- 2.1.29) Landratsamt Sachgebiet Bauleitplanung Bau/085/2015
- 2.1.30) Landratsamt Sachgebiet Ortsplanung Bau/085/2015/1
- 2.1.31) Bauverwaltung Bau/121/2015

-
- | | | |
|-------|--|--------------|
| 2.2) | Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB | Bau/056/2015 |
| 3) | Bebauungsplan Nr. 77
"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße",
Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB | Bau/120/2015 |
| 4) | 21. Änderung des Flächennutzungsplanes "Volksfestplatzes
und Naherholungsgebiet" sowie Bebauungsplan Nr. 93 "Volks-
festplatz" | Bau/124/2015 |
| 5) | 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 103 "Verlängerung der
Gottfried von Cramm-Straße "Vorstellung der Planung und
Freigabe für das Verfahren | Bau/128/2015 |
| 6) | Bauantrag zum Ausbau des EG im Erweiterungsbau des
Cineplex-Kinos mit Bowlingbahnen und "Lasertec";
Bajuwarenstraße 5, 85375 Mintraching, Fl.Nr. 2631/1 -
Gmkg. Neufahrn
Antragsteller: Martin Gritz | Bau/123/2015 |
| 7) | Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung
Carl-Diem-Straße 17 a, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 773/22 –
Gmkg. Neufahrn
Antragstellerin: Regina Jastrow | Bau/122/2015 |
| 8) | Tektur zum Neubau eines Zweifamiliendoppelhauses;
Am Winkelfeld, 85376 Hetzenhausen, Fl.Nr. 884/3 – Gmkg.
Massenhausen
Bauherren: Ramona und Martin Vierthaler | Bau/130/2015 |
| 9) | Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Vereinsheim;
Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 98 - Gmkg.
Neufahrn
Bauherr: Neufahrner Kulturverein für Integration und Bildung e. V. | Bau/131/2015 |
| 10) | Antrag der CSU-Fraktion vom 09.09.2015;
Errichtung einer Baustellenzufahrt für Baustelle der Neufahrner
Kurve | Bau/132/2015 |
| 11) | Antrag der CSU-Fraktion vom 08.09.2015;
Aufstellen von Schaukästen für ortsansässige Vereine | Bau/242/2014 |
| 12) | Bekanntgaben | |
| 12.1) | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Plakatwerbe-
tafel im Euro-Format - unbeleuchtet
Bauherr: OBDA Außenwerbung GmbH & Co. KG | Bau/113/2015 |
| 12.2) | Radwegverbindung Fürholzen-Freising,
Auftragsvergabe Genehmigungsplanung | Bau/127/2015 |
| 13) | Anfragen | |

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 08.06.2015 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 08.06.2015 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 08.06.2015.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 1.2 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 20.07.2015 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 20.07.2015 wurde den Gremiumsmitgliedern zugeleitet. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn b. Freising genehmigt die Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 20.07.2015.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Sachverhalt

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 21.11.2005 beschlossen, auf der Basis der mit dem 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ausgezeichneten Arbeit, einen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 95 i. S. von § 30 Abs. 1 BauGB mit Grünordnungsplan für den Bereich „Neufahrn-Ost“ zwischen dem Kurt-Kittel-Ring und der Staatsstraße 2053 (Grünecker Straße) aufzustellen. In der Sitzung am 24.10.2011 wurden die Änderung des Geltungsbereiches des Bau-

ungsplanes sowie die hierfür notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch ein großflächiges Wohngebiet die Wohnansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen zu bedienen. Weiter sollen Flächen für soziale Einrichtungen und die Kinderbetreuung aber auch Mischgebietsflächen für kleinere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist davon ausgegangen worden, dass der bestehende Bolz- und Spielplatz an gleicher Stelle erhalten werden kann. Zwischenzeitlich sind mehrere Spielplätze und Grünanlagen im Baugebiet selber vorgesehen. Der Bolzplatz und ein weiterer großer Spielplatz sollen östlich des Baugebietes (östlich des Kurt-Kittel-Rings) neu angelegt werden.

Der städtebauliche Entwurf sowie der Geltungsbereich der Bauleitplanungen sind aus dem unten eingefügten Lageplan ersichtlich.



Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Freitag, den 23.01.2015 bis Mittwoch, den 25.02.2015 vorgenommen.

Es sind Stellungnahmen von Bürgern und Behörden zur Bauleitplanung eingegangen.

Diskussionsverlauf:

GR Kummer war persönlich beteiligt und verließ den Sitzungstisch.

BAL Schöfer erläuterte den Sachverhalt.

BGM Heilmeier erkundigte sich nach allgemeinen Fragen.

GR Seidenberger fragte nach dem Zeitpunkt für die Gestaltungsfibel. Er fand das Modell mit den Bauherrngemeinschaften sehr gut und würde dieses Modell gerne in die Diskussionen mit einbringen.

BAL Schöfer antwortete, dass dies in absehbarer Zeit aufbereitet und zur Diskussion gestellt werden solle.

GR Rübenenthal erklärte, dass er viele der Anmerkungen in den Stellungnahmen zwar annehme, aber teils wieder verwerfe, weil es wichtigere Aspekte gebe, die für eine derartige Planung sprechen würden.

zur Kenntnis genommen

**TOP 2.1 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen**

**TOP 2.1.1 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Bürger 2**

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 2 (zu Bürger 1) vom 25.02.2015

*Sehr geehrte Damen und Herren,
ich möchte meine Einwendung zum neuen Wohngebiet Ost noch ergänzen. Wenn man sich Neufahrn von Mintraching aus nähert, hat der Ort durch das gewachsene Wohngebiet eine einladende ansprechende Ausstrahlung. Durch die Art der Bebauung des neuen Wohngebietes entsteht ein sehr abweisender Eindruck. Die hochgezogene Bauweise der Wohnhäuser an der Umgehungsstraße und die Wohntürme, die eher wie Wehrtürme wirken, vermitteln den Charakter einer Festung, die alles andere als einladend ist. Neufahrn möchte sich doch offen geben und nicht als Bollwerk gegen die Außenwelt. Ich möchte nochmals betonen, dass ich besonders große Vorbehalte gegen die Hochhäuser habe. Es ist dabei für mich auch ohne Belang, wie sie optisch gestaltet werden, denn am Ende bleiben 6, 7 oder 8 Stockwerke, die für mich nicht in die Landschaft passen. Ich möchte wirklich eindringlich darum bitten, diese Form der Bebauung nochmals gründlich zu überdenken und eine andere für alle zufriedenstellende Lösung zu finden.*

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan-Entwurf setzt den im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs siegreichen Entwurf um. Der Entwurf ist als beste Lösung für die gestellte Auf-

gabe ausgewählt worden. Es wird durch die hohen Gebäude am Ortsrand bewusst eine städtische Struktur umgesetzt, die auf eine klare Grenze zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft am Ortsrand setzt.

Die architektonische Qualität kann beispielsweise durch Mehrfachbeauftragungen der Vorwürfe für die einzelnen Gebäude oder Realisierungs- bzw. Bauherrenwettbewerbe im Vorfeld der Vermarktung der einzelnen Grundstücke sichergestellt werden.

Diskussionsverlauf:

GR Seidenberger gab an, dass er kein Interesse daran habe groß in das Grundkonzept einzugreifen und allzu viel an der Planung zu ändern, aber das Thema mit den Flachdächern tauche wiederholt in den Stellungnahmen der Bürger auf. Er würde die Würdigungen der Gemeinde nicht komplett ablehnen wollen, aber sehe Flachdächer immer noch als problematisch an.

BGM Heilmeier erwiderte, dass dieser genannte Punkt bei der nächsten Stellungnahme auftauche und daher beim nächsten TOP besprochen werden solle.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.2 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Bürger 6

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 6 vom 23. bzw. 25.02.2015 (von 4 Bürgern unterzeichnet)

wie im Rahmen des „Grünen-Treffs“ am 17.02.2015 zum Ausdruck gebracht, habe ich mich in den letzten Tagen mit dem Bauvorhaben „Neufahrn Ost“ beschäftigt.

Gegen den „Bebauungsplan Nr. 95 Neufahrn Ost“ erhebe ich folgende Einwände:

1. Das Ziel einer harmonischen Eingliederung in die ländliche Struktur Neufahrn-Ost wird nach der Umsetzung des derzeit geplanten Bauvorhabens nicht erreicht. Insbesondere die Turmhäuser, Hochhäuser bzw. Punkthäuser, mit mehr als 5 und bis zu 8 Stockwerken, fallen optisch und architektonisch sehr negativ auf und stören das Gesamtbild von Neufahrn-Ost. Die maximale Geschosshöhe sollte auf 4 begrenzt werden.
2. Eine Bauweise von Häusern mit Pultdach oder Flachdach passt ebenfalls nicht in die Architektur der Bebauung in der näheren Umgebung des Baugebietes. Generell sollte eine Bauweise mit Satteldach oder Zeltdach, wie z. B. am Römerhof oder am Jahnweg, bevorzugt werden.
3. Die Situation der bereits heute teilweise unzureichenden Kapazität der Verkehrsverbindung „Grünecker Str.“ in Richtung Mintraching bzw. „Echinger Str.“ in Richtung Eching, die voraussichtlich den Großteil der Verkehrslast aus dem Neubaugebiet aufnehmen muss, wird sich weiter verschärfen. Hierfür ist ein Lösungskonzept zu finden und im Rahmen des Baugebietes Ost zu realisieren.
4. Der „Kurt-Kittel-Ring“ zwischen dem Kreisverkehr und der Kreuzung mit dem Galgenbachweg dient heute als Umgehungsstraße. Bei der geplanten Bebauung westlich des „Kurt-Kittel-Ring“ und der Einrichtung eines Sport- und Freizeitbereiches östlich des „Kurt-Kittel-Ring“ erscheint die Umwidmung des „Kurt-Kittel-Ring“ in diesem Abschnitt in einen Verkehrsberuhigten Bereich als sinnvoll und notwendig. Die Funktion der Umgehungsstraße ist auf jeden Fall nicht mehr gegeben. Auch hierfür ist ein Lösungskonzept zu finden und im Rahmen des Baugebietes Ost umzusetzen.
5. Die bauliche Verdichtung des ausgewiesenen Gebiets in dem geplanten Maß erscheint als kaum sinnvoll und nicht akzeptabel (siehe auch Punkt 4). Zu prüfen ist z. B. die geplante Anzahl an Garagen bzw. Stellplätzen, um eine Situation wie in der Max-Anderl-Straße (und vielen weiteren Straßen in Neufahrn) zu vermeiden, wo Fahrzeuge teilweise auf den Fußgängerweg ausweichen müssen um aneinander vorbeifahren zu können.
6. Ebenso muss die Versorgung der Einwohner sichergestellt werden, die in diesem Bereich ansässigen Märkte REWE, PENNY und DM sind für eine Kapazität von weiteren ca. 1.800 Einwohnern vermutlich nicht ausreichend. Nach meinem Verständnis sind aber keine weiteren Märkte bzw. Einkaufsmöglichkeiten in diesem Bereich geplant.

Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit weiterer Baugebiete in Neufahrn bitte ich darum, die Einwände zu prüfen und ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln und zu verwirklichen, das optimal in unseren Ort passt.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Neubaugebiet Neufahrn-Ost gliedert sich in drei Quartiere – die Quartiere Nord, Mitte und Süd. Der Entwurf ist so konzipiert dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Wesentliches Entwurfselement ist die Vielfalt und klare Strukturierung der Gebäudetypen, deren Körnung und Dichte von Ost nach West abgestuft ist. Gegenpol zur urbanen Bebauung ist das Grüne Netz bestehend aus Pocket Parks, Spielbereichen, Quartiers- und Stadtteilplätzen. Das Konzept verfügt über ein klares Erschließungssystem mit Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einem Fuß- und Radwegenetz. Die Eingangssituationen werden durch fünf Turmhäuser architektonisch und funktional in Szene gesetzt. Das Bebauungskonzept für das Baugebiet Neufahrn-Ost sieht eine städtische und in Teilen dichte Bebauung vor, in deren Rahmen sich unterschiedliche Wohnungstypen und –größen für unterschiedliche Nutzergruppen realisieren lassen. Die Bandbreite der Wohnungstypen erstreckt sich von der kleinen Miet- oder Eigentumswohnung bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Es wird ein breitgefächertes Angebot an verschiedenen verdichteten Einzelhaustypen in Form von Reihen- und Kettenhaustypen geschaffen. Ergänzt wird das Angebot durch Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Diese Bandbreite an Wohnungstypen und –größen schafft die Basis für eine tragfähige soziale Durchmischung – für ein Miteinander von Jung und Alt, von Singles und Familien.

Zum Kurt-Kittel-Ring wird das Baugebiet im Bereich Nord und Süd von zwei langen U-förmigen Baukörpern begleitet. Sie sind durch den Wechsel von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen sowie durch Gebäudevor- und Rücksprünge maßstäblich gegliedert. Die Baukörper am Kurt-Kittel-Ring sind drei- und viergeschossig vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Stadthäuser und Geschosswohnungsbau denkbar. Die Struktur bietet die Möglichkeit des Bauens mit Bauherrengemeinschaften. Die Bebauungsstruktur am Kurt-Kittel-Ring verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen schützt sie die zentralen verdichteten Wohnbereiche vor der Lärmeinwirkung der Umgehungsstraße und das ohne Einbußen an die eigene Wohnqualität. Zum anderen ermöglichen die mehrgeschossigen Baustrukturen am Stadtrand vielen Bewohnern die Orientierung zur Landschaft.

Die Stadteingänge werden durch insgesamt fünf Turmhäuser deutlich markiert. Die Turmhäuser, an wichtigen Kristallisationspunkten im Gebiet gelegen, bieten Raum für das Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Kindertagesstätte, Bäckerei, Café oder verschiedene Dienstleistungen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung und Belebung im Gebiet. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Turmhäuser sicherzustellen, wird die Auslobung entsprechender Wettbewerbe angeregt.

Wichtiger Gestaltungsgrundsatz ist, auf die vorhandenen kleinteiligen Strukturen an der Max-Anderl-Straße einzugehen und zwar durch die Anordnung von kleinteiligen Strukturen im westlichen Bereich des neuen Baugebietes.

Die zentralen Wohnbereiche innerhalb der Quartiere Nord, Mitte und Süd nehmen die kleinteilige Struktur der Bebauung im westlich benachbarten Gebiet an der Max-Anderl-Straße auf. In den zentralen Wohnbereichen im Quartier Nord und Süd sind im Westen die freistehenden Einzelhäuser für maximal zwei Wohneinheiten angeordnet, anschließend folgen die Doppelhäuser, weiter im Osten sind die verdichteten Einzelhausstrukturen mit Reihen und Kettenhäusern vorgesehen. Alle Bauformen sind konsequent südorientiert.

Im Quartier Mitte variiert die Struktur unter Beachtung des grundsätzlichen Gestaltungsprinzips. So sind auf großen Grundstücken angrenzend an die Bebauung an der Max-Anderl-Straße Doppelhäuser vorgesehen. Es folgt ein Bereich mit Geschosswohnungsbau daran schließen sich senioren-gerechte Wohnformen an. Zum Abschluss am Kurt-Kittel-Ring setzen ein Turmhaus, mit Raum für eine Kita und viel-fältige Dienstleistungsangebote, sowie der zentrale Quartiersplatz mit Übergang zu den öffentlichen Grünflächen östlich der Straße gestalterische Akzente.

Das Quartier Süd wird durch die Grünecker Straße begrenzt. Hier ist ein Mischgebiet vorgesehen. Es greift die an der Grünecker Straße bestehende gemischte Struktur auf und schafft Möglichkeiten die Versorgung des Neubaugebietes sicher zu stellen. Gleichzeitig puffert das Mischgebiet die empfindlichere Wohnnutzung gegen die Grünecker Straße ab.

Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen innerhalb dessen Grenzen sehr unterschiedliche Häuser realisiert werden können. Das gilt nicht nur für die Einzel- und Doppelhäuser sondern insbesondere auch für die Reihen- und Kettenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser. So sind Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) zulässig. Es sind für die nord- und süderschlossenen Bauzeilen unterschiedliche Gebäudebreiten vorgesehen, damit ergeben sich differenzierte Fassadengliederungen. Auch Materialien und Farben geben Gestaltungsmöglichkeiten. Gestalterische Klammer in den Reihen- und Kettenhausbereichen sind die durchgängigen Gebäudefluchten und Grünstrukturen.

Die gewählten Dachformen bleiben unverändert. Zielvorstellung der Gemeinde für das Neubaugebiet ist ein durchaus eigenständiger gestalterischer Charakter, der sich auch in den Dachformen widerspiegelt.

Durch eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde zwischenzeitlich die Belastung des Kreisverkehrs St 2053 / Kurt-Kittel-Ring geprüft. Der bestehende Kreisverkehrsplatz St 2053 / Kurt-Kittel-Ring / Trentiner Straße ist auch im Prognosejahr 2030 mit Berücksichti-

gung des Neubaugebietes Neufahrn-Ost in den Berufsverkehrszeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die Leistungsreserven liegen im Prognosezustand bei ca. 20 – 25 %.

Das Konzept der Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring bleibt mit der gewählten Erschließungskonzeption erhalten. Der Kurt-Kittel-Ring ist weiterhin anbaufrei.

Die Bebauungsdichte bleibt unverändert. Mit dem Ziel die Attraktivität der Wohnwege zu erhöhen werden neue Ideen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs diskutiert. Eine Möglichkeit ist die Anordnung von Carports an der Sammelstraße oder die Realisierung von Tiefgaragen. (Eine Beschlussfassung über diese Details erfolgt durch den Ausschuss in separater Beschlussvorlage). Der ruhende Verkehr ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Bebauungsdichte ist im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung nach dem Wettbewerb bereits überarbeitet und reduziert worden. Eine weitere Reduzierung ist aufgrund des Siedungsdrucks im Münchener Umland und des raumordnerischen Zieles des Flächensparens nicht vertretbar.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Versorgung zusätzlicher Einwohner im Rahmen der bestehenden Strukturen möglich ist. Ergänzend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so gewählt, dass eine wohnortnahe Versorgung im Baugebiet entstehen kann. Gerade im Bereich der Turmhäuser sind Bäcker, Metzger und andere Dienstleister erwünscht.

Diskussionsverlauf:

BGM Heilmeier erwähnte, dass der Punkt 2 in dieser Stellungnahme genau das Thema der Dachform aufgreife, welches GR Seidenberger bereits angesprochen habe.

GR Rübenthal wies darauf hin, dass es früher eine typische Bau-Struktur für Bayern mit Pultdächern gegeben habe. Da man mittlerweile aber auch eine andere Kostenstruktur habe und ein Flachdach für den Bauherrn kostengünstiger käme, müsse man den Interessen der Bauherrn entgegen kommen, sowie versuchen die optisch schönste Variante dabei rauszuholen.

GR Pflügler erläuterte, dass für den Bauherrn aufgrund der Wohnflächenberechnung ganz klar ein Flachdach die günstigste Variante sei. Ihm erscheine es sehr sinnvoll, solche Flachdächer für eine Begrünung zu nutzen. Er würde dies gerne als Empfehlung im Bebauungsplan festhalten.

BAL Schöfer erklärte, dass dies ein Thema wäre, das im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte. Es gebe immer zwei Möglichkeiten. Die eine wäre es festzusetzen und die Andere einen gewissen Spielraum zu lassen.

GR Pflügler erinnerte daran, dass es bereits vorkam, dass Empfehlungen in einem Bebauungsplan formuliert worden seien.

GR Rübenthal erwiderte, dass es sinnvoll wäre sowohl einen Hinweis aufzunehmen als auch eine Festsetzung bzgl. der Begrünung.

BGM Heilmeier fasste zusammen, dass nun also ein Hinweis mit der Empfehlung im Bebauungsplan zu ergänzen wäre.

GR Seidenberger gab an, dass er dieser Empfehlung nicht zustimmen werde, weil er bereits

erwähnte hätte, dass er Pultdächer bevorzugen und Flachdächer eher vermeiden wolle.

BAL Schöfer merkte an, dass es einen großen Unterschied gebe bzgl. des Klimas, ob sich eine Dachoberfläche durch Sonneneinstrahlung aufheize und die Wärme an die Luft abgebe oder ein begrüntes Dach quasi automatisch kühl bleibe.

BGM Heilmeier erkundigte sich nach weiteren Anmerkungen zu dieser Stellungnahme.

GR Meidinger habe sich lange Gedanken darüber gemacht, was er von den Hochhäusern halten solle. Er sei nun der Meinung, dass die Gemeinde auf dem Weg zur Stadt sei und mit der entsprechenden Gestaltung die Hochhäuser also ganz gut passen sollten.

GR Funke äußerte, dass ihm bereits die Hochhäuser in der Ganghoferstraße nicht gefallen hätten, ebenso wenn man von Süden in das Baugebiet Neufahrn Süd/West fahre. Auch wenn er verstehe, dass es schlüssig dargestellt sei und die Bebauung Geschmackssache sei. Er gab zu bedenken, dass der Bau im Westen zur damaligen Zeit auch modern war und heutzutage nicht mehr gefalle.

Er wies darauf hin, dass die Stellungnahmen viel auf die Optik zielten. Müsse er nun jede Stellungnahme ablehnen?

BGM Heilmeier erwiderte, dass es noch die Möglichkeit gebe Beschlüsse zu splitten. Außerdem finde er nicht, dass es reine Geschmackssache sei, sondern davon abhinge wie man zu dem Grundkonzept insgesamt stehe. Es werde in Zukunft mit den aktuellen Grundstückslagen nicht mehr anders zu bauen möglich sein. Die Bebauung müsse dichter werden, damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne.

GR Funke habe sicher nichts gegen einen Geschosswohnungsbau aber dennoch Bedenken bzgl. der Gestaltung.

BAL Schöfer erklärte, dass dies bis zum Ende verfolgt und im Auge behalten werden müsse.

GR Rübenthal erinnerte, dass eine der Architektinnen bei der Besichtigung in München gesagt hatte, dass solche Gesamtkonzepte zerstört werden können, wenn zu viele Anregungen und Ideen von außen eingearbeitet würden. Architekten haben sich bei der Planung bereits was gedacht und haben mehr Erfahrung als die meisten Außenstehenden.

BGM Heilmeier fasste zusammen, dass der Beschlussvorschlag nun mit der Empfehlung für eine Begrünung der Flachdächer ergänzt werden solle.

GR Seidenberger erwiderte, dass er genau das Gegenteil als Ergänzung im Beschlussvorschlag wünschen würde. Er wäre dafür, dass Pultdächer und keine Flachdächer gefordert würden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst. In dem Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass die Begrünung von Flachdächern empfohlen wird.

Abstimmung: Ja 7 Nein 2 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.3 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 3**

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 3 vom 24.02.2015

Viele Häuser und Anlagen werden mit Flachdächern ausgestattet. Diese Dachart ist die anfälligste und langfristig die problembehaftetste u. daher die teuerste Dachart. Hier sollte wirklich dem Bauherrn die Wahl der Dachart überlassen werden.

Würdigungsvorschlag:

Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs nach dem Wettbewerb sind bereits weite Bereiche von dem ursprünglich vorgesehen Flachdach in Gebäude mit geneigten Dächern geändert worden, um den Interessen der privaten Bauherren entgegen zu kommen. Die Bauausführung von Flachdächern ist stetig verbessert worden, so dass heute mit weniger Schadensfällen gerechnet werden kann als in der Vergangenheit.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.4 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 4

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 4 vom 24.02.2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Frau Prieller,

wie mit Ihnen im Rahmen des „Grünen-Treffs“ am 17.02.2015 diskutiert, möchten wir wie vereinbart eine Zusammenfassung der relevanten Themen und Einwendungen einreichen:

1. Das Ziel einer harmonischen **Eingliederung in die ländliche Struktur Neufahrn-Ost** wird nach der Umsetzung des Bauvorhabens nicht erreicht.
2. Insbesondere die sog. **Turmhäuser, Hochhäuser bzw. Punkthäuser, (bis zu 8 Stockwerke)** fallen optisch und architektonisch sehr negativ auf und stören das Gesamtbild von Neufahrn. Erfahrungsgemäß besteht bei dieser Bauweise eine erhöhte Gefahr der **Bildung von sog. „sozialen Brennpunkten“**.
3. Das Ursprüngliche Ziel, die **früheren „Bausünden“** (Einfahrt Neufahrn aus Eching kommend, Hochhaus im Galgenbachweg usw.) nicht zu wiederholen, wird verfehlt.
4. Die bereits heute unzureichende **Kapazität der Verkehrsverbindungen** (tägliche Staus auf der Verbindungsstraße Eching Neufahrn / Neufahrn Eching) wurde in der Planung des Neubaugebiets nicht berücksichtigt.
5. Die **bauliche Verdichtung** des ausgewiesenen Gebiets erscheint uns als nicht akzeptabel (Anzahl Parkplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Strahlungsbelastung durch Funk-Sendeanlagen, größerer Bedarf an Bildungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten) wurden nicht berücksichtigt.
7. Unzureichende **Information und Einbindung der Bürger** bei der Planung des Bauvorhabens in der Vergangenheit (Maßnahmen wurden durch den 1. Bürgermeister bereits eingeleitet, siehe E-Mail des 1. Bürgermeisters vom 18.02.2015).

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Es ist bewusst ein deutlicher Übergang von der Stadt zur Landschaft gewählt worden – auch bedingt durch die angrenzende Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring, auf die mit einer lärmabschirmenden Bauform zu reagieren war. Allein die Umgehungsstraße stellt schon heute eine deutliche Zäsur dar.

Zu 2 und 3.

Das Neubaugebiet Neufahrn-Ost gliedert sich in drei Quartiere – die Quartiere Nord, Mitte und Süd. Der Entwurf ist so konzipiert dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Wesentliches Entwurfselement ist die Vielfalt und klare Strukturierung der Gebäudetypen, deren Körnung und Dichte von Ost nach West abgestuft ist. Gegenpol zur urbanen Bebauung ist das Grüne Netz bestehend aus Pocket Parks, Spielbereichen, Quartiers- und Stadtteilplätzen. Das Konzept verfügt über ein klares Erschließungssystem mit Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einem Fuß- und Radwegenetz. Die Eingangssituationen werden durch fünf Turmhäuser architektonisch und funktional in Szene gesetzt. Das Bebauungskonzept für das Baugebiet Neufahrn-Ost sieht eine städtische und in Teilen dichte Bebauung vor, in deren Rahmen sich unterschiedliche Wohnungstypen und –größen für unterschiedliche Nutzergruppen realisieren lassen. Die Bandbreite der Wohnungstypen erstreckt sich von der kleinen Miet- oder Eigentumswohnung bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Es wird ein breitgefächertes Angebot an verschiedenen verdichteten Einzelhaustypen in Form von Reihen- und Kettenhaustypen geschaffen. Ergänzt wird das Angebot durch Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Diese Bandbreite an Wohnungstypen und –größen schafft die Basis für eine tragfähige soziale Durchmischung – für ein Miteinander von Jung und Alt, von Singles und Familien.

Zum Kurt-Kittel-Ring wird das Baugebiet im Bereich Nord und Süd von zwei langen U-förmigen Baukörpern begleitet. Sie sind durch den Wechsel von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen sowie durch Gebäudevor- und Rücksprünge maßstäblich gegliedert. Die Baukörper am Kurt-Kittel-Ring sind drei- und viergeschossig vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Stadthäuser und Geschosswohnungsbau denkbar. Die Struktur bietet die Möglichkeit des Bauens mit Bauherrengemeinschaften. Die Bebauungsstruktur am Kurt-Kittel-Ring verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen schützt sie die zentralen verdichteten Wohnbereiche vor der Lärmeinwirkung der Umgehungsstraße und das ohne Einbußen an die eigene Wohnqualität. Zum anderen ermöglichen die mehrgeschossigen Baustrukturen am Stadtrand vielen Bewohnern die Orientierung zur Landschaft.

Die Stadteingänge werden durch insgesamt fünf Turmhäuser deutlich markiert. Die Turmhäuser, an wichtigen Kristallisationspunkten im Gebiet gelegen, bieten Raum für das Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Kindertagesstätte, Bäckerei, Café oder verschiedene Dienstleistungen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung und Belebung im Gebiet. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Turmhäuser sicherzustellen, wird die Auslobung entsprechender Wettbewerbe angeregt.

Wichtiger Gestaltungsgrundsatz ist, auf die vorhandenen kleinteiligen Strukturen an der Max-Anderl-Straße einzugehen und zwar durch die Anordnung von kleinteiligen Strukturen im westlichen Bereich des neuen Baugebietes.

Die zentralen Wohnbereiche innerhalb der Quartiere Nord, Mitte und Süd nehmen die kleinteilige Struktur der Bebauung im westlich benachbarten Gebiet an der Max-Anderl-Straße auf. In den zentralen Wohnbereichen im Quartier Nord und Süd sind im Westen die freistehenden Einzelhäuser für maximal zwei Wohneinheiten angeordnet, anschließend folgen die Doppelhäuser, weiter im Osten sind die verdichteten Einzelhausstrukturen mit Reihen und Kettenhäusern vorgesehen. Alle Bauformen sind konsequent südorientiert.

Im Quartier Mitte variiert die Struktur unter Beachtung des grundsätzlichen Gestaltungsprinzips. So sind auf großen Grundstücken angrenzend an die Bebauung an der Max-Anderl-Straße Doppelhäuser vorgesehen. Es folgt ein Bereich mit Geschosswohnungsbau daran schließen sich senioren-gerechte Wohnformen an. Zum Abschluss am Kurt-Kittel-Ring setzen ein Turmhaus, mit Raum für eine Kita und viel-fältige Dienstleistungsangebote, sowie der zentrale Quartiersplatz mit Übergang zu den öffentlichen Grünflächen östlich der Straße gestalterische Akzente.

Das Quartier Süd wird durch die Grünecker Straße begrenzt. Hier ist ein Mischgebiet vorgesehen. Es greift die an der Grünecker Straße bestehende gemischte Struktur auf und schafft Möglichkeiten die Versorgung des Neubaugebietes sicher zu stellen. Gleichzeitig puffert das Mischgebiet die empfindlichere Wohnnutzung gegen den Lärm der Grünecker Straße ab.

Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen innerhalb dessen Grenzen sehr unterschiedliche Häuser realisiert werden können. Das gilt nicht nur für die Einzel- und Doppelhäuser sondern insbesondere auch für die Reihen- und Kettenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser. So sind Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) zulässig. Es sind für die nord- und süderschlossenen Bauzeilen unterschiedliche Gebäudebreiten vorgesehen, damit ergeben sich differenzierte Fassadengliederungen. Auch Materialien und Farben geben Gestaltungsmöglichkeiten. Gestalterische Klammer in den Reihen- und Kettenhausbereichen sind die durchgängigen Gebäudefluchten und Grünstrukturen.

Die Bebauungsstruktur und die Höhenentwicklung bleiben daher unverändert.

Zu 4.

Durch eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde zwischenzeitlich die Belastung des Kreisverkehrs St 2053 / Kurt-Kittel-Ring geprüft. Der bestehende Kreisverkehrsplatz St 2053 / Kurt-Kittel-Ring / Trentiner Straße ist auch im Prognosejahr 2030 mit Berücksichtigung des Neubaugebietes Neufahrn-Ost in den Berufsverkehrszeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die Leistungsreserven liegen im Prognosezustand bei ca. 20 – 25 %.

Das Konzept der Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring bleibt mit der gewählten Erschließungskonzeption erhalten. Der Kurt-Kittel-Ring ist weiterhin anbaufrei.

Zu 5.

Das Baugebiet wird Abschnittsweise entwickelt, so dass Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen und Kindergärten) angepasst werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Kindertagesstätte vorgesehen ist und auch Wohnraum für Senioren und sozialgeförderter Wohnraum Platz findet. Der ruhende Verkehr ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Bebauungsdichte ist im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung nach dem Wettbewerb bereits überarbeitet und reduziert worden. Eine weitere Reduzierung ist aufgrund des Siedlungsdrucks im Münchener Umland und wegen dem Ziel des flächensparenden Bauens nicht vertretbar.

Es ist nicht bekannt, dass im Plangebiet Funkstrahlenbelastungen vorhanden sind, die über den geltenden Grenzwerten liegen. Es ist daher in der gemeindlichen Planung davon auszugehen, dass die erreichten Werte für die Gesundheit unbedenklich sind. Zur Sicherheit wird im nächsten Verfahrensschritt die Bundesnetzagentur beteiligt.

Zu 6. (Im Schreiben als Nr. 7 beziffert)

Die Gemeinde ist bemüht, die Bürgerinnen und Bürger in ihre Planungsprozesse einzubeziehen. Grundsätzlich dienen aber gerade die Verfahren der Auslegung der Bauleitplanung der Information und Einbindung der Bürger in die Bauleitplanung.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst. Die Bundesnetzagentur wird in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.5 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 5

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 5 vom 24.02.2015

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 95 Neufahrn Ost

Bevor weitere als die bisherigen Neubaugebiete in Angriff genommen werden, sollte die bisher schon nicht ausreichende Infrastruktur des Ortes modernisiert werden. Die derzeit einzige flüssig zu befahrene Straße, seinerzeit als Umgehung gebaut, wird durch dieses Vorhaben zur Wohnstraße bzw. an 4 Stellen zur Zu- und Abfahrtsstraße des neuen Viertels. Ich höre jetzt schon den Ruf nach einer neuen Umgehungsstraße.

Schon heute fehlende und dringend benötigte Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind auch im neuen Gebiet nicht angedacht.

Wo sind die benötigten Arbeitsplätze ?

Wie und wo sollen Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Erwachsenenbildung und Jugendfreizeitmöglichkeiten angepasst oder überhaupt geschaffen werden ?

Diese Punkte sind meiner Meinung nach vor einem Bau für zusätzlich ca. 1800 Bewohner zu klären und anzupassen.

Das neue Wohngebiet passt mit seinem Kasernencharakter wohl nicht in einen belebten Ort. Besonders die hohen Turmhäuser sind die Fortführung der früheren Bausünden in Neufahrn. Sie sollten keinesfalls höher gebaut werden als die Ummantelung der inneren Kasernen entlang des Kurt Kittel Rings. Zumal die Gefahr der Ghettobildung und sozialer Spannungen erheblich ist. Dass Einfamilienhäuser neben Sozialwohnungen auf so engem Raum nicht klappt, wird bereits seit Jahrzehnten in mehr als genug Städten und Gemeinden festgestellt.

Auch innerhalb des Neubaugebietes sehe ich die Zu- und Abfahrtsstraßen und Parkmöglichkeiten als unzureichend an. Vielleicht fehlt ja nur eine Tiefgarage ?

Auch zu bedenken ist, dass sich junge Familien ansiedeln sollen: die Grundschüler haben den weitesten Weg von allen Schulkindern !
Da sieht doch der Neubau der Grundschule gleich als Fehlplanung aus.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der allgemeine Zustand der Infrastruktur in Neufahrn ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das die Infrastruktur im Ort jedoch nicht ausreichend sein soll und modernisiert werden muss kann nicht nachvollzogen werden.

Das Konzept der Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring bleibt mit der gewählten Erschließungskonzeption erhalten. Der Kurt-Kittel-Ring ist weiterhin anbaufrei.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Versorgung zusätzlicher Einwohner im Rahmen der bestehenden Strukturen möglich ist. Ergänzend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so gewählt, dass eine wohnortnahe Versorgung im Baugebiet entstehen kann. Gerade im Bereich der Turmhäuser sind Bäcker, Metzger und andere Dienstleister erwünscht. Der Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde Neufahrn liegt an der Bahnhofstraße. Die Gemeinde ist bestrebt diesen Schwerpunkt zu stärken. Weitere Schwerpunkte im Bereich Neufahrn-Ost auszuweisen wäre konträr zur Stärkung des Zentrums und wird daher nicht beabsichtigt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Wohngebiets. Der Nachweis von Arbeitsplätzen ist daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Allerdings gibt es auch auf den Mischgebietsflächen die Möglichkeit der Gewerbeansiedlung sowie in Teilen des Wohngebietes die Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe. Der Nachweis von Erwachsenenbildung und Jugendfreizeitmöglichkeiten ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Spielplätze, öffentliche Grünflächen und Wegeverbindungen in die Umgebung sind in der Planung enthalten.

Der hier vorliegende Bebauungsplan-Entwurf setzt den im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs siegreichen Entwurf um. Der städtebauliche Entwurf ist seinerzeit als beste Lösung für die gestellte Aufgabe ausgewählt worden. Das Neubaugebiet Neufahrn-Ost gliedert sich in drei Quartiere – die Quartiere Nord, Mitte und Süd. Der Entwurf ist so konzipiert dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Wesentliches Entwurfselement ist die Vielfalt und klare Strukturierung der Gebäudetypen, deren Körnung und Dichte von Ost nach West abgestuft ist. Gegenpol zur urbanen Bebauung ist das Grüne Netz bestehend aus Pocket Parks, Spielbereichen, Quartiers- und Stadtteilplätzen. Das Konzept verfügt über ein klares Erschließungssystem mit Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einem Fuß- und Radwegenetz. Die Eingangssituationen werden durch fünf Turmhäuser architektonisch und funktional in Szene gesetzt. Das Baukonzept für das Baugebiet Neufahrn-Ost sieht eine städtische und in Teilen dichte Bebauung vor, in deren Rahmen sich unterschiedliche Wohnungstypen und –größen für unterschiedliche Nutzergruppen realisieren lassen. Die Bandbreite der Wohnungstypen erstreckt sich von der kleinen Miet- oder Eigentumswohnung bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Es wird ein breitgefächertes Angebot an verschiedenen verdichteten Einzelhaustypen in Form von Reihen- und Kettenhaustypen geschaffen. Ergänzt wird das Angebot durch Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Diese Bandbreite an Wohnungstypen und –größen schafft die Basis für eine tragfähige soziale Durchmischung – für ein Miteinander von Jung und Alt, von Singles und Familien.

Zum Kurt-Kittel-Ring wird das Baugebiet im Bereich Nord und Süd von zwei langen U-förmigen Baukörpern begleitet. Sie sind durch den Wechsel von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen sowie durch Gebäudevor- und Rücksprünge maßstäblich gegliedert. Die Baukörper am Kurt-Kittel-Ring sind drei- und viergeschossig vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Stadthäuser und Geschosswohnungsbau denkbar. Die Struktur bietet die Möglichkeit des Bauens mit Bauherrengemeinschaften. Die Baustruktur am Kurt-Kittel-Ring verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen schützt sie die zentralen verdichteten Wohnbereiche vor der Lärmeinwirkung der Umgehungsstraße und das ohne Einbußen an die eigene Wohnqualität. Zum anderen ermöglichen die mehrgeschossigen Baustrukturen am Stadtrand vielen Bewohnern die Orientierung zur Landschaft.

Die Stadteingänge werden durch insgesamt fünf Turmhäuser deutlich markiert. Die Turmhäuser, an wichtigen Kristallisationspunkten im Gebiet gelegen, bieten Raum für das Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Kindertagesstätte, Bäckerei, Café oder verschiedene Dienstleistungen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung und Belebung im Gebiet. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Turmhäuser sicherzustellen, wird die Auslobung entsprechender Wettbewerbe angeregt.

Wichtiger Gestaltungsgrundsatz ist, auf die vorhandenen kleinteiligen Strukturen an der Max-Anderl-Straße einzugehen und zwar durch die Anordnung von kleinteiligen Strukturen im westlichen Bereich des neuen Baugebietes.

Die zentralen Wohnbereiche innerhalb der Quartiere Nord, Mitte und Süd nehmen die kleinteilige Struktur der Bebauung im westlich benachbarten Gebiet an der Max-Anderl-Straße auf. In den zentralen Wohnbereichen im Quartier Nord und Süd sind im Westen die freistehenden Einzelhäuser für maximal zwei Wohneinheiten angeordnet, anschließend folgen die Doppelhäuser, weiter im Osten sind die verdichteten Einzelhausstrukturen mit Reihen und Kettenhäusern vorgesehen. Alle Bauformen sind konsequent südorientiert.

Im Quartier Mitte variiert die Struktur unter Beachtung des grundsätzlichen Gestaltungsprinzips. So sind auf großen Grundstücken angrenzend an die Bebauung an der Max-Anderl-Straße Doppelhäuser vorgesehen. Es folgt ein Bereich mit Geschosswohnungsbau daran schließen sich senioren-gerechte Wohnformen an. Zum Abschluss am Kurt-Kittel-Ring setzen ein Turmhaus, mit Raum für eine Kita und viel-fältige Dienstleistungsangebote, sowie der zentrale Quartiersplatz mit Übergang zu den öffentlichen Grünflächen östlich der Straße gestalterische Akzente.

Das Quartier Süd wird durch die Grünecker Straße begrenzt. Hier ist ein Mischgebiet vorgesehen. Es greift die an der Grünecker Straße bestehende gemischte Struktur auf und schafft Möglichkeiten die Versorgung des Neubaugebietes sicher zu stellen. Gleichzeitig puffert das Mischgebiet die empfindlichere Wohnnutzung gegen die Grünecker Straße ab.

Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen innerhalb dessen Grenzen sehr unterschiedliche Häuser realisiert werden können. Das gilt nicht nur für die Einzel- und Doppelhäuser sondern insbesondere auch für die Reihen- und Kettenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser. So sind Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) zulässig. Es sind für die nord- und süderschlossenen Bauzeilen unterschiedliche Gebäudebreiten vorgesehen, damit ergeben sich differenzierte Fassadengliederungen. Auch Materialien und Farben geben Gestaltungsmöglichkeiten. Gestalterische Klammer in den Reihen- und Kettenhausbereichen sind die durchgängigen Gebäudefluchten und Grünstrukturen.

Der ruhende Verkehr wird im Bebauungsplanentwurf entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Satzungen geregelt. Zudem stehen öffentliche Stellplatzflächen entlang der Planstraße zur Verfügung. Die öffentlichen Räume sollen jedoch nicht ausschließlich die Bedürfnisse des individuellen Kraftverkehrs maximal bedienen. Sie sollen gleichzeitig Räume des Aufenthalts, der Begegnung und der Kommunikation von Menschen sein. Insoweit muss das Planungskonzept zwischen verschiedenen Ansprüchen vermitteln. Je nach Mobilitätsbedürfnis der einzelnen Bauherren soll es aber möglich sein, den für notwendig erachteten eigenen Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück zu schaffen, bis hin zur Errichtung von Sammeltiefgaragen für einzelne Wohnanlagen.

Das Schulzentrum (Oskar-Maria-Graf Gymnasium und Mittelschule) liegt nördlich des Wohngebietes. Die Grundschule liegt westlich des Plangebietes. Beide Schulstandorte sind fußläufig erreichbar. Gehwege und Fußgängerüberwege sind an den wichtigsten Schulwegen (wie am Kurt-Kittel-Ring bzw. am Galgenbachweg, am Apothekenweg und der Bahnhofstraße) für einen sicheren Schulweg vorhanden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.6 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 24.02.2015

wie mit Ihnen im Rahmen des „Grünen-Treffs“ am 17.02.2015 diskutiert, möchten wir wie vereinbart, termin- und formgerecht eine Zusammenfassung der relevanten Themen und Einwendungen rechtzeitig vor dem 25.02.2015 einreichen. Nach unserem jetzigen Eindruck wird eine harmonische Eingliederung des geplanten Bauvorhabens in unsere Ortstruktur nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

1. die sog. Turmhäuser, Hochhäuser bzw. Punkthäuser, (bis zu 8 Stockwerke) fallen optisch und architektonisch absolut negativ auf und verschlimmbessern das heute schon angekratzte Gesamtbild von Neufahrn deutlich. Erfahrungsgemäß besteht hier auch eine erhöhte Gefahr der Bildung von sog. „sozialen Brennpunkten“. Das ursprüngliche Ziel, frühere „Bausünden“ (Einfahrt Neufahrn aus Eching kommend, Hochhaus im Jahnweg und Galgenbachweg u.w.) nicht zu wiederholen, wird verfehlt.
2. die bereits heute unzureichende Kapazität der Verkehrsverbindungen (tägliche Staus auf der Verbindungsstraße Eching Neufahrn / Neufahrn Eching) wurde in der Planung des Neubaugebiets nicht berücksichtigt. Darüberhinaus weisen wir auf eine zwingende notwendige Entschärfung der bestehenden Ortsrennstrecke „Kurt-Kittel Ring“ hin. Hier werden heute von einigen Verkehrsteilnehmern Geschwindigkeiten bis ca. 180 km/h erreicht.
4. Die bauliche Verdichtung des ausgewiesenen Gebiets erscheint uns nicht akzeptabel. (Anzahl Parkplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Strahlungsbelastung durch Funk-Sendeanlagen, größerer Bedarf an Bildungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten) wurden nicht berücksichtigt.
5. Unzureichende Kommunikation und Information der Bürger über das Bauvorhaben in der Vergangenheit (Maßnahmen wurden durch den Bürgermeister bereits eingeleitet, siehe e-Mail des 1. Bürgermeisters vom 18.02.2015).

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist bewusst ein deutlicher Übergang von der Stadt zur Landschaft gewählt worden – auch bedingt durch die angrenzende Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring. Allein die Umgehungsstraße stellt schon heute eine deutliche Zäsur dar.

Zu 1.

Das Neubaugebiet Neufahrn-Ost gliedert sich in drei Quartiere – die Quartiere Nord, Mitte und Süd. Der Entwurf ist so konzipiert dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Wesentliches Entwurfselement ist die Vielfalt und klare Strukturierung der Gebäudetypen, deren Körnung und Dichte von Ost nach West abgestuft ist. Gegenpol zur urbanen Bebauung ist das Grüne Netz bestehend aus Pocket Parks, Spielbereichen, Quartiers- und Stadtteilplätzen. Das Konzept verfügt über ein klares Erschließungssystem mit Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einem Fuß- und Radwegenetz. Die Eingangssituationen werden durch fünf Turmhäuser architektonisch und funktional in Szene gesetzt. Das Baukonzept für das Baugebiet Neufahrn-Ost sieht eine städtische und in Teilen dichte Bebauung vor, in deren Rahmen sich unterschiedliche Wohnungstypen und –größen für unterschiedliche Nutzergruppen realisieren lassen. Die Bandbreite der Wohnungstypen er-

streckt sich von der kleinen Miet- oder Eigentumswohnung bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Es wird ein breitgefächertes Angebot an verschiedenen verdichteten Einzelhaustypen in Form von Reihen- und Kettenhaustypen geschaffen. Ergänzt wird das Angebot durch Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Diese Bandbreite an Wohnungstypen und –größen schafft die Basis für eine tragfähige soziale Durchmischung – für ein Miteinander von Jung und Alt, von Singles und Familien.

Zum Kurt-Kittel-Ring wird das Baugebiet im Bereich Nord und Süd von zwei langen U-förmigen Baukörpern begleitet. Sie sind durch den Wechsel von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen sowie durch Gebäudevor- und Rücksprünge maßstäblich gegliedert. Die Baukörper am Kurt-Kittel-Ring sind drei- und viergeschossig vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Stadthäuser und Geschosswohnungsbau denkbar. Die Struktur bietet die Möglichkeit des Bauens mit Bauherrengemeinschaften. Die Bebauungsstruktur am Kurt-Kittel-Ring verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen schützt sie die zentralen verdichteten Wohnbereiche vor der Lärmeinwirkung der Umgehungsstraße und das ohne Einbußen an die eigene Wohnqualität. Zum anderen ermöglichen die mehrgeschossigen Baustrukturen am Stadtrand vielen Bewohnern die Orientierung zur Landschaft.

Die Stadteingänge werden durch insgesamt fünf Turmhäuser deutlich markiert. Die Turmhäuser, an wichtigen Kristallisationspunkten im Gebiet gelegen, bieten Raum für das Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Kindertagesstätte, Bäckerei, Café oder verschiedene Dienstleistungen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung und Belebung im Gebiet. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Turmhäuser sicherzustellen, wird die Auslobung entsprechender Wettbewerbe angeregt.

Wichtiger Gestaltungsgrundsatz ist, auf die vorhandenen kleinteiligen Strukturen an der Max-Anderl-Straße einzugehen und zwar durch die Anordnung von kleinteiligen Strukturen im westlichen Bereich des neuen Baugebietes.

Die zentralen Wohnbereiche innerhalb der Quartiere Nord, Mitte und Süd nehmen die kleinteilige Struktur der Bebauung im westlich benachbarten Gebiet an der Max-Anderl-Straße auf. In den zentralen Wohnbereichen im Quartier Nord und Süd sind im Westen die freistehenden Einzelhäuser für maximal zwei Wohneinheiten angeordnet, anschließend folgen die Doppelhäuser, weiter im Osten sind die verdichteten Einzelhausstrukturen mit Reihen und Kettenhäusern vorgesehen. Alle Bauformen sind konsequent südorientiert.

Im Quartier Mitte variiert die Struktur unter Beachtung des grundsätzlichen Gestaltungsprinzips. So sind auf großen Grundstücken angrenzend an die Bebauung an der Max-Anderl-Straße Doppelhäuser vorgesehen. Es folgt ein Bereich mit Geschosswohnungsbau daran schließen sich senioren-gerechte Wohnformen an. Zum Abschluss am Kurt-Kittel-Ring setzen ein Turmhaus, mit Raum für eine Kita und viel-fältige Dienstleistungsangebote, sowie der zentrale Quartiersplatz mit Übergang zu den öffentlichen Grünflächen östlich der Straße gestalterische Akzente.

Das Quartier Süd wird durch die Grünecker Straße begrenzt. Hier ist ein Mischgebiet vorgesehen. Es greift die an der Grünecker Straße bestehende gemischte Struktur auf und schafft Möglichkeiten die Versorgung des Neubaugebietes sicher zu stellen. Gleichzeitig puffert das Mischgebiet die empfindlichere Wohnnutzung gegen die Grünecker Straße ab.

Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen innerhalb dessen Grenzen sehr unterschiedliche Häuser realisiert werden können. Das gilt nicht nur für die Einzel- und Doppelhäuser sondern insbesondere auch für die Reihen- und Kettenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser. So sind Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) zulässig. Es sind für die nord- und süderschlossenen Bauzeilen unterschiedliche Gebäudebreiten vorgesehen, damit ergeben sich differenzierte Fassadengliederungen. Auch Materialien und Farben geben Gestaltungsmöglichkeiten. Gestalterische Klammer in den Reihen- und Kettenhausbereichen sind die durchgängigen Gebäudefluchten und Grünstrukturen.

Die Bebauungsstruktur und die Höhenentwicklung bleiben daher unverändert.

Zu 2.

Durch eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde zwischenzeitlich die Belastung des Kreisverkehrs St 2053 / Kurt-Kittel-Ring geprüft. Der bestehende Kreisverkehrsplatz St 2053 / Kurt-Kittel-Ring / Trentiner Straße ist auch im Prognosejahr 2030 mit Berücksichtigung des Neubaugebietes Neufahrn-Ost in den Berufsverkehrszeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die Leistungsreserven liegen im Prognosezustand bei ca. 20 – 25 %.

Das Konzept der Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring bleibt mit der gewählten Erschließungskonzeption erhalten. Der Kurt-Kittel-Ring ist weiterhin anbaufrei.

Zu 3 (im Schreiben als 4. beziffert).

Das Baugebiet wird Abschnittsweise entwickelt, so dass Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen und Kindergärten) angepasst werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine Kindertagesstätte vorgesehen ist und auch Wohnraum für Senioren und Sozialgeförderter Wohnraum Raum findet. Der ruhende Verkehr ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Bebauungsdichte ist im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung nach dem Wettbewerb bereits überarbeitet und reduziert worden. Eine weitere Reduzierung ist aufgrund des Siedlungsdrucks im Münchener Umland und wegen dem Ziel des flächensparenden Bauens nicht vertretbar.

Es ist nicht bekannt, dass im Plangebiet Funkstrahlenbelastungen vorhanden sind, die über den geltenden Grenzwerten liegen. Es ist daher in der gemeindlichen Planung davon auszugehen, dass die erreichten Werte für die Gesundheit unbedenklich sind.

Zu 4 (im Schreiben als 5. beziffert).

Die Gemeinde ist bemüht, die Bürgerinnen und Bürger in ihre Planungsprozesse einzubeziehen. Grundsätzlich dienen aber gerade die Verfahren der Auslegung der Bauleitplanung der Information und Einbindung der Bürger in die Bauleitplanung.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.7 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 7

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 7 vom 23.02.2015

gegen den Bebauungsplan Nr.95 Neufahrn Ost erhebe ich folgende Einsprüche:

1. Bebauungsdichte

- a. Die Bebauungsdichte mit ca. 1.800 Einwohnern ist zu groß. Insbesondere an den Schwerpunkten mit 6- bzw. 8-geschossiger Bebauung ist nicht durch entsprechende Freiflächen für eine Auflockerung gesorgt. Für den Besucherverkehr stehen auf diesen Arealen nicht genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
- b. Die Besucherstellplätze am Seniorenzentrum und der Kindertagesstätte sind nicht ausreichend vorhanden.
- c. Es fehlen zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten für die 1.800 Einwohner. Die Parkmöglichkeiten bei REWE und Penny werden nicht ausreichen.

Durch die Punkte a, b und c ist mit entsprechendem Ausweichverkehr in die umliegenden Quartiere zu rechnen. Die Rad- und Gehwege werden entsprechend zaparkiert.

2. Verkehr

Die Ausfallstraßen aus dem Wohngebiet Nr. 95 münden in den Kurt-Kittel-Ring und Grünecker Straße. Das Konzept Umgehungsstraße Kurt-Kittel-Ring muss deshalb neu geordnet werden.

Der Übergang vom Wohngebiet über den Kurt-Kittel-Ring zur Grünfläche ist mit Ampelschaltung bzw. Unterführung neu zu gestalten.

Durch die dichte Bebauung am Kurt-Kittel-Ring ist die Straße als Umgehungsstraße nicht mehr tragbar; sondern sie ist den Bedürfnissen der Anwohner entsprechend zu beruhigen. Die Änderung des Verkehrsnutzungsplans und die Erstellung eines alternativen Konzeptes einer neuen Umgehungsstraße ist bisher nicht erfolgt.

3. Gesamtbild

- a. Das architektonische Gesamtbild (Blickweise aus Mintraching kommend) entspricht nicht dem einer modernen Gemeinde. Es entsteht der Eindruck, dass durch die entlang des Kurt-Kittel-Rings entstehenden 4-geschossigen Häuser eine Art Stadtmauer entsteht, welche durch die Wehrtürme (6- und 8-geschossige Hochhäuser am Rand und in der Mitte) flankiert wird; unterbrochen durch Ausfallstraßen und kaschiert durch halbhohe Bepflanzung. Dahinter in Reih und Glied die Kettenhäuser.
Es entsteht ein kaserniertes Viertel !
- b. Die Geschosshöhe ist an die beherrschende umliegende Bebauung anzupassen und auf max. 4 Geschosse zu beschränken.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1a:

Die hier gewählte Dichte ist bewusst gewählt um einen Beitrag zum flächensparenden Bauen zu erreichen. Die 6 bis 8-geschossigen Turmhäuser betonen die Stadteingänge. Sie verfügen über entsprechend großzügige Grundstücke die ausreichend Raum für die Unterbringung von Stellplätzen bieten. Es sind Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Die konkrete Anordnung der Stellplätze sowie die tatsächlich erforderliche Anzahl sind Themen des Bauantrags. Die Turmhäuser grenzen außerdem jeweils an öffentliche Grünflächen und Plätze. Die in Plangebiet dargestellten Strukturen sind bewusst gewählt um einen Beitrag zum flächensparenden Bauen zu erreichen. Den Reihen- und Kettenhausgrundstücken stehen abwechslungsreich strukturierte und zahlreiche öffentliche Grünflächen entgegen.

Zu 1b:

Am Seniorenzentrum und an der Kindertagesstätte ist ausreichend Raum für die erforderlichen Stellplätze vorhanden. Vor dem Seniorenzentrum sind im städtebaulichen Entwurf 20 Stellplätze beispielhaft dargestellt. Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter sind in der Tief-

garage unterzubringen. Weitere Stellplätze stehen auf dem Quartiersplatz Mitte und entlang der Planstraße C zur Verfügung. Im städtebaulichen Entwurf sind an der Kindertagesstätte 18 Besucherstellplätze dargestellt. Die Anzahl könnte verdoppelt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf lässt dies zu.

Zu 1c:

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Versorgung zusätzlicher Einwohner im Rahmen der bestehenden Strukturen möglich ist. Ergänzend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so gewählt, dass eine wohnortnahe Versorgung im Baugebiet entstehen kann. Gerade im Bereich der Turmhäuser sind z.B. Bäcker, Metzger und andere Dienstleister erwünscht.

Die Sammelstraßen führen den Verkehr aus den öffentlichen und privaten Wohnwegen an die nächste Hauptstraße – in der Gemeinde Neufahrn ist das der Kurt-Kittel-Ring und die Grünecker Straße. Gleichzeitig sind die Sammelstraßen so ausgelegt, dass eine Einbeziehung des Wohngebietes in das Ortsbusnetz möglich ist. Ein Parken auf den Geh- und Radwegen wird vom Plangeber nicht erwartet, da ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung stehen.

Die hier angesprochene Gefahr von Schleichverkehren nimmt die Gemeinde ernst. Eine weitere Behandlung dieser Thematik erfolgt unter der Würdigung zur Stellungnahme der Bauverwaltung.

Zu 2:

Das Neubaugebiet Neufahrn-Ost gliedert sich in drei Quartiere – die Quartiere Nord, Mitte und Süd. Der Entwurf ist so konzipiert dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Wesentliches Entwurfselement ist die Vielfalt und klare Strukturierung der Gebäudetypen, deren Körnung und Dichte von Ost nach West abgestuft ist. Gegenpol zur urbanen Bebauung ist das Grüne Netz bestehend aus Pocket Parks, Spielbereichen, Quartiers- und Stadtteilplätzen. Das Konzept verfügt über ein klares Erschließungssystem mit Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Wohnstraßen und einem Fuß- und Radwegenetz. Die Eingangssituationen werden durch fünf Turmhäuser architektonisch und funktional in Szene gesetzt. Das Bebauungskonzept für das Baugebiet Neufahrn-Ost sieht eine städtische und in Teilen dichte Bebauung vor, in deren Rahmen sich unterschiedliche Wohnungstypen und –größen für unterschiedliche Nutzergruppen realisieren lassen. Die Bandbreite der Wohnungstypen erstreckt sich von der kleinen Miet- oder Eigentumswohnung bis zum freistehenden Einfamilienhaus. Es wird ein breitgefächertes Angebot an verschiedenen verdichteten Einzelhaustypen in Form von Reihen- und Kettenhaustypen geschaffen. Ergänzt wird das Angebot durch Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Diese Bandbreite an Wohnungstypen und –größen schafft die Basis für eine tragfähige soziale Durchmischung – für ein Miteinander von Jung und Alt, von Singles und Familien.

Zum Kurt-Kittel-Ring wird das Baugebiet im Bereich Nord und Süd von zwei langen U-förmigen Baukörpern begleitet. Sie sind durch den Wechsel von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gebäudehöhen sowie durch Gebäudevor- und Rücksprünge maßstäblich gegliedert. Die Baukörper am Kurt-Kittel-Ring sind drei- und viergeschossig vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Stadthäuser und Geschosswohnungsbau denkbar. Die Struktur bietet die Möglichkeit des Bauens mit Bauherrengemeinschaften. Die Bebauungsstruktur am Kurt-Kittel-Ring verfolgt verschiedene städtebauliche Ziele. Zum einen schützt sie die zentralen verdichteten Wohnbereiche vor der Lärmeinwirkung der Umgehungsstraße und das ohne Einbußen an die eigene Wohnqualität. Zum anderen ermöglichen die mehrgeschossigen Baustrukturen am Stadtrand vielen Bewohnern die Orientierung zur Landschaft.

Die Stadteingänge werden durch insgesamt fünf Turmhäuser deutlich markiert. Die Turmhäuser, an wichtigen Kristallisationspunkten im Gebiet gelegen, bieten Raum für das Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Kindertagesstätte, Bäckerei, Café oder verschiedene Dienstleistungen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmi-

schung und Belebung im Gebiet. Um eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Turmhäuser sicherzustellen, wird die Auslobung entsprechender Wettbewerbe angeregt.

Wichtiger Gestaltungsgrundsatz ist, auf die vorhandenen kleinteiligen Strukturen an der Max-Anderl-Straße einzugehen und zwar durch die Anordnung von kleinteiligen Strukturen im westlichen Bereich des neuen Baugebietes.

Die zentralen Wohnbereiche innerhalb der Quartiere Nord, Mitte und Süd nehmen die kleinteilige Struktur der Bebauung im westlich benachbarten Gebiet an der Max-Anderl-Straße auf. In den zentralen Wohnbereichen im Quartier Nord und Süd sind im Westen die freistehenden Einzelhäuser für maximal zwei Wohneinheiten angeordnet, anschließend folgen die Doppelhäuser, weiter im Osten sind die verdichteten Einzelhausstrukturen mit Reihen und Kettenhäusern vorgesehen. Alle Bauformen sind konsequent südorientiert.

Im Quartier Mitte variiert die Struktur unter Beachtung des grundsätzlichen Gestaltungsprinzips. So sind auf großen Grundstücken angrenzend an die Bebauung an der Max-Anderl-Straße Doppelhäuser vorgesehen. Es folgt ein Bereich mit Geschosswohnungsbau daran schließen sich senioren-gerechte Wohnformen an. Zum Abschluss am Kurt-Kittel-Ring setzen ein Turmhaus, mit Raum für eine Kita und viel-fältige Dienstleistungsangebote, sowie der zentrale Quartiersplatz mit Übergang zu den öffentlichen Grünflächen östlich der Straße gestalterische Akzente.

Das Quartier Süd wird durch die Grünecker Straße begrenzt. Hier ist ein Mischgebiet vorgesehen. Es greift die an der Grünecker Straße bestehende gemischte Struktur auf und schafft Möglichkeiten die Versorgung des Neubaugebietes sicher zu stellen. Gleichzeitig puffert das Mischgebiet die empfindlichere Wohnnutzung gegen die Grünecker Straße ab.

Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen innerhalb dessen Grenzen sehr unterschiedliche Häuser realisiert werden können. Das gilt nicht nur für die Einzel- und Doppelhäuser sondern insbesondere auch für die Reihen- und Kettenhäuser sowie den Geschosswohnungsbau und die Stadthäuser. So sind Reihen- und Kettenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Satteldach, Pultdach) zulässig. Es sind für die nord- und süderschlossenen Bauzeilen unterschiedliche Gebäudebreiten vorgesehen, damit ergeben sich differenzierte Fassadengliederungen. Auch Materialien und Farben geben Gestaltungsmöglichkeiten. Gestalterische Klammer in den Reihen- und Kettenhausbereichen sind die durchgängigen Gebäudefluchten und Grünstrukturen.

Zu 3:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt den preisgekrönten Wettbewerbsbeitrag um. Der städtebauliche Entwurf ist seinerzeit als beste Lösung für die gestellte Aufgabe ausgewählt worden.

Der Bebauungsplan sieht in Nachbarschaft der bereits bestehen Bebauung Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor. First- und Wandhöhen sind festgesetzt. Somit wird unter Rücksichtnahme auf die städtebaulichen Gegebenheiten die Baudichte im Gebiet schrittweise erhöht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.8 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 8**

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 8 vom 26.02.2015

Es ist sehr erfreulich, dass neuer Wohnraum für ca. 1800 Einwohner geschaffen wird. In den Jahren zuvor, wurde viel zu wenig, gerade im Wohnungsbau getan.

Ich lebe seit 47 Jahren in Neufahrn, bin alleinerziehend mit 2 jugendlichen Töchtern. Ich lebe in Miete, da ich mir eine 3-Zimmer-ET Wohnung nicht leisten kann. Ich bin sehr interessiert daran, eine 2-Zimmer-Wohnung zu erwerben. Ich würde es sehr begrüßen, wenn nicht nur die über dem Durchschnitt verdienenden Familien eine Möglichkeit bekämen ein Eigenheim zu erwerben, sondern Sie im Rahmen eines Einheimischen-Projektes auch kleinere Wohnungen fördern würden. Dies würde auch der sozialen Verantwortung, die die Gemeinde hat Rechnung tragen. Ein Neupreis von 4.500 Euro pro qm übersteigt die Möglichkeiten vieler Bürger.

Desweiteren möchte ich Sie bitten entsprechend strenge Auflagen zu machen, was den Lärmschutz der Wohnungen am Kurt-Kittel-Ring angeht. Diese überschreiten wohl den TA-Lärm um 3 dB (A).

Ich finde auch, dass die Bebauung mit Flachdächern nicht zu befürworten ist. Bekanntlicherweise entstehen bei diesen nach einigen Jahren immer Probleme mit der Abdichtung und die Bewohner sind mit Sanierungsmaßnahmen belastet. Zum anderen haben wir bereits Beispiele, wie die Sepp-Manger-Straße oder Carl-Diem-Straße, die nicht gerade zur Verschönerung des Ortsbildes beitragen. Es gibt weitaus sympathischere Lösungen.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Wunsch nach einem Einheimischenmodell und nach bezahlbarem Wohneigentum ist verständlich. Die Preisgestaltung sowie die Vergabe der Grundstücke und Wohnbauflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Allerdings wird durch eine effiziente städtebauliche Struktur dafür gesorgt, dass der Anteil der Grundstückskosten bei der Realisierung von Wohneigentum in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu den Gesamtkosten bleiben kann. Somit erhofft sich die Gemeinde auch auf dem freien Markt angemessene Preise.

Die Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden am Kurt-Kittel-Ring wurden gemäß dem Schallschutzgutachten festgesetzt. Eine unzulässige Beeinträchtigung des Wohnens ist daher nicht zu befürchten.

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros sieht die Errichtung von Flachdächern vor. Zielvorstellung ist ein durchaus eigenständiger gestalterischer Charakter, der sich auch in den Dachformen widerspiegelt. Flachdächer sind aufgrund der technischen Entwicklung auch nicht mehr so anfällig wie in den Zeiten, als die genannten Gebäude erstellt wurden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.9 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 9

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 9 vom 19.02.2015 (Rechtsanwaltliche Vertretung)

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die zurückliegende Korrespondenz und danken für die Zurverfügungstellung der derzeit ausliegenden Bebauungsplanunterlagen.

I.

Namens und im Auftrag der von uns vertretenen Grundstückseigentümer (vgl. dazu unser Schreiben vom 28.01.2015 und das vorgelegte Mandantenverzeichnis) erheben wir zu dem in der Betreffzeile näher bezeichneten Bebauungsplanentwurf folgende

allgemeine Einwendungen:

Auch die teilweise entlang der Straßenverkehrsflächen verlaufenden Gehwege, sollen vermutlich ins Eigentum der Gemeinde gelangen und öffentlich gewidmet werden. Sie müssten daher mit einer Signatur versehen werden, die diese Gehwege als öffentliche Verkehrsflächen ausweist.

Die obigen Ausführungen und Anregungen gelten analog auch für den sog. Quartiersplatz.

Das vielfältig das Baugebiet querende Wegenetz, das teilweise nur aus Geh- bzw. Radwegen besteht, teilweise aber auch zur Anfahrt an die Garagen, Carports und Parkplätze befahren werden kann, sollte ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, also nicht nur als Privatweg mit öffentlicher Widmung. Zum einen hat dieses Wege- und Straßennetz nicht nur Bedeutung für die neue Wohnsiedlung, sondern schafft auch eine wechselseitige Durchgängigkeit bzw. den Anschluss an die bebauten Bereiche westlich des Bau-

gebiets. Zum anderen würde das öffentliche Eigentum an diesen Flächen auch Vorteile bei der erstmaligen und einheitlichen Herstellung, der dauernden Pflege und der Verkehrssicherungspflicht dieser Flächen mit sich bringen. Es ist nämlich schlichtweg nicht vorstellbar, dass es in der Praxis gelingen würde, diese zahllosen Wege und Straßen von einer oder gar mehrerer (funktionierenden) Miteigentümergeinschaften herstellen und unterhalten zu lassen.

1.2.

Auf die Parkflächen am Ende der Stichstraßen im Bereich der Wendemöglichkeit sollte aus unserer Sicht verzichtet werden. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf soll dieser Bereich ja als Spielbereich für Kinder genutzt werden. Die Festsetzung von Parkflächen an dieser Stelle ist daher unseres Erachtens widersprüchlich und konfliktträchtig.

Möglicherweise handelt es sich bei der an diesen Stellen dargestellten „P“ auf schwarzem Grund aber auch um ein Versehen und sollte hier eigentlich die Signatur für die gemeinschaftlichen Abfallsammelstellen enthalten sein. Es fällt nämlich auf, dass diese Signatur zwar in der Planzeichenlegende erwähnt ist, sich aber in der Zeichnung selbst nicht finden lässt.

2. Grünflächen, Grünordnung

2.1.

Die in der Planzeichenlegende angegebenen Ermächtigungsgrundlagen für die diversen Grünflächenfestsetzungen sind falsch. Diese finden sich nicht in § 5 BauGB, sondern - weil es sich vorliegend um einen Bebauungsplan handelt - in § 9 BauGB.

2.2.

Bezüglich den als „Parkanlage“, „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Verkehrsgrün“ in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen fehlt die Festsetzung als öffentliche Fläche. Zudem ist auch ein sprachlicher und inhaltlicher Widerspruch dieser Festsetzung zur textlichen Festsetzung Ziff. 13.1. vorhanden. Hier sollte eine Anpassung erfolgen.

Schließlich ist auch die Retentionsfläche zur Versickerung des Niederschlagswassers als öffentliche Fläche festzusetzen.

2.3.

Richtigerweise sollten die als privat festgesetzten Grünflächen ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Im besonderen Maße gilt dies für die schmalen Grünflächen östlich der Garagenreihe, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. Nur wenn auch diese Grünflächen öffentlich gewidmet werden und ins Eigentum der Gemeinde gelangen, werden Sie auch tatsächlich Ihren Namen dauerhaft gerecht werden.

3. Art der baulichen Nutzung

Mit der als Mischgebiet vorgesehenen großen Fläche im Süden des Bebauungsplangebiets besteht kein Einverständnis.

Funktionierende Mischgebiete nach § 6 BauNVO, also Gebiete, die gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von nichtstörendem Gewerbe dienen, existieren praktisch nicht. Vor allem ist es - von sehr integrierten und stark frequentierten Lagen innerorts abgesehen - ausgeschlossen, solche Mischgebiete durch entsprechende Festsetzungen am falschen Standort künstlich herbeizuplanen. Dies hat uns auch erst vergangene Woche wieder der Bauamtsleiter des LRA München, Herr Schuster, der einen sehr guten Überblick über entsprechende Versuche der Kommunen in der Vergangenheit hat, versichert.

Hinzu kommt, dass auch die Rechtsprechung und in der Folge die Genehmigungspraxis bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Nutzungen im Mischgebiet immer strenger wird. So reicht in aller Regel etwa ein Nichtwohnnutzungsanteil von 1/3 nicht mehr für die geforderte Durchmischung eines Wohngebiets aus. Auch ist wegen der sog. typisierenden Betrachtungsweise von Vorhaben, die im Genehmigungsverfahren angestellt werden muss, eine Vielzahl von Nutzungen im Mischgebiet nicht möglich. Zu denken ist etwa Handwerksbetriebe wie Schreinereien, die zwar im Einzelfall sicherlich oftmals so klein oder speziell

ausgerichtet sind, dass sie gebietsverträglich sind, jedoch wegen der von der Rechtsprechung angestellten typisierenden Betrachtungsweise, die nicht auf die spezielle Ausgestaltung eines Betriebes im Einzelfall abstellt, generell als gebietsunverträglich im Mischgebiet angesehen werden. Selbiges gilt auch für viele andere Betriebe, die oftmals allein wegen der mit ihren Betriebsabläufen verbundenen An- und Ablieferungen von den Behörden und Gebieten nicht mehr als mischgebietsverträglich angesehen werden.

Die derzeitige Planung wird daher unserer Erfahrung nach nicht umgesetzt werden können. Entweder werden erhebliche Baulücken entstehen, weil wegen des sich in Mischgebieten dieser Größenordnung erfahrungsgemäß abspielenden „Windhundrennens“ zunächst reine Wohngebäude gebaut werden und die restlichen Flächen, die dann nur noch mit reinen Nichtwohnnutzungen versehen werden müssen, schlichtweg unbebaut bleiben. Alternativ entstehen aber vielleicht auch Wohn- und Geschäftshäuser, in denen dann große Teile leer stehen.

Angesichts dieser unbestreitbaren Probleme, die mit der Festsetzung eines Mischgebiets dieser Größenordnung an solchen Standorten einhergehen, empfehlen wir Folgendes:

- Verkleinerung der Fläche, die gemischt genutzt werden soll;
- für diese verkleinerte Fläche sollte dann ein WA festgesetzt werden, in dem eine räumlich sinnvolle Gliederung zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnutzungen erfolgt und festgesetzt wird; zudem könnten darin auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden.

Diese Festsetzung wäre angesichts der oben beschriebenen Probleme, vor der die Gemeinde die Augen nicht verschließen sollte, die ehrlichere Festsetzung. Zudem hätte diese Lösung den Vorteil, dass die städtebaulichen Ziele der Gemeinde gleichwohl erreicht werden könnten. Denn das beabsichtigte Existenzgründerzentrum wird aller Voraussicht nach ohnehin nur solche Betriebe beherbergen, die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO fallen und daher nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch im WA zulässig wären. Ein weiterer Vorteil wäre, dass ein solches gemischt genutztes Gebiet wenigstens eine vernünftige Chance auf Realisierung

hätte und sich dann auch der Wunsch der Gemeinde nach einer Abschirmung des dahinterliegenden Gebiets vom Straßenlärm der Grünecker Straße vermutlich erfüllen ließe.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1.

Bekanntlich müssen die durch die Planung entstehenden Nettobaulandflächen an die einzelnen Eigentümer im Rahmen einer öffentlichen, privaten oder abgestimmten öffentlichen Baulandumlegung verteilt werden.

Die derzeitige Festsetzungstechnik mit Verhältniszahlen (GRZ) erschwert dies erheblich und gefährdet daher eine Umsetzung der Planung.

Wie in anderen vergleichbaren Fällen auch (etwa erst kürzlich beim Bebauungsplan „Dachau - Augustenfeld Mitte“) regen wir daher an, reale Grund- und Geschossflächen für die Bauplätze bzw. jedenfalls für gewisse zusammenhängende Bauräume festzusetzen. Dies erleichtert die spätere Zuteilung der Nettobaulandflächen enorm.

Zudem hätte diese Lösung den weiteren Vorteil, dass dann die schwierige Frage, wie mit außerhalb der Baulandflächen liegenden Flächen bei der GRF-Berechnung umzugehen ist, etwa mit den außerhalb der eigentlichen Bauflächen liegenden Flächen für Carports und privaten Grünflächen. Schließlich kann ja nicht davon ausgegangen werden, dass ein solch großes Baugebiet von einem einzelnen Bauträger erworben und bebaut wird. Die Realität wird vielmehr so sein, dass hier viele Bauträger und/oder sogar einzelne Bauplatzeigentümer individuell Nettobaulandflächen bebauen. Die bisherige Festsetzungstechnik erschwert dies jedoch unnötig.

4.2.

Die sich aus der Planzeichnung bzw. der darauf enthaltenen Tabelle und Ziff. 2.7. und 2.8. der Satzung ergebenden Wandhöhen- bzw. Gebäudehöhenfestsetzungen setzen keinen ausreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Berechnung fest. Die derzeitige Festset-

zung begegnet daher Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der allgemeinen rechtsstaatlichen Anforderungen an die Bestimmtheit von Festsetzungen. Auch liegt ein Verstoß gegen § 18 BauNVO vor.

Wir empfehlen daher für den unteren Bezugspunkt mehrere feste Punkte ü.NN im Bebauungsplangebiet anzugeben. Dies setzt zwar eine Vermessung des Plangebiets voraus. Eine solche ist aber vermutlich entweder bereits erfolgt oder aber wird ohnehin noch erfolgen müssen, da ja andernfalls die Beseitigung des Niederschlagswassers im Bebauungsplanverfahren nicht nachgewiesen werden kann.

Selbiges gilt im Übrigen für die textliche Festsetzung Ziff. 9.

Zudem hat die Überprüfung der für das WA7 und WA 8 festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ergeben, dass hier offenbar versehentlich die Werte vertauscht wurden, denn ein zwingend 4-geschossiges Gebäude kommt etwa nicht mit einer Gebäudehöhe von 9,15 m aus.

4.3.

Die in der textlichen Festsetzung 2.3. enthaltene Definition der Terrassen als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO bzw. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist nicht richtig. Terrassen fallen unter § 19 Abs. 2 BauNVO.

Es müsset daher ggf. nochmals geprüft werden, ob auch unter Berücksichtigung dieser Änderung das in der Planzeichnung dargestellte und festgesetzte Baurecht überhaupt realisiert werden kann.

4.4.

In der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung werden festgesetzt „zulässige Geschosse (Z)“.

Solche „zulässigen Geschosse“ kennt die BauNVO nicht. Gemeint sind vermutlich Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 S. 2 BayBO 1998 i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO a.F.

Ebenso problematisch bzw. falsch ist die textliche Festsetzung Ziff. 2.4. Zum einen dürfte es für die zwingende Realisierung eines Dachgeschosses schon an einer Ermächtigungsgrundlage fehlen. Zum anderen steht die dort enthaltene Definition des Dachgeschosses jedenfalls im Widerspruch zur bayerischen Vollgeschossdefinition.

5. Bauweisen bzw. Bautypen

Die in der Tabelle auf der Planzeichnung festgesetzten Bautypen (Stadthaus, Senioren, Turmhaus) machen nur Sinn, wenn klar wäre, wodurch sich diese Typen von anderen Bautypen unterscheiden. Unklar ist jedoch etwa, was das WA7, für das ein Stadthaus vorgesehen ist, vom WA 8 unterscheidet. Gleiches gilt für das Kettenhaus im WA 1 und 2, welches offenbar als ganz normale Hausgruppe (Reihenhaus) ausgeführt werden kann, da die abweichende Bauweise nach der Satzung Hauptbaukörper auf den östlichen und/oder westlichen Grundstücksgrenzen zulässt, was letztlich einer Hausgruppe entspricht. Gleiches gilt sinngemäß für Begriffe wie Turmhaus.

Es wird daher angeregt, für den Bereich WA 7 wahlweise Hausgruppen oder geschlossene Bauweise für geschosswohnungsbau zuzulassen.

6. Dachformen und Dachmaterialien

Die wechselnde Festsetzung zwischen geneigten Dächern für das WA 1 und Flachdächern für das WA 2 ist unverständlich. Sie kann dazu führen, dass sich die Dachlandschaft später für den normalen Betrachter als wüstes Durcheinander darstellt.

Bei den geneigten Dächern scheint auch das zulässige Neigungsspektrum zu groß und sollte auf max. 10 Grad begrenzt werden. Ansonsten kommt es auch in diesem Punkt zu einem „Windhundrennen“ und besteht die Gefahr, dass der erste Bauherr, der baut eine Neigung vorgibt, die von den restlichen Bauherren als absolut unpassend angesehen wird.

Zudem enthält § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen von Dachmaterialien. Dies ist nur als örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung möglich, wenn ein einheitliches Erscheinungsbild unbedingt erforderlich ist, was an dieser Stelle jedoch stark bezweifelt wird.

7. Abstandsflächen, Brandschutz

Der derzeitige Bebauungsplanentwurf enthält keinerlei Festsetzungen zu den Abstandsflächen und Brandschutz. Auch der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan äußert sich dazu nicht.

7.1.

Konsequenz ist, dass die bayerische Bauordnung mit Art. 6 BayBO uneingeschränkt zur Anwendung gelangt. Die sich nach Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen, also zu den Grundstücksgrenzen hin und bezüglich des Überdeckungsverbots, können jedoch in vielen Fällen nicht und zwar bei weitem nicht eingehalten werden. Wenn der Bebauungsplan gleichwohl eine solche Bebauung ermöglichen und sogar forcieren will, wäre Zweierlei nötig:

- entsprechende Festsetzung, dass in Abweichung von Art. 6 BayBO diejenigen Abstandsflächen ausreichend sind, die sich bei Ausnutzung der jeweiligen Bau-räume und Höhen unter Berücksichtigung der Ziff. 2.6. der Satzung ergeben;
- genauer planerischer Nachweis in der Begründung des Bebauungsplanes, dass durch die Abstandsflächenverkürzung keine gravierenden Nachteile auf die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Besonnung, Belichtung, Belüftung, sozialer Wohnfriede) einhergehen;

Angesichts der teilweise starken Enge und Baudichte im Gebiet, ist nicht klar, ob sich diese Festsetzung rechtsfehlerfrei bewerkstelligen lässt. Insoweit haben wir u.a. jedenfalls bezüglich des WA 2 erhebliche Bedenken. Zudem wird man um eine fachlich korrekte Verschattungsstudie wohl nicht umhinkommen.

7.2.

Ganz wichtig im Zusammenhang mit solchen Festsetzungen zur Verkürzung der Abstandsflächen ist auch, dass sichergestellt wird, dass zu den außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen die Abstandsflächen nicht verkürzt werden, es insoweit also bei den Regelungen der BayBO verbleibt. Andernfalls läuft die Planung Gefahr, Nachbarrechte zu beeinträchtigen, was zwingend zu verhindern ist. Sämtliche Bauräume mit „Außenberührung“ sind daher insoweit nochmals einer kritischen Kontrolle zu unterziehen.

7.3.

Problematisch erscheint die teilweise Enge im Plangebiet auch mit Blick auf die Brandschutzvorschriften der BayBO.

So wäre etwa zu prüfen, ob wegen der engen Stellung von einzelnen Baukörpern und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO gar zwischen den Baukörpern Brandwände erforderlich wären. So etwa ggf. zwischen dem WA10 und WA 8 und den beiden WA 7 im Süden des Plangebiets. Hier wäre zwingend sicherzustellen (ggfl. durch Vermaßungen in der Planzeichnung), dass der Abstand von 5,0 m zwischen den Gebäuden nicht unterschritten wird.

8. Anordnungen der Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

8.1.

Die Anordnung der Stellplätze und Garagen beidseits der nur rund 5 m breiten Wohnwege lassen befürchten, dass diese Wohnwege nur noch durch Stellplatzanlagen unterschiedlichster Art für Kraftfahrzeuge, Fahrräder im Wechsel mit zusätzlich möglichen Müllboxen

geprägt werden. Ziff. 2.2. der örtlichen Bauvorschriften wird wegen des Windhundprinzips und der Schwierigkeiten bei der Rechtsdurchsetzung keine große Hilfe sein.

Es wäre daher wünschenswert, wenn hier die Art der baulichen Anlagen strenger geregelt würde und auch deren Anzahl reglementiert wird, was bislang nicht der Fall ist. Andernfalls werden optisch nicht ansprechende Höfe entstehen.

Besser statt individueller Müllboxen wären im Übrigen auch gemeinschaftliche Müllanlagen, die der Planentwurf bislang aber nicht vorsieht.

8.2.

Bei der Festsetzung zu den Nebenanlagen sollte auch noch eine Höhenbegrenzung aufgenommen werden.

9. Einfriedungen

9.1.

Mit der Gestaltungsvorschrift Ziff. 4.1. wird festgesetzt, dass die Einfriedung erst 0,5 m hinter den Fahrbahnrändern gesetzt werden darf. Mit Ziff. 4.2. wird festgesetzt, dass auch private Grünflächen nur in einem Abstand von 0,5 m von den Grundstücksgrenzen eingefriedet werden dürfen.

Diese Festsetzungen laufen darauf hinaus, dass Privatgärten und private Grünflächen teilweise nicht eingefriedet werden dürfen. Bereits mehrmals hat der Bayerische Verwaltungsgeschichtshof jedoch Einfriedungsverbote für private Grünflächen für unzulässig erkannt und daher für unwirksam erklärt. Seitens des Gerichts wird daher stets darauf hingewiesen, dass sich eine private Grünflächenfestsetzung und ein Einfriedungsverbot widersprechen und die Kommune dann gleich eine öffentliche Grünfläche festsetzen müssten.

Wir bitten daher um Streichung der Ziff. 4.1. und 4.2., deren Sinn und Zweck sich uns ohnehin nicht erschließt. Stattdessen sollten ggf. lieber die Straßen um entsprechende Bankettbereich vergrößert werden und diese Bereiche dann im Eigentum der Gemeinde stehen.

9.2.

Abzulehnen ist auch die Regelung in S. 2 der Ziff. 4.2, wonach nur geschnittene Hecken bis einer Höhe von 0,80 m zulässig sind. Diese Regelung stellt nicht nur eine lebensfremde Überreglementierung dar, sondern ist angesichts der insoweit ausreichenden Vorschriften zum Nachbarrecht im Bayerischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch überflüssig.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Zu Verkehrsfläche, Erschließung

1.1.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich als private Wohnwege bezeichneten Verkehrsflächen sind nach heutigem Planungsstand in privatem Eigentum und für die Öffentlichkeit gewidmet. Die sinnvolle Differenzierung in öffentliche und private Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nun dargestellt. Durch die Darstellung gelber Flächen (z.B. als F+R Wege) wird deutlich, was Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird.

Das Planzeichen P und der Quartiersplatz wird in der Legende ergänzt.

Hinsichtlich der Thematik öffentliches Eigentum oder Privateigentum der Verkehrsflächen wird auf die Stellungnahme der Bauverwaltung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2

Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen – die Stellplätze an den Wendeanlagen entfallen. Mit dem Ziel die Attraktivität der Wohnwege zu erhöhen werden neue Ideen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs diskutiert. Eine Möglichkeit ist die Anordnung von Carports an der Sammelstraße oder die Realisierung von Tiefgaragen. (Die Beschlussfassung hierüber erfolgt in gesonderter Abstimmung durch den Ausschuss)

Die drei in der Planzeichnung dargestellten „Flächen zur Abfallentsorgung“ befinden sich an den Sammelstraßen.

2. Zu Grünflächen, Grünordnung

2.1

Die Ermächtigungsgrundlage für die Grünfestsetzungen (§ 9 BauGB) wird berichtigt.

2.2

Die Legende, die Bezeichnung in der Planzeichnung und textlichen Festsetzung werden entsprechend angepasst. Das Verkehrsgrün inkl. Retentionsflächen wird den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

2.3

Die schmalen Grünflächen östlich der Garagenreihe werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

3. Art der Baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Mischgebietes bleibt unverändert. Die Ausweisung eines Mischgebietes an der Grünecker Straße entspricht den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen und entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Der Festsetzungsvorschlag ist geprüft worden. Im Ergebnis hält der Plangeber an dem städtebaulichen Ziel der Ausweisung eines Mischgebietes fest. Die zulässigen Nutzungen sind nahezu identisch. Die Durchmischungsnotwendigkeit würde entfallen. Die Gemeinde sieht aber gerade in diesem Aspekt die Chance für eine innovative städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Zudem besteht in Neufahrn ein Bedarf an Mischgebietsflächen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1

Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Bauleitplanung werden anstatt der GRZ – Angaben reale Grundflächen in Quadratmetern angegeben.

4.2

Die Festsetzungen werden entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Ziel ist eine eindeutige Definition der Gebäudehöhen. Der Bezugspunkt wird in Ziff. 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die Begriffe Gebäude-, First- und Wandhöhe werden in den Ziffern 2.7 und 2.8 definiert. Außerdem wird auf die Tabelle in der Planzeichnung verwiesen um die jeweils zulässige Höhe abzulesen.

Die Definition des Bezugspunktes wird zur Klarstellung der Regelung überarbeitet worden. Eine Definition der EFH auf NN ist aufgrund des ebenen Geländes im Plangebiet ist nicht erforderlich. Es wird in die Bauleitplanung ein Hinweis aufgenommen, dass die endgültige Höhe der Straße vor Baubeginn bei der Gemeinde einzuholen ist.

Die Tabelle wird hinsichtlich der Gebäudehöhen für das WA 7 und WA8 überarbeitet.

4.3

Die Terrassen werden aus der Aufzählung entfernt. Die festgesetzten Baurechte können jedoch weiterhin realisiert werden.

4.4

Die Formulierung hinsichtlich der Vollgeschosse wird berichtigt. Die Festsetzung ist so formuliert, dass ein Dachgeschoss realisiert werden muss, wenn die maximale Zahl der Geschosse ausgenutzt werden soll. Bleibt das Bauvorhaben unter der maximalen Zahl der Geschosse ist ein Dachgeschoss demgegenüber nicht erforderlich. Die Festsetzung ist klar und für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Die Definition des Dachgeschosses wird an die Bayerische Bauordnung angepasst.

5. Bauweise bzw. Bautypen

Die Ausweisung von Bauweisen und –typen bleibt unverändert. Die Bauweisen und Bautypen sind aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt. Sie unterscheiden sich durch die Zahl der Vollgeschosse, durch die Erschließung (von Norden / von Süden) und die Grundstücksausnutzung und die Dachform. In die Tabelle in der Bauleitplanung wird eine Erläuterung zu den Bauweisen (Kettenhaus, Turmhaus etc.) aufgenommen.

6. Dachformen und Dachmaterialien

Die Dachformen und Dachneigungen sind bewusst unterschiedlich festgesetzt um das Quartier zu beleben. Bei Reihenhäusern, Doppel- und Kettenhäusern soll jedoch das Neigungsspektrum auf maximal 10° begrenzt werden.

Die Festsetzung zum Dachmaterial ist der Ziffer¹⁵ „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ zugeordnet worden.

7. Abstandsflächen, Brandschutz

Regelungen zu den Abstandsflächen werden ergänzt. Dasselbe gilt für die Begründung.

7.1 – 7.3

Die verdichtete Bauweise in den Nachbarschaften (bei den Kettenhäusern) führt zu Konflikten mit nach der BayBO einzuhaltenden Standartabstandsflächen von H (gleich Höhe) $\times 1,0$. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde für diese Wohngebiet von der Möglichkeit der Öffnungs- und Experimentierklausel* Gebrauch zu machen. (*Die in Art. 6 Abs. 7 BayBO enthaltene „Öffnungs- und Experimentierklausel“, ermöglicht es den Gemeinden, durch Satzung, die auch durch Festsetzung in einem Bebauungsplan erlassen werden kann, für ihr Gebiet oder Teile davon abweichendes Abstandsflächenrecht einzuführen. Es wird empfohlen das abweichende Abstandsflächenrecht an die Musterbauordnung 2012 anzulehnen.) Die Abstandsflächen sollen im Bebauungsplan also abweichend von der BayBO geregelt werden. Die Regelungsinhalte der Musterbauordnung (MBO) in der Fassung vom 21.09.2012 sollen in Teilen übernommen werden. Die MBO sieht im Unterschied zur BayBO vor in Wohngebieten und Mischgebietes die ermittelte Höhe nur mit dem Faktor 0.4 zu multiplizieren.

Es soll in den Festsetzungen lediglich der Multiplikationsfaktor neu geregelt werden und auf 0.4 festgesetzt werden. Alle weiteren Regelungen wie z.B. zur Anrechnung von Dachflächen, zur Mindestabstandsfläche von 3m, zu vortretenden Bauteilen oder zu untergeordneten Vorbauten bleiben unverändert. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass vertraute und gewohnte Regelungen zur Ermittlung der Abstandsflächen wie üblich angewandt werden können und die ermittelte Höhe lediglich heruntergerechnet werden braucht. Das vermeidet Unsicherhei-

ten und Fehler in der späteren Anwendung. Die reduzierte Abstandsfläche gilt nur im Plangebiet. Zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches verbleibt es bei den Regelungen der BayBO, d.h. die Abstandsflächen werden hier nicht verkürzt.

Eine Verschattungsstudie zum Nachweis, dass keine gravierenden Nachteile auf die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts damit einhergehen wurde bereits in Auftrag gegeben. Diese wird als Anlage zur Begründung der Bauleitplanung beigelegt.

Der Brandschutz ist Thema des konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass den Forderungen der Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz sowie der Freiwilligen Feuerwehr Neufahrn entsprochen wurde bzw. dass diese Träger keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorbringen.

8. Anordnung der Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und im Zusammenspiel mit der zulässigen Grundstücksausnutzung sind aus Sicht der Architekten die getroffenen Regelungen städtebaulich ausreichend um ansprechende Hofsituationen zu gewährleisten.

9. Einfriedungen

9.1

Die Festsetzungen 4.1 und 4.2 bleiben hinsichtlich des Abstandes von 0,5m der Einfriedung vom Fahrbahnrand unverändert. Die Festsetzung ist aus Sicht der Architekten erforderlich um einen ansprechenden Straßenraum zu schaffen. Weiter stellen sie sicher, dass Hecken nicht unmittelbar in den Straßenraum wachsen. Die Festsetzungen werden jedoch dahingehend geändert, dass private Grünflächen, wenn sie den 0,5m-Abstand einhalten, eingefriedet werden dürfen.

9.2

Auf den Satz 2 der Ziffer 4.2 (geschnittene Hecke von 0,8m) wird verzichtet. Sichtdreiecke sind, dort wo es erforderlich ist, jedoch freizuhalten.

Diskussionsverlauf:

GRin Schablitzki erkundigte sich nach der Planung der Tiefgarageneinfahrten.

BAL Schöfer erklärte, dass bereits im Vorentwurf für den Geschosswohnungsbau Tiefgaragen geplant seien. Neu sei aber, dass in den Hausgebieten für jeweils zwei Gebäudezeilen Sammeltiefgaragen angedacht seien und somit der Verkehr gezielt an einer Stelle abgeleitet werden könne und zu einer Sammelstellplatzanlage wie bei den Carports führen solle ohne dass die Straßen bis zum Wohnhaus durchfahren werden müssten.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.10 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 10**

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 10 vom 3.03.2015

wie besprochen möchte ich gerne zum Bauplan Neufahrn-Ost einige Punkte klären, bzw. zur Diskussion bringen.

Wie bekannt, habe ich im Galgenbachweg 24 einen Handwerksbetrieb (Autohaus mit Werkstatt, Spenglerei und Waschhalle) im Mischgebiet.

Laut Bauvorhaben soll nun direkt angrenzend ein allgemeines Wohngebiet bebaut werden.

Als mein Betrieb gebaut wurde, wurden alle Faktoren festgehalten.

Unter dieser Berücksichtigung soll geklärt werden, dass mein Betrieb durch den Neubau weder zum jetzigen Zeitpunkt, noch in Zukunft in seiner Ausübung eingeschränkt, oder gefährdet wird.

Ich möchte gerne hierzu folgende Daten der derzeitigen Ausübung nochmals darstellen:

Werkstatt mit Spenglerei und Waschhalle Öffnungszeiten Mo-Fr:

7-18 Uhr

Verkauf Öffnungszeiten Mo-Fr:

9-18 Uhr

Verkauf, Werkstatt und Waschhalle Samstag:

9-12 Uhr

Parkplatzverkehr - ohne zeitliche Einschränkung

Pannenanlieferung - ohne zeitliche Einschränkung

Ersatzteil- und Fahrzeuganlieferung - ohne zeitliche Einschränkung

Veranstaltungstage (auch Samstags) Außen- und Innenbereich mit Beschallung (z.B. Live-Band) und Verköstigung (z.B. Grillstand) ca. 2-3 mal jährlich:

9-17 Uhr

Abendveranstaltung (auch Samstags) ca. 2 mal jährlich Außen- und Innenbereich mit Beschallung und Verköstigung:

bis ca. 23 Uhr

Da sich evtl. in Zukunft beispielsweise Öffnungszeiten ändern können, bzw. auch Faktoren, die derzeit

noch nicht bekannt sind, bitte ich, dies zu prüfen.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Gutachten bzgl. des angrenzenden Mischgebietes im Norden wurde überarbeitet. Auf der Nordseite des an den Gewerbebetrieb angrenzenden Wohngebäudes dürfen demnach keine schutzwürdigen Wohnräume liegen. Die daraus resultierenden Festsetzungen für die Grundrissorientierungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ergibt sich kein Konfliktpotential zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung. Das ergänzte Gutachten wird Anlage zur Begründung.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.11 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Regierung von Ober-
bayern Sachgebiet Brandschutz**

Sachverhalt:

Stellungnahme Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz vom 19.01.2015

bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem

Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen.
Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

4. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Realisierung des Baugebietes.

Der nördliche Gebäuderiegel des MI – liegt teils außerhalb der geforderten 50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Thematik ist jedoch später durch die Ausführungsplanung und das zugehörige Brandschutzkonzept zu klären.

Im nördlichen Plangebiet liegen im WA9 und südlich davon im WA 6 der westliche Baukörper jeweils teilweise außerhalb des geforderten 50 m Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es gibt, nach heutigem Planungsstand keine Gebäude die vollständig außerhalb von 50 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Für das WA 6 soll jedoch von Süden her eine Aufstellfläche für die Feuerwehr geschaffen werden. Ansonsten muss das Thema Brandschutz im Rahmen des Bauantrages abgearbeitet werden.

Die maximale Länge eines Stichweges ohne Wendeanlage beträgt ca. 42m (im WA3a). Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr ist diese Planung kein Problem, da entsprechende Wege bis zu 50m zulässig sind.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.12 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising

Sachverhalt:

Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 20.02.2015

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 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)

Erschließung

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

Die Erschließung der Grundstücke 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 den Grundstücken zur Staatsstraße 2053 sind nicht zulässig."

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung bei Abschnitt 240, Station 0,000 der Staatsstraße 2053 (Kreisverkehr St 2053 / Kurt-Kittel-Ring / Trentiner Str.) zu rechnen.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes unter der künftigen Verkehrsbelastung ist mittels eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen.

Lärmschutz

Die Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung einer eventuell erforderlichen Lärmschutzanlage entlang der St 2053 sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München abzustimmen.

Sonstiges

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

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 Staatsstraße 2053 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bau- lastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der betroffene Bereich der Staatsstraße 2053 (hier als Grünecker Straße bezeichnet) liegt, wie vom Staatlichen Bauamt Freising bestätigt, im Bereich der Ortsdurchfahrt. Eine Zufahrt an dieser Stelle stellt keine Sondernutzung dar (vgl. Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Innerhalb der Ortsdurchfahrt gehört die Grundstückerschließung zu dem vom Gesetzestext umfassten üblichen Straßenverkehr. Damit sind Zufahrten an dieser Stelle zulässig. Aus Sicht der Gemeinde ist damit die Erschließung des Mischgebietes von der Grünecker Straße aus möglich. Diese ist darüber hinaus auch, um den gewerblichen Anteil im Mischgebiet nicht über

das Wohngebiet erschließen zu müssen, aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Der gewünschte Text bzgl. der Unzulässigkeit von Grundstückszufahrten von der Staatsstraße aus wird daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Jedoch wird die Zahl der Zufahrten vom MI auf die Grünecker Straße beschränkt. Um mögliche Probleme zu minimieren und den fließenden Verkehr auf der Grünecker Straße nicht zu stören wird die Zahl der maximal zulässigen Zufahrten ins Mischgebiet im Bebauungsplan auf drei beschränkt.

Wie gewünscht wurde die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes unter der künftigen Verkehrsbelastung nachgewiesen. Der bestehende Kreisverkehrsplatz St 2053 / Kurt-Kittel-Ring / Trentiner Straße ist auch im Prognosejahr 2030 mit Berücksichtigung des Neubaugebietes Neufahrn-Ost in den Berufsverkehrszeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig. Die Leistungsreserven liegen im Prognosezustand bei ca. 20 – 25 %.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wird als Anlage zur Begründung hinzugefügt.

Der Hinweis zu den von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen und der Kostentragung für Lärmschutzmaßnahmen wird wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wird als Anlage der Begründung beigefügt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.13 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Flughafen München GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Flughafen München GmbH vom 23.02.2015

Einwendungen

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn, Ortsteil Neufahrn Ost liegt in der Lärmschutzzone B und Ci der Lärmschutzzone des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms außerhalb der Lärmschutzzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB(A).

In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
- in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

Der nördliche Teil des Bebauungsgebietes im o.a. BP liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche der S/L-Bahn Süd.

Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 527 m ü. NN.

Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

Der südliche Teil des Bebauungsgebietes im o.a. BP liegt außerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München.

Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 LuftVG werden nicht berührt.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Landesentwicklungsprogramms. Der Lärmschutzbereich bedarf daher keiner Berücksichtigung im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan.

Das natürliche Gelände liegt auf ca. 462m ü. NN. Das Turmhaus in der Mitte des Gebietes würde eine Höhe von 22,90m erreichen. Die zulässige Bauhöhe von maximal 527m ü. NN. wird daher deutlich unterschritten.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.14 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis
Verkehr**

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Verkehr vom 24.02.2015

Vorbemerkung

Der AK Verkehr der Agenda 21 in Neufahrn beschäftigt sich u.a. mit der Verbesserung der Verkehrssicherheit in Neufahrn. Aus dieser Arbeit sind allgemeine Probleme der Verkehrsplanung der letzten Jahrzehnte sowie einige Besonderheiten in Neufahrn bekannt

1. Die Verkehrsflächen wurden in der Vergangenheit vorwiegend auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet
2. Meist wurden für die Anlage von Straßen vor allem bezüglich Gehwegbreiten die Mindestquerschnitte des jeweils gültigen Regelwerks gewählt
3. Neufahrn hat eine relativ hohe Verkehrsdichte wegen seiner Einbindung in die überregionale Infrastruktur und aufgrund seines eigenen Wachstums

Möglichkeiten die Verkehrssicherheit vor allem der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zu verbessern liegen u.a. in attraktiven straßenunabhängigen Netzen für Geh- und Radverkehr, in der Reduzierung von Geschwindigkeiten und im Angleichen der parallel gefahrenen Geschwindigkeiten.

Die hierzu notwendige integrierte Netzgestaltung auch unter Berücksichtigung neuer Mobilitätskonzepte (E-Bikes ...) bedarf einer Jahrzehnte vorausschauenden Planung. Vor diesem Hintergrund nehmen wir Stellung zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans 95 „Neufahrn Ost“.

1. Netzgestaltung Geh- und Radwege

Neufahrn-Ost ist für KFZ hauptsächlich von Osten vom Kurt-Kittel-Ring und von Süden von der Grünecker-Straße erschlossen. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung zu den zentralen Einrichtungen des Ortes ist dagegen in hohem Maße gegeben. Dies ist positiv zu bewerten. Die Anbindung von zwei kleinen Straßen im Süden (Stich Max-Anderl-Str. und Schlesierweg) ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht konsequent, da es hier zu Ausweichverkehr durch verkehrsberuhigte Bereiche bei Stau an der Kreuzung Grüneckerstraße und Albert-Schweitzer-Straße kommen könnte.

Im aktuellen Planungsstand ist leider nicht ersichtlich, ob die Geh- und Radwege öffentliche Verkehrsfläche oder Privatwege mit öffentlicher Widmung werden sollen. Wir regen in diesem Zusammenhang an, die sog. „privaten Wohnwege“ mit fußläufiger Durchlässigkeit als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen da sie neben der Zufahrt zu den Anliegern große Bedeutung für die Nahmobilität für Fußgänger haben. So ist dauerhaft für vernünftigen Unterhalt und damit für eine gute Qualität des straßenunabhängigen Netzes gesorgt. Wir regen darüber hinaus an zu untersuchen, ob diese Wege auch im Rahmen eines Beleuchtungskonzeptes eine besondere Gestaltung erfahren könnten.

2. Morgendlicher Schüler- und Berufsverkehr

Es sollte untersucht werden, ob durch die neuen Straßen und vielfältigen Wege neue Haupttrouten Richtung Schulen entstehen. Bei gleichwertigen Routen sollten die Kreuzungen und Radien der wahrscheinlichsten Route für diesen Zweck ausgelegt werden.

Falls der Kurt Kittel Ring Ortsgebiet wird (also die Schilder „Ortsende“ nach dem Kreisverkehr Richtung Norden und „Ortseingang“ bei den Märkten entfallen würden) könnte die bestehende Querung Richtung Schulen als Zebrastreifen ausgeführt werden. Die bestehende Schutzinsel könnte, dem hohen Radverkehrsaufkommen entsprechend, aufgeweitet werden, indem der Abstand der die Fahrbahnen vergrößert wird.

3. Sammelstraßen

Für die Sammelstraßen regen wir an, diese so zu planen daß sie als „Fahrradstraße“ mit Zusatz „Anlieger frei“ nach StVO 2013 beschildert werden können. Dies ist möglich, da sie nur allgemeine Wohngebiete erschließen und in der Betrachtung des Gesamtgebiets nicht mit Durchgangs- oder Ausweichverkehr zu rechnen ist. Ziel ist das gleichberechtigte zügige Fahren von Radfahrern und PKW auf der Straße, wie es auf kombinierten Geh- und Radwegen selten möglich ist. Die straßenbegleitenden Wege wären demnach reine Fußwege.

Die Einmündungen der Sammelstraße in den Kurt-Kittel-Ring sowie in die Grüneckerstraße sollte in der Weise geändert werden, daß zwischen Radweg und Straße eine Fahrzeuglänge Puffer bleibt. Das erleichtert den flüssigen Verkehr auf dem Radweg und das sichere Abbiegen von KFZ.

Kreuzungen zwischen Erschließungsstraßen und den 3 in einer Flucht durchgehenden Radverbindungen zwischen Max-Anderl-Straße und Kurt-Kittel-Ring sollten übersichtlicher gestaltet werden. Hier sind großzügige Sichtdreiecke nötig. (betrifft die Verlängerung des derzeitigen Zugangs zum Bolzplatz, die Verlängerung des Apothekenwegs und den bestehenden namenlosen Geh- und Radweg)

4. Mischgebiet im Süden

Die Erschließung des Mischgebietes von Süden her erachten wir als problematisch: Die Erschließung ist von der stark befahrenen Staatsstraße 2053 geplant.

Wegen der Dichte des Verkehrs und den tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten des Schwerlastverkehrs auf der Staatsstraße besteht bei dieser direkt geführten Zufahrt erhöhtes Unfallpotential.

Die Zufahrten queren zudem die gut frequentierte Geh- und Radverbindung zwischen dem Gemeindeteil Grüneck und dem Hauptort. Der derzeit bestehende Grünstreifen zwischen Straße und Radweg reicht nicht aus als Pufferraum beim Ein- und Ausfahren von Besuchern. Dies würde die risikolose mögliche Geschwindigkeit auf dem Radweg stark reduzieren und die Attraktivität der Verbindung schwächen.

5. Wohnwege

Die Wohnwege sind als verkehrsberuhigte Bereiche, d.h. Spielstraßen vorgesehen. Dem Charakter nach sind diese Wege jedoch plangemäß insbesondere zwischen WA 1 und WA 2 nur eine beidseitige Aneinanderreihung von Stellplätzen, Carports und Garagen. Daneben werden hier noch Mülltonnenhäuser und Fahrradunterstände stehen.

Die Wege haben wohl eine Breite von etwa 5m, d.h. gerade ausreichend um rückwärts ausparken zu können. Da jedoch der normalerweise vor Garagen übliche Stauraum fehlt, kann der Weg beim Ausparken nicht eingesehen werden. Spielende Kinder werden außerdem kaum an jeder Ecke haltmachen um nachzusehen, ob z.B. gerade ein Paketdienst einfährt.

Ein gefahrloses Kinderspiel ist hier nicht möglich.

Im Bereich der in vorhergehenden Entwürfen als „Grüne Änger“ bezeichneten Flächen sollte daher besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden, daß es Bereiche gibt, die übersichtlich bleiben. So könnte im Bereich der Wendehämmer auf Parkplätze verzichtet werden, so daß größere befestigte Spielflächen entstehen.

6. ÖPNV

Neufahrn ist weiter im Wachstum. Eventuell wird in Zukunft der Betrieb einer innergemeindlichen Buslinie wirtschaftlich möglich. Wir regen an, die Sammelstraßen (Fahrradstraßen?, s.o.!) auch für diesen Zweck ausreichend zu dimensionieren, Flächenreserven für künftige Haltestellen im Norden und Süden sowie die Lage einer zentrale Haltestelle zu berücksichtigen. Zu untersuchen wäre, ob diese zentrale Haltestelle auf dem Patz zwischen WA10 und WA 8 möglich wäre, wenn hierfür Lücken oder Durchfahrten in WA 10 vorgesehen werden.

7. Übergang zu den neuen Freizeitflächen östlich des Kurt-Kittel-Rings

Der vorliegende Vorentwurf macht nur eine schematische Aussage zur Querung des Kurt-Kittel-Rings. In vorhergehenden Entwürfen, wie auch im Deckblatt der Festsetzungen und Hinweisen ist jedoch eine Brücke dargestellt.

Wir haben hier große Bedenken bezüglich Akzeptanz und Kosten-Nutzen-Verhältniss.

Ein Weg über eine solche Brücke müsste eine Höhendifferenz von min. 4,50m überwinden. (LKWs lt. STVO max. 4,00m + min. 0,20m Sicherheit + Konstruktion)

Die Höhe müsste wegen Kinderwägen, Radfahrern, Rollatoren,... als Rampe überwunden werden. Aus Zuschriften wissen wir, daß eine vergleichbare Rampe über die Autobahn zu den Mühlseen von Fußgängern wegen der hohen Geschwindigkeiten von Radfahrern als unangenehm bis gefährlich empfunden wird. Hier kommt hinzu, daß hier das Rampenende im Bereich von Spielflächen dargestellt ist.

Ein mindestens 5,50 m hohes Bauwerk würde an dieser Stelle außerdem den bisher freien Blick vom Radweg über die Ebene Richtung Berge verbauen.

Stattdessen schlagen wir hier eine Unterquerung vor.

Die Höhendifferenz ist geringer und die Geschwindigkeiten am Ausgang sind niedriger.

Ein Beispiel für eine solche Unterquerung gibt es für den Radweg an der B11 im Bereich der Anschlußstelle Garching Süd.

8. Verschiedenes

Im Osten ist die fußläufige Durchlässigkeit Richtung Geh- und Radweg entlang des Kurt-Kittel-Rings nicht mehr im selben hohen Maß gegeben wie Richtung Max-Anderl-Straße. Hier finden sich teilweise in WA7 und WA8 innerhalb der Bebauung mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Falls diese Flächen als notwendig erachtete Durchgänge gedacht sind, sollten sie eine ausreichende Breite haben. Möglicherweise sind hier Unterbrechungen in der Bebauung sinnvoller.

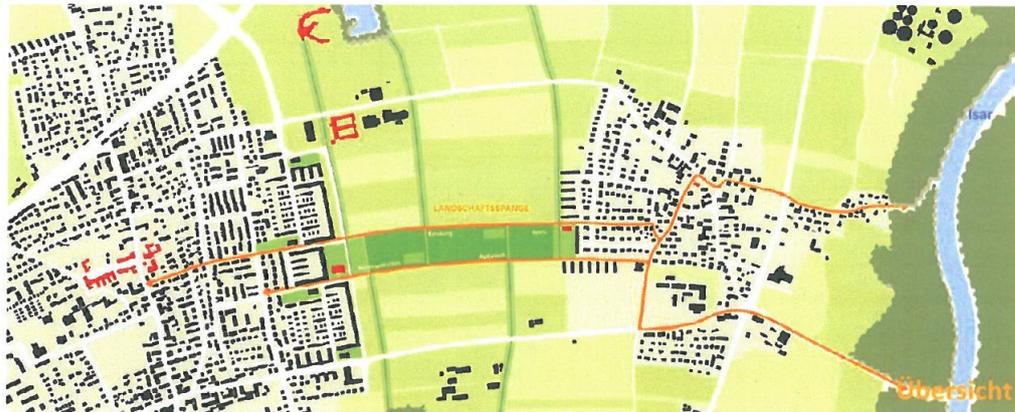
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Wertstoffsammelinseln vorgesehen. Abgesehen von der unglücklichen Wahl der Standorte in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung sollten diesen Kurzzeithaltebuchten zugeordnet werden und ein direkter Zugang auch vom Gehweg möglich sein.

Verkehrsberuhigte Bereiche als Erschließung von WA7 und WA8 (Geschoßwohnungsbau und sog. Stadthäuser am Kurt-Kittel-Ring) sind aus unserer Sicht wenig geeignet. Die hohe Zahl an Wohneinheiten schafft eine anonyme Nachbarschaft und relativ viel Verkehr. Carports und Stellplätze liegen direkt an. Erfahrungsgemäß wird zudem die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit und das Parkverbot außerhalb gekennzeichneten Flächen in Spielstraßen nicht durchgesetzt, so daß meist ein Zustand der permanenten Regelverletzung herrscht. In Verbindung mit der relativ schmalen Verkehrsfläche entsteht hier ein hohes Konflikt- und Unfallpotential.

Abhilfe könnten mehr Durchgänge zum bestehenden Geh- und Radweg oder ein straßenbegleitender Gehweg schaffen.

Ausblick

Wegeverbindungen nach Mintraching aus dem Ideenteil des Wettbewerbs von 2005



Im Wettbewerb 2005 waren Ideen für die „Aufwertung des angrenzenden Grün- und Freiraums“ bzw. die Verzahnung mit der Landschaft gewünscht. Die Gewinner des Wettbewerbs haben das Thema weiter gefasst und Wegeverbindungen nach Mintraching/ Grünbeck vorgeschlagen.

(In Verlängerung des Apothekenweges und Bürgermeister-Herpich-Str./ Sudetenweg)
Diese Verbindungen hätten als Fuß- und Radwege hohen Wert:

Bestehende Unfallschwerpunkte werden gemieden.

Da sie in freier Landschaft ohne begleitenden störenden KFZ Verkehr verlaufen sind sie von besonderer Bedeutung für die Naherholung, z.B. für die Qualität von Spaziergängen. Sie liegen etwa in Höhe der Ortsmitten und könnten daher sowohl im Alltags- als auch Freizeitverkehr gut genutzt werden. Sie wären ebenfalls geeignet als Teil einer sichereren Ost-West-Route für den Radfreizeitverkehr durch Neufahrn hindurch Richtung Isar.

Kindern und Jugendlichen aus Mintraching bieten sie eine sehr attraktive Anbindung an den Hauptort (Schulen, Bibliothek, ...) und die geplanten Sport- und Freizeitflächen als neuen Treffpunkt.

Das Thema sollte weiterverfolgt werden.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Nr. 1 Netzgestaltung:

Die hier angesprochenen Schleichverkehre sind aufgrund der geplanten Straßenquerschnitte und Geschwindigkeitsbeschränkungen bei den geplanten Stichstraßen im Süden wohl kaum zu befürchten, jedoch könnte es bei einem Rückstau an der Ampel Grünecker Straße/Max-Anderl-Straße tatsächlich zu Ausweichverkehren kommen. Dem Teil der Stellungnahme wird daher entsprochen – das Erschließungsnetz wird so verändert, dass Schleichverkehre für Kraftfahrzeuge nicht möglich sind. Die zwei Anbindungen werden daher dahingehend geändert, dass diese nur noch für den Fuß- und Radverkehr geplant und ausgebaut werden. Lediglich die Einzelhäuser und Doppelhäuser – westliches Gebäude sowie eine Reihenhauserzeile in Quartier Süd werden über das bestehende Wohngebiet erschlossen. Die damit verbundene Verkehrszunahme auf dem Max-Anderl-Straße ist vertretbar .

Die Fußwege entlang der Sammelstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant. Das gleiche gilt für den bestehenden Rad- und Fußweg von West nach Ost sowie für den bestehenden Rad- und Fußweg entlang des Kurt-Kittel-Rings. Die privaten Wohnwege sollen eine öffentliche Widmung erhalten.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich als private Wohnwege bezeichneten Verkehrsflächen sind nach heutigem Planungsstand in privatem Eigentum und für die Öffentlichkeit gewidmet. Sie sind daher für die Öffentlichkeit nutzbar. Die sinnvolle Differenzierung in öffentliche und private Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nun dargestellt. Durch die Darstellung gelber Flächen (z.B. als F+R Wege) wird deutlich, was Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird.

Ein Beleuchtungskonzept für eine besondere Gestaltung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Diesbezüglich wird auf die später erfolgende Ausführungsplanung verwiesen.

Zu Nr. 2 Schüler- und Berufsverkehr:

Das Schulzentrum (Oskar-Maria-Graf Gymnasium und Mittelschule) liegt nördlich des Wohngebietes. Die Grundschule liegt westlich des Plangebietes. Beide Schulstandorte sind fußläufig erreichbar. Gehwege und Fußgängerüberwege sind an den wichtigsten Schulwegen (wie am Kurt-Kittel-Ring bzw. am Galgenbachweg, an der Apothekenweg und der Bahnhofstraße) für einen sicheren Schulweg vorhanden.

Sämtliche Erschließungsstraßen, Kreuzungen und Radian sind entsprechend der aktuellen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 2006) ausgelegt. Für eine weitergehende Untersuchung wird daher keine Notwendigkeit gesehen.

Die Ausführung der Querung Richtung Schulen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Umsetzbarkeit der konstruktiven und positiven Anregung wird im Rahmen der Realisierung des Baugebietes geprüft.

Zu Nr. 3 Sammelstraßen:

Dem Teil der Stellungnahme wird nicht entsprochen – das Erschließungsnetz bleibt grundsätzlich unverändert. Die Sammelstraßen A, B und C führen den Verkehr aus den öffentlichen und privaten Wohnwegen an die nächste Hauptstraße – in der Gemeinde Neufahrn ist das der Kurt-Kittel-Ring und die Grünecker Straße. Gleichzeitig sind die Sammelstraßen so ausgelegt, dass eine Einbeziehung des Wohngebietes in das Ortsbusnetz möglich ist.

Die Ausweisung einer Tempo 30 km/h Zone ist grundsätzlich vorgesehen. Diese verkehrsrechtliche Anordnung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. In einer Tempo 30 km/h Zone können Radfahrer i.d.R. problemlos auf der Fahrbahn fahren. Ein kombinierter Fuß- und Radweg ist nur an dem heute schon bestehenden Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung vorgesehen.

Um mögliches Konfliktpotential zu vermeiden wird der Fuß- und Radweg im Süden des Gebietes analog zu dem an der Ostseite verlaufenden Weg auf die Innenseite verlegt. Die Einmündung der Planstraße in die Grünecker Straße wird so verändert, dass zwischen Radweg und Einmündung eine Pkw-Fahrzeughöhe Puffer bleibt. Die Einmündungen der Planstraße in den Kurt-Kittel-Ring werden hingegen nicht verändert. Hier besteht zum einen ein wesentlich geringeres Radfahreraufkommen zum anderen besteht schon heute ein Abstand von 4 m zwischen Radwegverlauf und der Einmündung, so dass ein Pkw zumindest knapp dort an der Einmündung warten kann ohne den Radfahrer auf seinem 3 m breiten Weg wesentlich zu behindern. Damit kann sichergestellt werden, dass in den Einmündungsbereichen genügend Fläche vorhanden ist um die Gestaltung entsprechend dem Stand der Technik/Sicherheit auszuführen.

Die gewünschten Sichtfelder werden ergänzt. Die weiteren direkten Verbindungen zwischen Max-Anderl-Straße und dem neuen Baugebiet sind als Fußwege ausgewiesen. Aufgrund der geänderten Straßenführung im südlichen Quartier kommt eine ergänzende Fuß- Radwegeverbindung hinzu. Die klare lineare Struktur ermöglicht eine gute Übersicht.

Zu Nr. 4 Mischgebiet im Süden:

Innerhalb der Ortsdurchfahrt gehört die Grundstückserschließung zu dem vom Gesetzestext umfassten üblichen Straßenverkehr. Damit sind Zufahrten an dieser Stelle zulässig. Aus Sicht der Gemeinde ist damit die Erschließung des Mischgebietes von der Grünecker Straße aus möglich. Diese ist darüber hinaus auch, um den gewerblichen Anteil im Mischgebiet nicht über das Wohngebiet erschließen zu müssen, aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Eine mögliche Geschwindigkeitsüberschreitung des Schwerlastverkehrs mit zu beachten ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die oben beschriebene Verlagerung des Fuß- und Radweges wird zu einer Verbesserung der Sicherheit führen. Um mögliche Probleme zu minimieren und den fließenden Verkehr auf der Grünecker Straße nicht zu stören wird die Zahl der maximal zulässigen Zufahrten ins Mischgebiet im Bebauungsplan aber auf drei beschränkt.

Zu Nr. 5 Wohnwege:

Südlich der Gebäudetypen WA1 ist eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen mit einer Tiefe von ca. 9.50 m vorgesehen. Nördlich der Gebäudetypen WA2 ist eine Fläche mit einer Tiefe von ca. 6m vorgesehen. Damit ist beim WA1 der Stauraum von der Garage grundsätzlich möglich. Es ist aber ausdrücklich zulässig auf den Stauraum zu verzichten. Die Wohnwege sind als kurze und übersichtliche Stichstraßen konzipiert, so dass die vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereiche gut funktionieren. Wie grundsätzlich in solchen Bereichen ist eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Die Funktion der Wohnwege ist die Erschließung und der Aufenthalt. Der Straßenquerschnitt ist bewusst eng gehalten um eine langsame Fahrweise zu unterstützen. Neben den verkehrsberuhigten Bereichen stehen die verschiedenen öffentlichen Grünflächen für das Kinderspiel zur Verfügung, so dass Ausweichmöglichkeiten bestehen. Mit dem Ziel die Attraktivität der Wohnwege zu erhöhen werden neue Ideen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs diskutiert. Eine Möglichkeit ist die Anordnung von Carports an der Sammelstraße oder die Realisierung von Tiefgaragen, auf die Stellplätze an den Wendeanlagen soll dann verzichtet werden (Über diese Planungsvariante beschließt der Ausschuss mit gesondertem Beschluss).

Im Rahmen der Bauleitplanung muss die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Zu den öffentlichen Belangen gehören die hier vorgebrachten Belange des Kinderspiels ebenso wie die verkehrlichen Belange. Gerade in den verdichteten Bereichen ist eine sensible Abwägung der Belange erforderlich. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die öffentlichen Stellplätze an den Wendeanlagen erforderlich sind um mit „wildem“ Parken verbundene Gefahren für alle Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Kinderspiel ist außer innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche an den öffentlichen Spielflächen und öffentlichen Grünflächen möglich. Somit sind zahlreiche alternative Möglichkeiten für Kinderspiel vorhanden.

Zu Nr. 6 ÖPNV

Die Grünfläche im Quartier Mitte ist mittels Fußwege eingebunden. Dieser ist nicht für den ÖPNV vorgesehen. Haltestellen können als sogenannte Haltestellenkaps nachgerüstet werden wenn die Linienführung bekannt ist.

Zu Nr. 7 Übergang zu den neuen Freizeitflächen östlich des Kurt-Kittel-Rings

Die abschließende Festlegung auf eine bestimmte Querungsmöglichkeit ist noch nicht erfolgt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie die Sicherheit und die Kosten gleichermaßen berücksichtigen muss. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist lediglich festzulegen, dass eine Querungshilfe kommt. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der weiteren Entscheidung berücksichtigt.

Zu Nr. 8 Verschiedenes:

Die beschriebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der Quartiere WA 7 und WA8 dienen, wie richtigerweise festgestellt wird, der fußläufigen Verbindung Richtung Osten. Eine Unterbrechung der Bebauung ist aus Lärmschutzgründen nicht erwünscht

Die wohnortnahe Anordnung der Wertstoffsammelinseln soll einen Beitrag zur fußläufigen Erreichbarkeit der Sammelinseln leisten. Damit es möglich wird den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Kurzzeitparken ist durch die benachbarten straßenbegleitenden Längsparker möglich. Die möglichen Nachteile für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke durch Lärmbeeinträchtigung sind dem Plangeber bewusst. Die Vorteile kurzer Wege zu den Sammelinseln werden jedoch höher gewichtet.

Das Erschließungskonzept bleibt unverändert. Die Länge der Straßen wird durch die Vor- und Rücksprünge der Gebäude sowie durch den Wechsel von Carports und Stellplätzen gegliedert, so dass der jeweilige Verkehrsteilnehmer langsam fährt. Außerdem wird durch das Ausparken der Verkehrsfluss verlangsamt. Durch Belagswechsel oder Markierungen an den Durchgängen können weitere Gestaltungselemente den verkehrsberuhigten Bereich betonen. Gerade durch die langsame Fahrweise wird das potentielle Unfallrisiko minimiert.

Zu Ausblick:

Mit der Verlagerung des Bolz- und Spielplatzes sowie durch die Festlegung auf eine Querung des Kurt-Kittel-Rings in dem fraglichen Bereich wird der Gedanke an die im Wettbewerbsbeitrag Landschaftsspange bezeichnete Verbindung aufrechterhalten.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler erkundigte sich bzgl. Nummer 6, ob die räumlichen Möglichkeiten mit ca. 1,50 m Tiefe für die Haltestellen-Cups durchgängig gegeben seien.

BAL Schöfer antwortete, dass das kein Problem sei und auch der Längsparkstreifen für solche Haltestellen-Cups nutzbar wäre.

BGM Heilmeier erfragte weitere Anmerkungen zu dieser Stellungnahme.

GRin Schablitziki regte bzgl. Punkt 7 an, dass ein reiner Überweg zu dem geplanten Spiel- und Bolzplatz zu gefährlich wäre. Sie fände es selbst mit einer Ampel oder eine Brücke nicht ideal.

GR Meidinger gab ihr Recht, aber sehe ein Dilemma darin, diesen Spielplatz in mitten des Baugebietes unterzubekommen ohne die gesamte Planung ändern zu müssen.

BGM Heilmeier erwiderte, dass die Querungs-Möglichkeiten hier noch offen seien.

GR Pflügler halte die Querung im Kurvenbereich zum Schulzentrum oder Sport- und Freizeitpark hinter noch für wesentlich gefährlicher und riet dazu, diesem Thema auch unabhängig von dem Baugebiet nochmal nachzugehen.

GR Meidinger fragte, ob es die Möglichkeit gebe eine solche Insel als eine Art Rettungsinsel auf dem Kurt-Kittel-Ring in diesem Bereich einzufügen.

GR Rübenthal merkte an, dass die Auslagerung des Bolzplatzes nicht nur negativ angesehen werden solle, sondern damit auch eine Öffnung in Richtung Mintraching geschaffen werden wollte.

GR Funke sagte, dass er die Auslagerung des Bolzplatzes für sinnvoll halte, wenn man daran denke, was es bereits für Probleme mit einem Bolzplatz in einem Wohngebiet gegeben habe.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Änderung der Bauleitplanung wird entsprechend veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.15 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 22.02.2015

Betrachtungen zum Ideenwettbewerb

Plan 4 Freiraumkonzept

Freiräume östlich des Kurt-Kittel-Rings, wie im Wettbewerb vorgeschlagen, wurden leider nicht übernommen. Eine Landschaftsspanne, ein Übergang zusätzlich vom Apothekenweg, Sudetenweg Richtung Mintraching wäre wünschenswert.

Plan 6 Regenwasserkonzept

Bei diesem Konzept wurde vorgeschlagen, das Regenwasser in Sickermulden aufzufangen mit Ableitung in kleine Tümpel. Im Vorentwurf sind lediglich aber nur noch Sickermulden aufgeführt. An der Verlängerung der Ludwig-Erhard-Straße, Richtung Eching rechte Seite, kann so ein Ergebnis betrachtet werden – kein Wasser in den Mulden. Eine Ansaat mit Wildblumen in den Mulden wäre eine naturnahe Alternative.

20. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung mit Umweltbericht

2 Regionalplan München

Im Regionalplan München wird ein Trenngrün zwischen Neufahrn und Mintraching erwähnt, um ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungskörper zu verhindern; der neu anzulegende Bolzplatz steht nicht im Widerspruch zum Regionalplan. Trotzdem wäre es sinnvoll den isolierten Bolzplatz in ein Trenngrün einzubinden. Es fehlt im Vorentwurf ein vernünftiger Freiflächengestaltungsplan, ebenso bei den übrigen, öffentlichen Grünflächen im Baugebiet.

Kurzgutachten zur Fledermausfauna vom 20.8.2013

Wie schon vom Gutachter erwähnt, müsste vor Abriss der Lagerhallen nochmals auf Fledermaus-Vorkommen kontrolliert werden, weil der Abriss noch dauern kann.

In diesem Zusammenhang schlägt der AK Gemeindeentwicklung vor, die Turmhäuser mit integrierten Nistkästen für Gebäudebrüter zu versehen. Im Landratsamt Freising wurden für Mauersegler vor einigen Jahren solche Nistkästen eingebaut, mit gutem Erfolg.

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffsregelung

Vorentwurf 31.10.2014

Westlich des Kurt-Kittel-Rings soll ein 20 ha großes Wohnquartier entstehen.

Dachflächen- und Straßenwasser werden oberflächennah und sichtbar als Gestaltungselement dienen. **Hierzu ist die Anmerkung des AK Gemeindeentwicklung zum Wettbewerb Plan6 Regenwasserkonzept zu beachten.**

2.3 Klima/ Lufthygiene S.10

Ergebnis-Zitat: „Es entfallen keine siedlungsrelevanten Kaltluftproduktionsflächen, aufgrund der intensiven Durchgrünung ist keine übermäßige Erwärmung zu erwarten....“ Die Bebauung ist jedoch so dicht, dass man von einer intensiven Durchgrünung nicht sprechen kann, d.h. eine übermäßige Erwärmung ist **nicht** ausgeschlossen, es sei denn man gibt dem Grün mehr Raum.

Ferner ist mit einer starken Beschattung der Reihen-, Kettenhäuser Typ WA2 durch die vorgelagerten Häuser WA1 zu rechnen. Zu befürchten ist, dass der Schall von nach Westen startenden Flugzeugen von den Nordfassaden geschlossener Hausgruppen reflektiert wird.

5 Eingriffsregelung S.24

Nicht nachvollziehbar ist die Berechnung des Kompensationsfaktors. Hier wurde bei allen 4 Punkten stets der niedrigste Faktor eingesetzt.

Bebauung Typ A Kat. I : Faktor 0,3 (Spanne 0,3 bis 0,6)

Bebauung Typ B Kat. I : Faktor 0,2 (Spanne 0,2 bis 0,5)

Bebauung Typ A Kat. II : Faktor 0,8 (Spanne 0,8 bis 1,0)

Bebauung Typ B Kat. II : Faktor 0,5 (Spanne 0,5 bis 0,8)

Aufgrund der sehr dichten Bebauung des Areals müsste man den mittleren Wert des Faktors einsetzen. Hier wünscht sich der AK eine genaue Berechnung.

Bebauungsplan Nr.95 „Neufahrn- Ost“ Gemeinde Neufahrn

Vorentwurf 25.9.2014 geändert 31.10.2014

Planrechtliche Festsetzungen

2.2/ 2.3 S.6

Hier wird auf eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ-1 gemäß § 17 Abs.2 BauNVO für WA1 und WA2 hingewiesen, die GRZ-2 ist bis zu 0,8 zulässig für WA1, WA2, WA4, WA7, WA8, Mi I, Mi II. Zwar zulässig, jedoch nicht wünschenswert für ein Wohngebiet mit dem Anspruch auf hohe Qualität.

5.7.2 S.27 Maß der baulichen Nutzung

In der GRZ-2 werden Terrassen-, Stellplatzflächen zu 100 % als Versiegelung eingerechnet, bei wasserdurchlässigen Belägen nur zu 50 %. Selbst nur mit 50 % Flächenverbrauch hat die höhere GRZ Auswirkungen auf die Berechnung der Ausgleichsflächen, damit auch auf die Erhöhung des Kompensationsfaktors.

Erwähnenswert ist, dass auf den privaten Grundstücken, wie WA12, WA3a, WA3b, insgesamt ca. 25 Bäume gepflanzt werden können. Nach der gemeindlichen Grünordnung ist ein Baum ab 350 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Ob dies überhaupt möglich ist ohne das Nachbarrecht zu

beeinträchtigen, bleibt dahin gestellt. Wünschenswert wären mehr Bäume, auch im Bereich der Hausgruppen, da für Grün in der Fläche nur **Restflächen** zur Verfügung stehen.

Zusätzliche Bemerkungen zum Vorentwurf

Der Plan ist nicht bemaßt.

Im Vorentwurf wird die **bestehende Bebauung** westlich BBP **nicht** berücksichtigt!

Die geplante Bebauung längs des Kurt-Kittel-Rings empfindet man als abweisende Blockrandbebauung. Hier gilt es die Häuser stärker zu gliedern.

Die Turmhäuser, insbesondere das 8-schössige Gebäude, bedürfen einer sehr sorgfältigen Planung. Ansonsten wäre es besser auf diese zu verzichten. Negative Beispiele sind in Neufahrn genug vorhanden.

Ergebnis:

Der AK Gemeindeentwicklung ist der Auffassung, dass das Baugebiet im Vorentwurf zu dicht überplant wird. Für eine gute Durchgrünung bleibt zu wenig Raum, die Qualität des Areals leidet darunter. Der Arbeitskreis wünscht sich zudem eine genauere Berechnung des Kompensationsfaktors für die Ermittlung der Größe der Ausgleichsflächen.

Von Anwohnern wurde 2006 in einer Unterschriftenaktion der Erhalt des jetzigen Spielplatz- und Bolzplatzes eingefordert. Wünschenswert wäre es, den Grünbestand dieses Spielplatzes im Entwurf zu integrieren.

Um das Konzept der gemeinschaftlichen Freiflächen beurteilen zu können, sollten diese im nächsten Schritt im Entwurf des BBP dargestellt werden.

Für die Agenda21 Neufahrn AK Gemeindeentwicklung

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Betrachtungen zum Ideenwettbewerb:

Die Landschaftsspanne Richtung Mintraching kann auch außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens durch verschiedene Planungen und Projekte weiterverfolgt werden. Der ursprüngliche Gedanke bleibt durch die Verlagerung von Bolz- und Spielplatz auf die östliche Seite des Kurt-Kittel-Rings aber erhalten.

Das Regenwasserkonzept kann aufgrund des überwiegend sehr kieshaltigen Untergrundes nicht exakt so umgesetzt werden wie im Ideenwettbewerb skizziert. Die Mulden sind erforderlich um für Starkregenereignisse Vorsorge zu tragen.

Eine Ansaat mit standortverträglichen Wildblumen ist grundsätzlich möglich. Eine entsprechende Festsetzung wird in die Grünordnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die wesentlichen Inhalte der Grünordnung sind im Bebauungsplanvorentwurf enthalten. Die Details bleiben jedoch der Ausführungsplanung für die Grünflächen vorbehalten. Festsetzungen über den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus sind jedoch nicht möglich.

Zu Kurzgutachten für Fledermäuse:

Die nochmalige Überprüfung der Lagerhallen wird als Vermeidungsmaßnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Die Anregung zu den Nistkästen für Gebäudebrüter an den Turmhäusern wird in den Hinweisen ergänzt.

Zu Umweltbericht

Im Umweltbericht ist von einer guten Durchgrünung des Gebietes die Rede. Diese wird zum einen durch die großen öffentlichen Grünflächen, die das Gebiet durchziehen und gliedern, erreicht. Zum anderen sind Dachbegrünungen und Pflanzgebote festgesetzt, die ebenfalls dazu beitragen eine übermäßige Erwärmung zu verhindern. Unstrittig ist, dass im Vergleich zum unbebauten Zustand der Flächen eine Veränderung bezüglich der Erwärmung stattfindet, diese dürfte jedoch nicht „übermäßig“ ausfallen.

Die Bauverwaltung hat bereits eine Visualisierung und Verschattungsdarstellungen für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Die Bebauung im Bereich der Reihen- und Kettenhäuser ist zwar geprägt von einer relativ hohen Baudichte, aber durch die Orientierung der Baukörper nach Süden, der Staffelung der Gebäudehöhen und den möglichen Lichteinfall von Westen ergibt sich keine unzumutbare Beschattung. Die Darstellungen zu Verschattung werden als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Das an den Fassaden Fluglärm reflektiert wird sicherlich geschehen. Es lässt sich aber feststellen, dass das gesamte Plangebiet außerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens München liegt. Es ist daher unter keinen Umständen zu erwarten, dass unzulässige Lärmwerte erreicht werden könnten.

Der Kompensationsfaktor für den zu ermittelnden Ausgleich wird jeweils um 0,1 angehoben. Eine weitere Anhebung ist aufgrund der heute im Plangebiet vorhandenen überwiegend strukturarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht geboten. Auch hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde nur eine Anhebung um den Faktor 0,1 gefordert.

Zu Bebauungsplan Nr. 95

Wie in der Begründung bereits erläutert liegen die besonderen städtebaulichen Gründe für die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ vor.

Das von der Gemeinde angewandte bewährte Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs stellt sicher, dass ein Konzept mit hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität bezogen auf den Städtebau selbst und auch auf die Freiraumkonzeption und Freiraumgestaltung umgesetzt wird.

Außerdem ist es Ziel der Gemeinde Neufahrn in dem Plangebiet Familien, gerade durch die verdichtete Bauweise, Eigentumsbildung zu ermöglichen. Durch diese Überschreitungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Dieses wird besonders auch dadurch sichergestellt, da das Wohngebiet durch öffentliche Grünflächen gegliedert ist. Diese sprechen in Form von „Grünen Angern“, Spielflächen, Ruhebereichen, Park- und Platzbereichen unterschiedliche Nutzergruppen an und erfüllen verschiedene Bedürfnisse. Die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen ist durch die Südausrichtung und Höhenstaffelung der Gebäude gewährleistet. Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Der Eingriffsumfang wird gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanz ermittelt und innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Bestehende Grünstrukturen wie die Baumreihe im Norden des Gebietes und entlang des Kurt-Kittel-Rings werden erhalten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Gerade die Regelungen der sogenannten „GRZ-2“ (§ 19 Abs. 4 BauGB) tragen insbesondere den Stellplatzanforderungen Rechnung. Im öffentlichen Straßenraum sind wei-

tere Besucherstellplätze vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass ab einer Mindestgrundstücksgröße verbindlich Bäume zu pflanzen sind. Er schließt aber im Umkehrschluss nicht aus, dass auch auf kleineren Grundstücken Bäume gepflanzt werden bzw. dass Eigentümer mehrere Bäume auf dem Grundstück unterbringen.

Zu zusätzliche Bemerkungen zum Vorentwurf:

Eine Bemaßung der Bauleitplanung erfolgt nicht. Der Bebauungsplan verfügt über eine Maßstabsleiste und ist im Maßstab 1:500. Damit können alle Maße aus der Plandarstellung entnommen werden. Eine Bemaßung ist damit nicht erforderlich.

Eine Gliederung der Gebäude in unterschiedliche Gebäudetypen sowie ein Vor- und Rückspringen der Gebäude ist vorgesehen. Eine abweisende Blockbebauung ist daher nicht zu befürchten.

Zu Ergebnis:

Eine Herabsetzung der Dichte ist nicht beabsichtigt. Die Dichte des Gebietes ist seit dem städtebaulichen Wettbewerb bereits zugunsten größere privater Grundstücke überarbeitet worden. In dem südlichen und nördlichen Quartier ist jeweils eine Stichstraße entfallen. Der hier vorgelegt Entwurf stellt einen guten Kompromiss zwischen Dichte und Durchgrünung; Wirtschaftlichkeit und Eröffnung von Möglichkeiten der Eigentumsbildung dar.

Die Kompensationsflächen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

Eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ist leicht südlich der heutigen Fläche festgesetzt. Die Gemeinde begrüßt das bürgerschaftliche Engagement zugunsten des Spiel- und Bolzplatzes. Der Wettbewerbsbeitrag und auch der Rahmenplan sehen in dem Bereich des heutigen Spiel- und Bolzplatzes bzw. leicht südlich davon den Quartiersplatz Süd vor. Diese öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ist in dem Bebauungsplan-Vorentwurf ebenfalls vorgesehen. Damit ist gewährleistet, dass in diesem Bereich auch zukünftig öffentliche Grünflächen und ein Spielplatz vorhanden sind.

Die Anlage des Bolzplatzes leicht außerhalb des Wohngebietes ist auch aus Lärmschutzgründen (Freizeitlärm) sinnvoll.

Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens und insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes konkretisiert.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler wollte wissen, worauf sich der Verzicht bei der Versickerung beziehe. Wurde auf die Oberflächenversickerung verzichtet oder nur auf den besonderen Wunsch der Bepflanzung.

BAL Schöfer erklärte, dass noch nicht vollständig geprüft worden sei und auch noch nicht feststehe, was alles machbar sei. Es scheine aber so, als wäre z.B. die geplante Versickerung über die privaten Flächen nicht machbar wie zuvor erhofft.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.16 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Handwerkskammer
München und Oberbayern**

Sachverhalt:

Stellungnahme Handwerkskammer München und Oberbayern vom 24.02.2015

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.

Der dargelegte Bebauungsplanentwurf soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohnquartiers auf rund 20 Hektar Fläche zwischen dem östlichen Ortsrand von Neufahrn und der neu gebauten Umgehungsstraße „Kurt-Kittel-Ring“ schaffen. 10,7 Hektar der Fläche sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, 0,8 Hektar im direkten Anschluss an die Grünecker Straße als Mischgebiet.

Die Flächennutzungsänderung umfasst die Ausweisung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ im direkten Anschluss an das geplante Neubaugebiet „Neufahrn-Ost“ bzw. den Kurt-Kittel-Ring.

Nördlich des geplanten Wohngebiets schließt gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie dem rechtsgültigen Bebauungsplan – entgegen der Darstellung in der Begründung und dem schalltechnischen Gutachten zum dargelegten Planvorhaben – ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird zudem eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielflächen zwischen der Mischbaufläche und der nun geplanten Wohnbebauung dargestellt, die gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes nun nicht mehr vorgesehen ist.

Im Rahmen der Planungen ist daher sicherzustellen, dass die insbesondere im Norden an das Plangebiet angrenzenden bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen – insbesondere der Kfz-Betrieb Auto Saurer GmbH – durch die nun geplante, heranrückende Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im

Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm zu Tag- und Nachtzeit, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Insbesondere dürfen für die bestehenden Betriebe keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht werden. Eventuell notwendige Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes dürfen prinzipiell nicht zu Lasten der bestehenden Betriebe gehen. Entstehende Kosten sind ausschließlich der nun hinzukommenden Wohnnutzung anzulasten.

Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Die planungsrechtliche Festsetzung 2.3 1.1.1 sieht einen Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiet vor. Es wäre wünschenswert, nicht störende Handwerksbetriebe von dem Ausschluss auszunehmen, da diese einen erheblichen Beitrag zu einer wohnortnahen Versorgungsstruktur leisten können.

Bei der Ausweisung von Mischgebietsfläche sollte berücksichtigt werden, dass der vorgesehene Planungsumgriff des Mischgebietes (MI gem. § 6 BauNVO) nicht nur planerisch, sondern auch in der praktischen Umsetzung entsprechend seiner typischen Eigenart für das Wohnen und das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit und einer Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten entwickelt wird und Gewerbenutzung – insbesondere kleine und mittelständische Handwerksbetriebe – nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. In diesem Zusammenhang gilt entsprechend des Gebietscharakters das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; der Störgrad im Mischgebiet richtet sich nach beiden gleichrangigen sowie gleichberechtigten Nutzungsarten.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschreibung „Mischgebiet“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird entsprechend ergänzt.

Das bestehende Gutachten bzgl. des angrenzenden Mischgebietes im Norden wurde überarbeitet. Auf der Nordseite des an den Gewerbebetrieb angrenzenden Wohngebäudes dürfen demnach keine schutzwürdigen Wohnräume liegen. Die daraus resultierenden Festsetzungen für die Grundrissorientierungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ergibt sich kein Konfliktpotential zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung. Das ergänzte Gutachten wird Anlage zur Begründung.

Da Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe in den Quartieren WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10 und WA11 zulässig sind, kann eine wohnortnahe Versorgungsstruktur entstehen. Diese Quartiere sind auch aufgrund der Erschließungskonzeption dazu geeignet etwaigen zusätzlichen Kundenverkehr aufzunehmen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.17 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Energie Südbayern GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Energie Südbayern GmbH vom 23.02.2015

Unsere Stellungnahme lautet wie folgt:

Wir beabsichtigen, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer, mit Erdgas zu erschließen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber erforderlich.

In Bereich Grüneckerstraße ist eine Erdgas Hochdruckleitungen und eine Gasstation der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern betroffen. Einen Plan über bestehende Leitungen liegen diesem Schreiben bei.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen im Bereich des Schutzstreifens freizuhalten.
- vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Einweisung vor Ort erforderlich.
- Ein Sicherheitsabstand zur Gasstation ist erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unser Herr Paschke unter der Telefonnummer 08122/9779-13 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung beachtet. Die erforderlichen Sicherheitsabstände können eingehalten werden. Die Adressen der Bauwerber aus dem Gebiet liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Energie Südbayern GmbH wird im Rahmen der Spartengespräche rechtzeitig beteiligt und erhält die notwendigen Informationen zu gegebener Zeit.

Diskussionsverlauf:

GR Pflügler fragte, ob es eine Stellungnahme vom gemeindlichen Zweckverband bzw. dem Auftraggeber STEAG gebe.

BAL Schöfer verneinte dies.

GR Pflügler fände es gut, wenn die technischen Voraussetzungen für Fernwärmeleitung geschaffen würden.

BAL Schöfer gab an, man müsse unterscheiden. Die Beteiligung der Versorgungsträger als

Träger der öffentlichen Belange betrifft die Nutzung des öffentlichen Raumes für die Leitungen und das Energieversorgungskonzept könne nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht werden. Dies wäre dann auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern zu regeln. Mit Herrn Schmidt hat bereits ein Gespräch stattgefunden, der für einige Teile der Bebauung Potentiale sehe. Jetzt müsse überlegt werden wie man das verpflichtend machen könne.

GR Pflügler wollte dies alles gar nicht in diesem Verfahrensschritt festhalten, aber er fände dass die entsprechenden technischen Voraussetzungen für die Infrastruktur geschaffen werden sollten. Er stellte den Antrag dies ganz allgemein formuliert mit aufzunehmen.

BAL Schöfer erläuterte, dass die ESB deswegen beteiligt worden war um festzustellen, wo von ihnen verlegte Leitungen verlaufen. Die Leitungen der STEAG kenne man und brauche daher diese Beteiligung aktuell noch nicht. Die spätere Aufteilung der Sparten im Straßenraum findet auf der Ausführungsplanungsebene der Straßen statt und nicht auf der Ebene des Bebauungsplans.

GR Pflügler sehe es deswegen nicht ganz so unkritisch weil es bereits im Kurt-Kittel-Ringe Probleme gegeben habe so etwas im Nachhinein unterzubringen.

BAL Schöfer erwiderte, dass er dieses Thema abkoppeln wolle und als Auftrag mitnehme, um zu prüfen, wie die Fernwärme in dem Straßenraum berücksichtigt werden kann.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.18 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege

Sachverhalt:

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 16.02.2015

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Hildegard Sahler (Tel.Nr. 089/2114-304)

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch (Tel.Nr. 089/2114-203)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

Nr. 1-7636-0140 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ und direkt im Westen Nr. 1-7637-0021 „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Darüber hinaus sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: <http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal>

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Bodendenkmäler werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Eine Verlagerung der Bauleitplanung wird jedoch nicht durchgeführt. Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Eine alternative Flächenprüfung unter Berücksichtigung weiterer Aspekte wie Eingriff in das Landschaftsbild, Lärmbelastung, Anbindung an Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV ist bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt. Neufahrn profitiert in seiner Bevölkerungsentwicklung von der Nähe zur Landeshauptstadt München. Zur Bewältigung des Siedlungsdrucks ist die Siedlungserweiterung im Bereich Neufahrn-Ost erforderlich. Der Gemeinde ist bewusst, dass ein ungestörter Erhalt von Bodendenkmälern für das Landesamt für Denkmalpflege eine hohe Priorität besitzt. In der Abwägung sind aber alle in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange von der Gemeinde zu berücksichtigen. Belange wie die Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung etc. werden von der Gemeinde höher gewichtet als die Belange der Bodendenkmäler.

Einer sachgerechten archäologischen Sondierung durch die Bauherren im Bereich des Bodendenkmals vor Beginn der Erdarbeiten im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege steht nichts entgegen. Gegebenenfalls sind archäologische Grabungen durchzuführen. Vor Beginn der Bodeneingriffe ist gemäß Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die entsprechenden Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Plandarstellung und die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.19 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Sachverhalt:

Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 18.02.2015

die betroffenen Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. In diesem Bereich befindet sich auch eine gartenbauliche Sonderkulturfläche. Die ordnungsgemäße Nutzung dieser Flächen und deren Erreichbarkeit müssen auch in Zukunft gewährleistet sein.

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Die Bauwerber sind deshalb schriftlich auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z. B. Nacharbeiten in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden. Dies sollte unter „Hinweise“ ergänzt werden.

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume, die entlang landwirtschaftlicher Flächen gepflanzt werden, auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der östlich vom Kurt-Kittel-Ring befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist über vorhandene Wirtschaftswegen auch zukünftig gesichert.

Ein entsprechender Hinweis zu den Emissionen durch die an das Baugebiet angrenzende Landwirtschaft wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Mindestabstand von 4m für Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen wird in den Festsetzungen ergänzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.20 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt**

Sachverhalt:

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 23.02.2015

Niederschlagswasser:

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen 11 „Retention von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB“ geregelt. Festsetzung 11.3 enthält folgende Formulierung:

„Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke über eine belebte Oberbodenschicht oder einen Sickerschacht zu versickern. Wo möglich soll das anfallende Niederschlagswasser den Versickerungsflächen entlang der Wohnstraßen zugeführt werden.“

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet dürfte der Bau von Sickerschächten nicht den technischen Regeln entsprechen. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Wir bitten Sie, die Festsetzung 11.3 gegen folgende Formulierung auszutauschen:

„Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke über eine belebte Oberbodenschicht zu versickern. Wo möglich soll das anfallende Niederschlagswasser den Versickerungsflächen entlang der Wohnstraßen zugeführt werden. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte nicht zulässig. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und der „Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Freising ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.“

Bodenschutz:

Wie in allen Fällen von Bebauungsplänen im Freisinger und Erdinger Moos bitten wir bei der weiteren Planung die Handlungshilfen des Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden zu beachten.

Hinweis:

Der Grundwasserschutz wird unter Hinweis 3.6 geregelt. Der Verweis auf den §39 Abs.2 WHG ist in diesem Zusammenhang falsch. Zutreffend ist der §49 Abs.2 WHG.

Fazit:

Mit dem Satzungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet „Neufahrn-Ost“ besteht unter Beachtung unserer Hinweise und Anregungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Niederschlagswasser:

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen in straßenbegleitenden Gräben, also über die bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser kann entweder über eine belebte Oberbodenschicht, einen Sickerschacht oder alternativ über die Grabenflächen entlang der Wohnstraßen versickert werden. Eine Ermächtigungsgrundlage, eine einzige Versickerungsart vorzuschreiben, wie dieses in der Stellungnahme gewünscht wird, gibt der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches (§ 9 BauGB) nicht.

Eine entsprechende Festsetzung ist daher im Bebauungsplan nicht möglich. Es wird jedoch ein hinweisender Passus aufgenommen, dass die Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswassern in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten sind.

Zu Bodenschutz:

Die genannten Handlungshilfen für den Umgang mit arsenhaltigen Böden werden beachtet. Ein entsprechender Hinweis auf die Handlungshilfen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan und im Umweltbericht aufgenommen.

Zu Hinweis:

Der Hinweis wird entsprechend auf §49 WHG korrigiert.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.21 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Bayernwerk GmbH

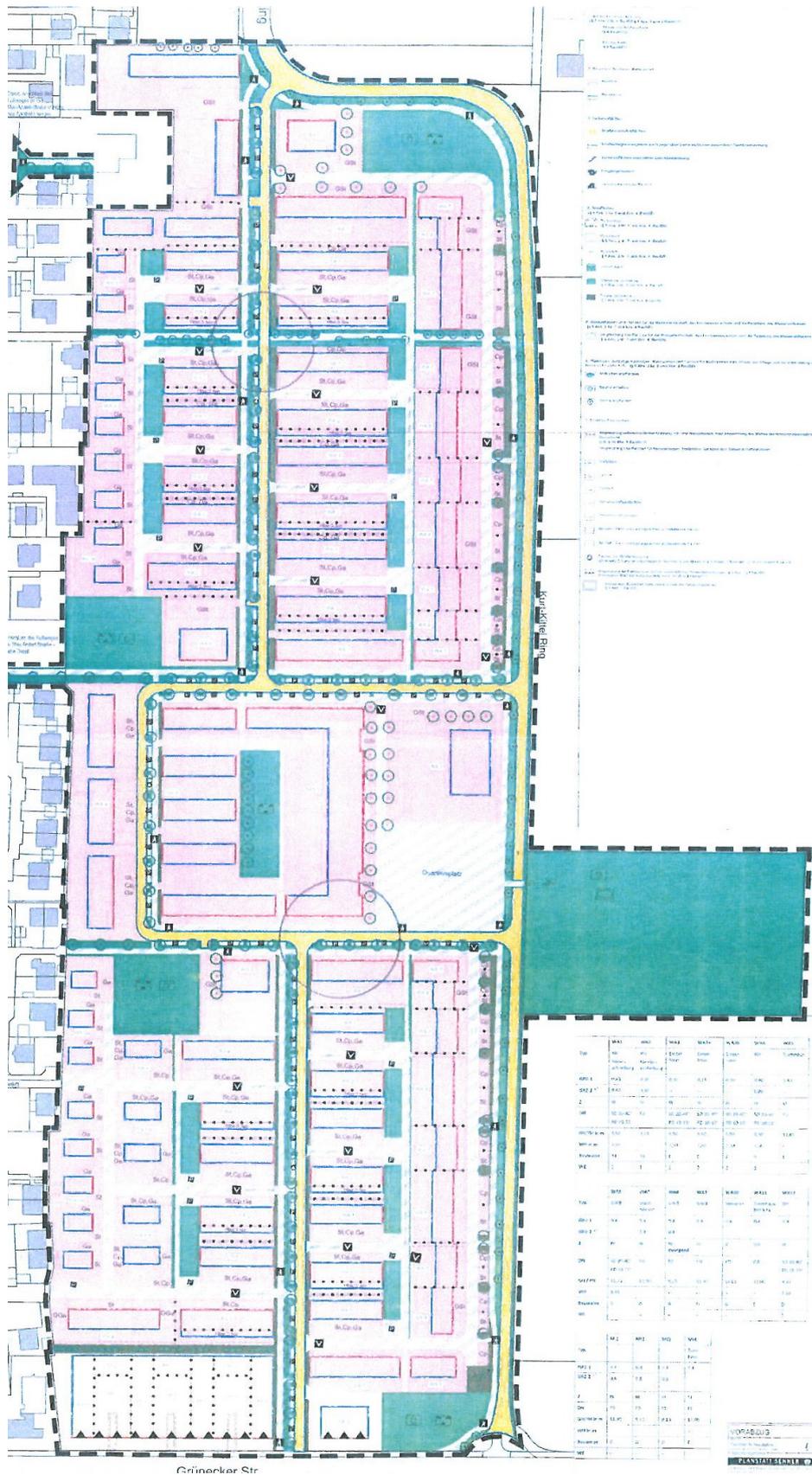
Sachverhalt:

Stellungnahme Bayernwerk GmbH vom 02.02.2015

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes ist die Verlegung von Mittelspannungs- und Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Unterbringung von Energieversorgungsanlagen sind in den Straßen und Gehwegen entsprechende Zonen gemäß DIN 1998 bereitzustellen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Die Oberflächen der Gehwege können erst hergestellt werden, wenn sämtliche Mittel- und Niederspannungs- - auch Straßenbeleuchtungskabel - verlegt sind. Nach Möglichkeit sollte die Bebauung des Gebietes abgeschlossen sein.

Neue Gebäude werden über Erdkabel an das Niederspannungsnetz angeschlossen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von zwei neuen Transformatorenstationen erforderlich. Die Bereiche sind im beigegeführten Plan gekennzeichnet. Wir bitten hierzu geeignete Standorte festzulegen.



Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Maßgaben zur Kabelverlegung werden bei der Herstellung der Erschließungsanlagen des Plangebietes beachtet.

Für die Errichtung der Transformatorenstationen werden entsprechend den Suchkreisen Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese sollen aus gestalterischen Gründen mit den Wertstoffsammelstellen im Gebiet kombiniert werden.

Der südliche Standort entspricht somit nicht ganz dem Suchkreis. Die Verwaltung wird deshalb beauftragt zu klären, ob eine Integration der südlichen Transformatorenstation in die Altenwohnanlage möglich ist. Dieser Standort sollte dann bevorzugt werden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die notwendigen Flächen für die Transformatorenstationen werden in der Bauleitplanung dargestellt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.22 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Gemeinde Eching

Sachverhalt:

Stellungnahme Gemeinde Eching vom 09.02.2015

Im Zuge der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ zwischen Neufahrn und Mintraching - wurde weder eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt noch ein Verkehrskonzept erstellt. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Eching nicht akzeptabel. Es ist zu prüfen, wie mit dem zu erwartenden erhöhtem Verkehrsaufkommen Richtung B 11, im Bereich der Ortdurchfahrt Dietersheim, bis zur Vorlage aussagekräftiger Gutachten und abgestimmter Konzepte der künftigen Verkehrssituation, umgegangen werden soll.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fordern wir deshalb:

- Eine umfassende Verkehrsuntersuchung zur Belastung der Dietersheimer und Neufahrner Straße sowie zur Verkehrszunahme auf der B 11

- Ein interkommunal und mit den Straßenbaulasträgern abgestimmtes Verkehrskonzept .
Die Gemeinde Eching lehnt aus den genannten Gründen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ zwischen Neufahrn und Mintraching- und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Neufahrn Ost" solange ab, bis durch die Vorlage belastbarer und aussagekräftiger Gutachten die zukünftige Verkehrssituation dargelegt wird.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt das Thema Verkehr und Verkehrsaufkommen ernst und hat daher eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Kreisverkehr an der Staatsstraße 2053 im Südosten des Plangebietes durchgeführt. Als Grundlage für die Ermittlung wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei wurde der Prognosehorizont 2030 mit vollständiger Nutzung der Flächen untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der bestehende Kreisverkehrsplatz St 2053 / Kurt-Kittel-Ring / Trentiner Straße auch im Prognosejahr 2030 mit Berücksichtigung des Neubaugebietes Neufahrn-Ost in den Berufsverkehrszeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig ist. Die Leistungsreserven liegen im Prognosezustand bei rd. 20 – 25 %.

Aus Sicht der Gemeinde Neufahrn ist es jedoch im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Neufahrn Ost“ nicht erforderlich, die von der Gemeinde Eching geforderte Untersuchung der Verkehrszahlen Richtung Dietersheim oder ein Verkehrslenkungskonzept zu erstellen. Immerhin dienen Straßen des übergeordneten Verkehrsnetzes wie Bundes- und Staatsstraßen dazu, Verkehrsströme zu bündeln und leistungsfähig abzuwickeln. Siedlungsstrukturelle Konflikte in Dietersheim sind dort zu bewältigen und können nicht einfach auf die Nachbargemeinden abgewälzt werden.

Im Zuge der Entwicklung der Ortsmitte/Bahnhofstraße ist jedoch beabsichtigt, das Mobilitätsverhalten und die Verkehrsentwicklung konzeptionell zu untersuchen und entsprechende Leitpläne zu erstellen. In diesem Zusammenhang ist nicht auszuschließen, dass auch das Verkehrskonzept des Baugebiets „Neufahrn Ost“ nochmal überdacht wird.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.23 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Deutsche Telekom

Sachverhalt:

Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH vom 11.02.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei

Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine enge Abstimmung im Vorfeld der Bauarbeiten wird zugesagt.

In den benachbarten Wohngebieten wird eine oberirdische Führung von Telekommunikationslinien aus stadtgestalterischen Gründen grundsätzlich abgelehnt, dieses gilt auch, wenn es um die Erweiterung der Versorgungsstruktur geht.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.24 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Wasserzweckverband**

Sachverhalt:

Stellungnahme Wasserzweckverband vom 21.01.2015

gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Neufahrn-Ost“ haben wir keine Einwände.
Von uns ist die Verlegung der Hauptwasserleitungen in die Erschließungsstraßen gemäß dem beiliegenden Planausschnitt vorgesehen.
Wir bitten Sie, uns zu den Spartenbesprechungen hinzuzuziehen.
Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß unseren Satzungen an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserzweckverband wird selbstverständlich zu den Spartengesprächen im Rahmen der Umsetzung des Gebietes hinzugezogen. Die Gebäude werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.25 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH vom 25.02.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kabel Deutschland GmbH wird rechtzeitig im Rahmen der Ausführungsplanung und an den Spartengesprächen beteiligt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.26 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr

Sachverhalt:

Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr vom 25.02.2015

bei den Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stelle mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, wird die Drehleiter eingesetzt, dazu müssen die entsprechenden Rettungswege und Aufstellflächen (DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr) errichtet werden.

Es ist zu vermeiden, dass Gebäude bzw. Wohnungseingänge mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, da sonst entsprechende Zu- und Durchfahrten nötig sind.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die jeweils erforderlichen Feuerwehraufstellflächen sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge nachzuweisen, nicht im Rahmen der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist aber eine Unterbringung auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich.

Der nördliche Gebäuderiegel des MI liegt teils außerhalb des geforderten 50 m Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Thematik ist jedoch später durch die Ausführungsplanung und das zugehörige Brandschutzkonzept zu klären.

Im nördlichen Plangebiet liegen im WA9 und südlich davon im WA 6 der westliche Baukörper jeweils teilweise außerhalb des geforderten 50 m Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche. Es gibt, nach heutigem Planungsstand keine Gebäude die vollständig außerhalb von 50 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Für das WA 6 soll jedoch von Süden her

eine Aufstellfläche für die Feuerwehr geschaffen werden. Ansonsten muss das Thema Brandschutz im Rahmen des Bauantrages abgearbeitet werden.

Die maximale Länge eines Stichweges ohne Wendeanlage beträgt ca. 42m (im WA3a). Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr ist diese Planung kein Problem, da entsprechende Wege bis zu 50m zulässig sind.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.27 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Altlasten

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Altlasten vom 23.02.2015

Die überplanten Grundstücksflächen für den Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost" sind im Altlastenkataster des Landkreises Freising nicht eingetragen.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen auch tatsächlich frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind.

Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - liegen jedoch bisher keine Hinweise vor, die zu einer Eintragung im Altlastenkataster führen müssten.

Sollten sich aus anderen, der Gemeinde zugänglichen Informationsquellen (z.B. Luftbilder, Karten, Archive, Befragung der Eigentümer, Bevölkerung usw.) Hinweise auf Bodenbelastungen, Altlasten oder Auffüllungen ergeben, ist die Gemeinde Neufahrn gehalten, diesen nachzugehen.

Derzeit wird das Gelände überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Ziel dieser Bauleitplanung ist aber die Schaffung eines großflächigen Wohngebietes, also einer besonders sensiblen Nutzung.

In diesem Zusammenhang ist von der Gemeinde sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eingehalten werden.

Maßgeblich für das Schutzgut Boden ist die Einhaltung der sog. Prüfwerte nach § 8 Abs 1 Nr. 1 BBodSchG i.V. mit Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse vor, die darauf hinweisen, dass Altlasten auf den Grundstücken vorhanden sind oder dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingehalten werden können.

Zur Sicherheit und Klarstellung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan der folgende Passus aufgenommen:

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder Baumaßnahmen auffallende Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Freising unverzüglich zu melden. Nach der Separierung und Untersuchung der belasteten Böden auf entsprechende Parameter nach dem Bodenschutzgesetz ist die ordnungsgemäße Entsorgung zu veranlassen. Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der entsprechende Hinweis aus dem Sachvortrag wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.1.28 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet
Untere Naturschutzbehörde**

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde vom 05.02.2015

Bebauungsplan:

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu unterlassen.
2. Es fehlt eine Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Gehölzbestands. Fast der gesamte Gehölzbestand im Geltungsbereich der Satzung wird beseitigt.
3. Die Kompensations-Faktoren sind alle an der unteren Grenze der Bewertungsmatrix angesetzt.

Rechtsgrundlagen

§ 1 a BauGB
§ 44 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- zu 1. Alle in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, insbesondere die vorgezogenen (CEF)-Maßnahmen, sind von der Gemeinde Neufahrn rechtzeitig zu veranlassen.
- Der städtebauliche Vertrag mit den ausführenden Landwirten ist der unteren Naturschutzbehörde in Kopie zuzuleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde in einem jährlichen Bericht vorzulegen. Als Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Tiergruppe der **Fledermäuse** ist folgender Text in den **Festsetzungen** der Satzung zu **ergänzen**:
 - Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, empfiehlt es sich, Bau- oder Abrissmaßnahmen in der Zeit zwischen 1. Oktober und 31. März durchzuführen. Im Falle von Veränderungen der Gebäude außerhalb dieser Zeitperiode sollten die Gebäude kurz vor den Maßnahmen erneut auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren überprüft werden (siehe Kurzgutachten zur Fledermausfauna vom 20.08.2013).
 - Bei der Gestaltung des neuen Spiel- und Bolzplatzes auf der Ostseite des Kurt-Kittel-Rings sind die artenschutzrechtlichen Belange und die Lebensraumansprüche der **Feldlerche** zu berücksichtigen. Insbesondere in der östlichen Hälfte ist auf die Aufstellung von festen Spielgeräten und auf die Pflanzung von Hecken (Kulissenwirkung!) zu verzichten.
 - Die geplante Pflanzung der Feldhecke entlang des bestehenden Radwegs ist nicht als CEF-Maßnahme, sondern als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme zu bezeichnen.
- zu 2. Auch wenn die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren regelmäßig nicht unmittelbar anwendbar ist, da die Bauleitpläne die Eingriffe in Natur und Landschaft in der Regel nur vorbereiten, nicht aber selbst bewirken, sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Planung gehört zwingend eine umfassende **Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Planungsgebiet**.

Der Bauleitplan muss hierzu entsprechende Aussagen machen, will der nicht wegen eines Abwägungsfehlers (Abwägungsdefizit) von vornherein rechtsfehlerhaft sein.

- zu 3. In der vorliegenden Bauleitplanung wird mit einer extrem hohen Baudichte und damit verbundenen Flächenversiegelung geplant (siehe Begründung: Punkt 5.7.2: Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl) Daher ist die Wahl des jeweils untersten Kompensations-Faktors in der Bewertungsmatrix nicht gerechtfertigt. Die Kompensations-Faktoren sind jeweils um 0,1 anzuheben, um der geplanten hohen Baudichte Rechnung zu tragen. Weiterhin sind alle möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in der Satzung als Festsetzung zu ergänzen, insbesondere die nur unter den Hinweisen aufgeführten Punkte 3.2, 3.3, 3.8 und 3.9.
Bei den zu begründenden Flachdächern sollte als Festsetzung der Zusatz: ...und flachgeneigte Pultdächer auf Haupt- und Nebengebäudenergänzt werden.
Bei dem Punkt 4.3.4 Einfriedungen bei den örtlichen Bauvorschriften sollte zur Klarstellung der Zusatz:sockellose Einfriedungen ergänzt werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Eine Vermaßung des Bebauungsplans fehlt.
2. Die Darstellung der Tiefgarage fehlt.
3. Pflanzangebote
Die Anzahl der vorgeschlagenen Baumarten bzw. - sorten sollte deutlich reduziert werden, insbesondere fremdländische Arten bzw. Sorten sollten gestrichen werden, um ein grünordnerisch anspruchsvolles, abwechslungsreiches, aber räumlich gegliedertes Gestaltungskonzept zu gewährleisten (siehe auch V8 der geplanten Vermeidungsmaßnahmen).
4. Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Neufahrn sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Neufahrn einzutragen.
Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen. Der überarbeitete Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beinhaltet auf S. 40 einen Formulierungsvorschlag.
Beispiel für eine Reallast:
Zur Sicherung der vorstehend (genau) beschriebenen Aufforstungsverpflichtung und der Verpflichtung, einen Laubholzanteil von x% zu erhalten bzw. zu pflegen, bestellt Herr X an seinem Grundstück eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde.
Beispiel für eine zusätzliche Regelung:
Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.
5. **Die Meldung von Ausgleichsflächen ist von der planenden Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. Bitte verwenden Sie nur noch den elektronischen Meldebogen. Wir bitten Sie auch, die Lagepläne bei der Erfassung direkt an die Flächen unter „Fotos/Dokumente“ anzuhängen.**

Auf der Internetseite

<http://www.ifu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.htm>

finden Sie:

- den Elektronischer Meldebogen für A/E-Flächen,
- den Meldebogen für das Ökokonto,
- ein Muster für einen ArcView-Shapefile zur Digitalisierung der Teilflächen z.B. in FIS-Natur.

Das Landratsamt Freising, UNB, Frau Schemmer (Tel. 08161/600419, Mail: gabriele.schemmer@kreis-fs.de) erhält eine Kopie von Meldebogen und Lageplan möglichst in digitaler Form.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan, dass vor dem Abriss von Gebäuden (gemeint ist die Halle im Plangebiet) eine erneute Untersuchung auf das Vorhandensein von Feldermausquartieren zu erfolgen hat.

Eine Beschränkung der Bauzeit auf 1. Oktober bis 31. März wird jedoch nicht zugestimmt. Es erfolgt jedoch die Aufnahme eines Hinweises, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu unterlassen sind.

Bei der Gestaltung des neuen Spiel- und Bolzplatzes auf der Ostseite des Kurt-Kittel Rings werden die artenschutzrechtlichen Belange und die Lebensraumanprüche der Feldlerche berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen werden aufgenommen.

Die geplante Pflanzung der Feldhecke entlang des bestehenden Radwegs wird nicht als CEF-Maßnahme, sondern als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme bezeichnet.

Die Bestandsaufnahme wird vorgelegt. Die Liste der Gehölzkartierung wird dem Umweltbericht als Anhang beigelegt. Die Beschreibung wird unter Pkt. 2.4. ergänzt; die Bewertung ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Entsprechend der Stellungnahme erfolgt eine Anhebung des Kompensationsfaktors um 0,1.

Die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden in der Satzung als Festsetzung ergänzt, insbesondere die nur unter den Hinweisen aufgeführten Punkte 3.2, 3.3, 3.8 und 3.9.

Dem Wunsch, dass Pultdächer begrünt werden müssen wird nicht entsprochen.

Eine Bemaßung erfolgt nicht. Der Bebauungsplan verfügt über eine Maßstabsleiste und ist im Maßstab 1:500 ausgefertigt. Damit sind Maße aus dem Bebauungsplan hinreichend genau zu entnehmen.

Einfriedungen dürfen nur sockellos erstellt werden.

Auf die Darstellung der Tiefgaragen ist bewusst verzichtet worden, da die Darstellung von Tiefgaragen einen konkreten Hochbauentwurf voraussetzt. Diese liegen aber noch nicht vor. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Neufahrn – Ost“ um einen klassischen Angebotsbebauungsplan.

Der Forderung die Pflanzgebote zu ändern wird nicht entsprochen – die Pflanzlisten bleiben unverändert. Die Pflanzlisten sind in enger Abstimmung zwischen Kommune und Planer entwickelt worden. Ferner sollen sich die unterschiedlichen Listen entsprechend der Pflanzgebote an unterschiedliche Standortvoraussetzungen, ökologischer Belange und deren standortbezogene Eignung in Bezug auf das künftige Baugebiet orientieren.

Hierbei wurde insbesondere auf Stadtklimaresistenz, Salzverträglichkeit, dem Anspruch hinsichtlich des Bodens und die bereits Rahmen gebenden Bestandsgehölzen geachtet. Entlang von Straßen und im Bereich der Stellplätze waren des Weiteren die Windfestigkeit und die Empfehlungen zur Begrünung von Parkplätzen und Straßen, Anforderungen, die berücksichtigt wurden.

Fremdländische Gehölze innerhalb der geplanten Bebauung sollen bewusst einen Kontrast zu der heimischen und stand-ortgerechten Gehölzauswahl der Pflanzlisten Nr.2 und Nr.3 bieten. Parallel muss diesbezüglich auch angemerkt werden, dass auch die Pflanzgebote Nr.1, Nr.4 und Nr.5 gebietsheimische Gehölze beinhalten.

Die Pflanzlisten bieten zudem umfangreiche Pflanzvorschläge für unterschiedliche Bereiche und sind so entwickelt, dass Identifikationspunkte entstehen können. Eine Reduzierung der Artenliste würde darüber hinaus die kommunale Gestaltungsfreiheit einschränken. Im Falle der Feldgehölze (Pflanzgebot Nr.2 und Nr.3) ist eine vielfältige Pflanzung sogar unabdingbar, um Voraussetzungen für die Entwicklung von optimalen Biotopstrukturen zu schaffen. Die Arten, welche die beste Standorteignung haben, werden sich als Leitarten zahlen- und flächenmäßig etablieren und weniger geeignete Gehölze nach und nach verdrängen. Eine vielfältige Ausgangslage ist daher Grundvoraussetzung um diesen Prozess in Gang zu setzen.

Vor allem bei der Pflanzliste Nr.1 ist darauf geachtet worden, dass bereits bestehende Leitgehölze beachtet werden. Sie prägen bereits den Kurt-Kittel-Ring und die Grünecker Straße und können für die geplante Siedlungsentwicklung Identität stiftend wirken.

In Bereichen, in denen die Pflanzungen als CEF-Maßnahme gelten sind keine fremdländischen Arten vorgesehen.

Die Ausgleichsflächen werden wie stets an die zuständigen Behörden gemeldet.

Diskussionsverlauf:

GRin Schablitzki erkundigte sich nach der Feldlerche und ob deswegen keine Bepflanzung und keine Spielgeräte geplant seien.

BAL gehe davon aus, dass die Feldlerche auch mit einer Bepflanzung und Spielgeräten im Feld nebenan ohne Probleme weiterleben können sollte.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag angepasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.29 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Bauleitplanung

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Bauleitplanung vom 23.02.2015

Die Ziffern 2.4 (ist zweimal erwähnt) sowie 2.5 und 4.4 - 4.6 des Bebauungsplanteils sind aus unser Sicht entbehrlich, da sie zum einen nur den ohnehin gültigen Gesetzestext wiedergeben, zum anderen das Inkrafttreten bereits bei den Verfahrensvermerken (Seite 4) geregelt ist.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die Ziffern 2.4 und 4.4 sowie 4.4 und 4.5 aus der Bauleitplanung entfernt. Aus den Ziffern 2.5 und 4.6 wird der Satz entfernt, dass die Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft tritt. Der Passus, der sich auf das Ersetzten der bisher gültigen Bebauungspläne im Geltungsbereich bezieht wird jedoch beibehalten, um für den im Gesetzestext nicht versierten Bürger besser verständlich zu sein.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Änderung der Bauleitplanung wird entsprechend veranlasst.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.30 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Ortsplanung

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Sachgebiet Ortsplanung vom 18.02.2015

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass der städtebauliche Rahmenplan "Neufahrn Ost" nach längerer Zeit in ein Bebauungsplangebiet umgesetzt wird. Trotzdem wird aus meiner Sicht empfohlen, das Baugebiet in mehrere Bauabschnitte einzuteilen, um eine gleichmäßige Realisierung zu erreichen.

Die Legende zum Bebauungsplan muss nachgebessert werden: jedes Planzeichen muss in dieser vorkommen, es fehlt z.B. die Erklärung zum Kürzel "Hba". In den schriftlichen Festsetzungen ist das Wort "Hausgruppe" genannt - hier muss eine klare Definition erfolgen.

Die Ziffern 2.4 (ist zweimal erwähnt) sowie 2.5 und 4.4 - 4.6 des Bebauungsplanteils sind aus unser Sicht entbehrlich, da sie zum einen nur den ohnehin gültigen Gesetzestext wiedergeben, zum anderen das Inkrafttreten bereits bei den Verfahrensvermerken (Seite 4) geregelt ist.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch in der Gemeinde wird darüber nachgedacht, das große Baugebiet in zwei oder drei Bauabschnitte zu unterteilen, um eine harmonische Umsetzung zu erreichen.

Die Legende wird entsprechend der Stellungnahme vervollständigt. Auch werden die einzelnen Gebäudetypen in der Begründung definiert.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Legende und die Begründung der Bauleitplanung werden entsprechend überarbeitet.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 2.1.31 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bauverwaltung

Sachverhalt:

Stellungnahme Bauverwaltung

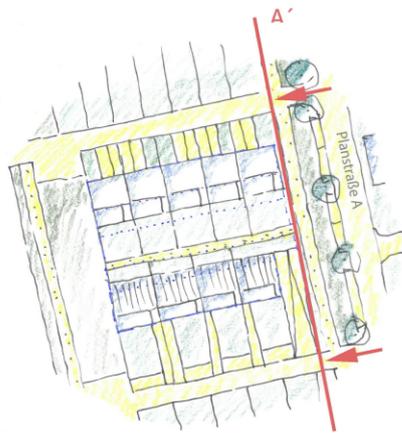
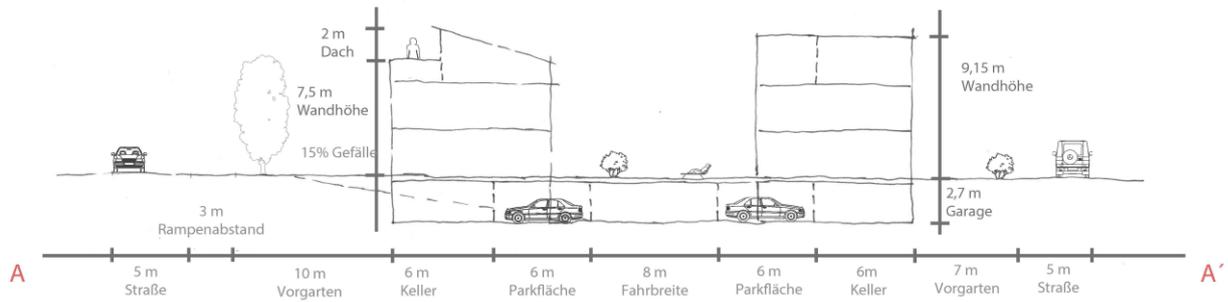
Ausgehend von Anregungen aus dem Seminar mit Prof. Knoflacher, in dem die Planung für das Baugebiet schon zum Thema gemacht worden ist, und Besichtigung verschiedener Siedlungsgebiete der LH München im Zuge der Gemeinderatsexkursion hat sich die Bauverwaltung nochmals eingehend mit dem Thema Verkehr beschäftigt. Zusätzlich wurden in verschiedenen eingegangenen Stellungnahmen ebenfalls verkehrliche Aspekte, vor allem auch in Hinblick auf die Verkehrssicherheit, angesprochen. An dieser Stelle sollen alle verkehrlichen Themen im Zusammenhang dargestellt und behandelt werden.

Als ein städtebauliches Ziel der Planung wird angestrebt, eine möglichst hohe Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Quartieren zu gewährleisten. Dazu ist es erforderlich, die Inanspruchnahme von Flächen für den motorisierten Individualverkehr soweit vertretbar zu begrenzen und dort, wo er erforderlich ist, ihn auf gleichberechtigter Ebene mit den anderen Verkehrsteilnehmern, Fußgänger und Radfahrer, zu organisieren.

1. Um unnötiges Verkehrsaufkommen in den Wohnquartieren zu unterbinden ist es erforderlich, die Anliegerstraßen nicht durchzubinden, sondern an den Quartiersgrünflächen enden zu lassen. Damit wird gewährleistet, dass nur tatsächlicher Ziel- und Quellverkehr in die Anliegerstraßen einfährt und kein Parkplatzsuchverkehr aufkommt. Im Hinblick auf den bisherigen Planungsstand bedeutet dies, die extra für dreiachsigen Schwerverkehr (Müllfahrzeug) ausgelegte Durchbindung über die Quartiersgrünflächen wieder zurückzunehmen auf eine reine Fuß- und Radwegeverbindung. Das Müllfahrzeug fährt zur Entleerung der bereitgestellten Mülltonnen nur auf der Sammelstraße. Die Anliegerstraßen sind jeweils als Privaterschließungsfläche mit öffentlicher Widmung vorgesehen. Durch die Umgestaltung zur Stichstraße begrenzt sich der Kreis der Gemeinschaftseigentümer auf eine überschaubare Anzahl, sodass Fragen des Unterhalts der Erschließungsfläche einfach geregelt werden können.
2. Ebenfalls um das Kfz-Verkehrsaufkommen in den Anliegerstraßen zu reduzieren ist es möglich, bereits am Anfang der Anliegerstraße eine Gemeinschaftsstellplatzanlage als Carport vorzusehen. Zumindest bei den kurzen Anliegerstraßen der Einfamilienhauszeilen Nordwest und Südost könnte hier für jedes Haus ein Stellplatz untergebracht werden. Im Falle des Quartiers Nordwest müsste aber der Grünstreifen und der Fußweg auf die gegenüberliegende Seite der Sammelstraße verlagert werden, damit der Grünstreifen und seine Straßenentwässerungsfunktion erhalten bleibt. Der Quartiersplatz zwischen geschlossener Bebauung und Einfamilienhausquartier verschiebt sich geringfügig in Richtung geschlossener Bebauung, um trotz Gemeinschaftsstellplatzanlage ausreichende Breiten der Wohnhäuser zu gewährleisten.



3. Die nördliche Einmündung der Sammelstraße in den Kurt-Kittl-Ring liegt gegenüber des für die Versorgung des neuen Wohngebiets wichtigen Einkaufszentrums. Um eine möglichst optimale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten wäre eine Umgestaltung im Bereich der Kurve des Kurt-Kittl-Rings mit einer Querungshilfe ähnlich der Querungshilfe zur Mittelschule erforderlich. Desweiteren sollte ein direkter Zugang auf die Parkplatzfläche südlich des REWE-Marktes geschaffen werden.
4. In den Einfamilienhausquartieren, in denen keine oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlage möglich ist, besteht die Möglichkeit, stattdessen eine zentral zwischen zwei Hausreihen angeordnete Tiefgarage zu erschließen. Die Tiefgaragenabfahrt könnte durch das benachbarte Wohngebäude überbaut werden. In jedem Fall wäre die Tiefgaragenabfahrt einzuhausen, das Flachdach könnte als Dachterrasse und Dachgarten genutzt werden. Jedes Haus hätte seinen eigenen Zugang zur Tiefgarage im eigenen Keller. Pro Haus wären 2 Stellplätze in der Tiefgarage und eine Zugangfläche zum Wohnhaus möglich. Je nach Stellplatzbedarf des Bewohners dürfte ein Stellplatz auch für anderweitige Nutzungen, z.B. als privater Fahrradkeller, gestaltet werden. Auf oberirdische Stellplätze könnte vollständig verzichtet werden, es bleibt dem Eigentümer aber freigestellt, ob er hierfür Gartenflächen verwenden möchte. Die Gemeinschaftserschließungsfläche würde im Idealfall nur für kurzfristiges Parken zum Be- und Entladen des Fahrzeugs befahren werden müssen.



- Legende:**
- Bebauung
 - Straße
 - Fußweg
 - Grünfläche
 - Zufahrt Tiefgarage
 - Tiefgarage
 - Baum, geplant

Eckdaten:

- 9 Gebäude
- Stellplätze für Bewohner in der Tiefgarage
- Hoher Kosten Aufwand
- Problematische Gegebenheit bezüglich des Niederschlags

Handskizze 3 - Schnitt - West mit TG	
Gemeinde Neufahrn b. Freising Bahnhofstraße 32, 85375 Neufahrn bei Freising 089 24123-111	
PLANSTATT SENNER	
Bebauungsplan Nr. 95 Neufahrn - Ost	
Plan: 1:1000	Stand: 17.08.14

5. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets war eine Verknüpfung der Anliegerstraßen mit dem Schlesierweg und der Max-Anderl-Straße vorgesehen. Es ist zu befürchten, dass sich Schleichverkehre von der Staatsstraße über diese Anliegerstraßen in die Max-Anderl-Straße entwickeln. Dem kann entgegengewirkt werden, indem die Anliegerstraßen auf Höhe der Quartiersgrünfläche durch eine bauliche Engstelle unterbrochen werden und nur für Radfahrer und Fußgänger durchlässig bleiben. Die an die Quartiersgrünflächen westlich anschließenden Doppel- und Einfamilienhäuser des Baugebiets würden dann ausschließlich über die sowieso vorgesehene Spange zwischen Schlesierstraße und Max-Anderl-Straße erschlossen.



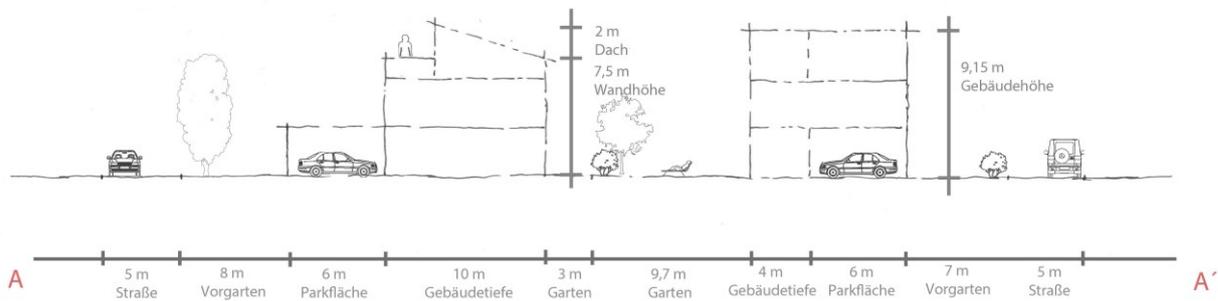
6. Die geschlossene Bebauung entlang des Kurt-Kittl-Rings ist zur Auflockerung versetzt mit Vor- und Rücksprüngen geplant. Die östlich zwischen Gebäude und Kurt-Kittl-Ring verlaufende Anliegerstraße ist jeweils an beiden Enden an die Sammelstraße angebunden und verläuft dazwischen geradlinig. Diese Geradlinigkeit und die Länge dieser Anliegerstraße könnten den Autofahrer dazu verleiten, die Straße zügig zu durchfahren und so in Konflikt mit z. B. den spielenden Kindern auf dieser Straße zu kommen. Anstatt das die Gebäudevorfläche je nach Vor- oder Rücksprung der Gebäudekante in der Tiefe variiert wäre es sinnvoll, den Verlauf der Anliegerstraße der Gebäudekante folgend zu planen und sie so in überschaubare Abschnitte zu unterteilen, die dem Anwohner die Möglichkeit zu Aufenthalt und Spiel eröffnet und gleichzeitig auch den Autofahrer an sein Ziel kommen lässt. Zu überlegen wäre auch, ob nicht eine Unterbrechung dieser Anliegerstraße jeweils auf der Hälfte sinnvoll wäre um zu erreichen, dass der Autofahrer jeweils auf dem kürzesten Weg die Wohnstraße verlässt und stattdessen mehr den Kurt-Kittl-Ring nutzt.
7. An allen vier Stellen, wo die Sammelstraße in das bestehende übergeordnete Straßennetz einmündet, wird ein diese übergeordneten Straßen begleitender Radweg gekreuzt. Aus Sicherheitsgründen sollte diese Kreuzung des Radwegs derart gestaltet werden, das ein beim Ausfahren aus dem Baugebiet an der Sichtlinie der übergeordneten Straße haltendes Fahrzeug Platz zwischen Radweg und Straße hat, sodass der Radweg nicht blockiert wird. Dies ist insbesondere nicht beim Radweg entlang der Grünecker Straße gegeben, da hier der vorhandene Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg nicht breit genug ist. Es wird vorgeschlagen, östlich der Einmündung der Sammelstraße in die Grünecker Straße den Radweg auf mindestens 4m Abstand zu verschwenken. Konsequenterweise sollte dieser Abstand bis zum westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beibehalten werden, da hier noch die direkte Erschließung des Mischgebiets von der Grüneckerstraße aus gekreuzt wird.



8. Das Mischgebiet zwischen Sammelstraße und westlicher Begrenzung des Plangebiets ist durch die Festsetzungen des Bauraums strukturell in drei Abschnitte gegliedert. Um die Sicherheit des Fahrradverkehrs auf dem Radweg und zu gewährleisten und auch den Verkehr auf der Staatsstraße nicht unnötig zu beeinträchtigen (z.B. durch gereimte Senkrechtstellplätze entlang der Staatsstraße) wird vorgeschlagen, die Anzahl der Grundstückszufahrten auf maximal drei zu begrenzen und darüber sowohl die erforderlichen Stellplätze als auch den gewerblichen Lieferverkehr anzubinden.

9. Ein weiterer Ansatzpunkt, die Planung in Richtung Lebensqualität im Wohnquartier zu entwickeln, besteht in einer Hinterfragung der Anzahl der laut Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze pro Wohneinheit. Das Baugebiet zeichnet eine hervorragend zentrale Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit des Ortszentrum, der öffentlichen Verkehrsmittel Bus und S-Bahn und des Nahversorgungszentrums aus. Zwei verpflichtend herzustellen Abstellmöglichkeiten bedeuten 25 bis 50 Quadratmeter versiegelte Grundstücksfläche. Und sie bedeuten eine entsprechende Festlegung des Erschließungsraums, um die Anfahrbarkeit zu gewährleisten. Damit geht wertvolle, als Garten nutzbare Fläche auf den Grundstücken und Aufenthaltsqualität in den Wohnstraßen verloren, selbst wenn der Nutzer gar keine zwei Autos nutzen möchte. Der Vorschlag der Bauverwaltung geht dahin, die Anzahl der verpflichtend pro Wohneinheit herzustellenden Stellplätze auf einen Stellplatz zurückzunehmen und die Errichtung des zweiten Stellplatzes freizustellen. Damit kann jeder Eigentümer selbst entscheiden, ob er sich im Falle einer Anschaffung eines Zweitfahrzeuges täglich auf die Suche nach einem öffentlichen Stellplatz machen möchte oder er ein Stück seiner Gartenfläche opfert, um einen sicheren Stellplatz zur Verfügung zu haben. Erfahrungen in anderen Städten haben gezeigt, dass die Nutzung von öffentlichen Verkehrs-

mitteln oder des Fahrrads eine gesteigerte Attraktivität erhalten, wenn die Anschaffung eines Zweitfahrzeugs auch von dem Stellplatzangebot abhängig gemacht wird.



Eckdaten:

- 8 Gebäude
- Hausgarage bei der Norderschließung lässt Stellplatz vor dem Haus zu
- Garagen bei den im Süden erschlossenen Gebäuden + 1 St vor Garage
- In beiden Fällen, fällt ein Stellplatz weg, dafür mehr Grünfläche

Handskizze 3 - Schnitt - West ohne TG	
Gemeinde Neufahrn b. Freising Bahnhofstraße 32, 85375 Neufahrn bei Freising	
PLANSTATT SENNER	
Bebauungsplan Nr. 95 Neufahrn - Ost	
Projekt Architekt 1:200	Plan 1:500 Datum 2015

10. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Neufahrn Ost“, auf dem Flurstück 350/0 der Gemarkung Neufahrn, wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus eingereicht. Es ist beantragt, die Erschließung dieses Bauvorhabens über die bisher als Fußweg dargestellte Anbindung an die Max-Anderl-Straße sicherzustellen. Dieses ist nach Rücksprache mit den Architekten des Bebauungsplanes umsetzbar. Die Erschließung des Bauvorhabens ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.



Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer fasste den Sachverhalt zusammen.

GR Rübenthal sagte, dass er es sehr schwer fände dies alles zu beschließen ohne die anderen Gemeinderäte zu beteiligen.

GR Pflügler zog einen Vergleich zur Max-Anderl-Straße mit dem Römerhof, in welchem die Autoerschließung völlig weggelassen worden sei und somit Kinder problemlos auf der Straße spielen könnten. Auch die alten Baugebiete im Norden seien eine sehr attraktive Sache, weil man um das Haus herum viele Freiflächen habe. Wobei dort sicherlich zu wenige Stellplätze vorhanden seien, weil Tiefgaragen fehlten.

Die Chancen das Thema Car Sharing in diesem Baugebiet umzusetzen, stünden wohl gar nicht so schlecht.

GR Seidenberger erklärte, dass die Stellplatzsatzung bereits einige Jahre alt sei und er es gut fände die Stellplatzsatzung in Zusammenhang mit Car Sharing für die Klausur aufzubereiten.

Er betonte noch die Gleichberechtigung bzgl. der Stellplatz-Anzahl der verschiedenen Wohngebiete.

BGM Heilmeier erwiderte, dass das grundsätzliche Thema der Stellplatzsatzung in der Klausur besprochen werden könne, aber hier auch schon abgestimmt werden müsse, damit ein Beschluss zustande käme.

GR Rübenthal schlug vor, diesen Punkt in die nächste Gemeinderatssitzung mit aufzunehmen.

Wohngebiete haben eine hohe Wohnqualität, wenn nicht ständig ein PKW durchfähre und alles mit Schildern zugestellt sei. Die Flexibilität der Bürger sei hier anders zu beurteilen, als im Ortskern. Es seien Bereiche mit Arbeitsbetrieben geplant, die z. B. Backwaren angeliefert bekämen, das hieße für diese Bereiche müsse eine Anfahrtsmöglichkeit gegeben sein.

GL Sczudlek erinnerte an die Geschäftsordnung.

BGM Heilmeier erklärte, dass er die Würdigung gerne formal abschließen würde und die Thematik jederzeit im Gemeinderat diskutiert werden könne.

GR Pflügler gab an, dass seine Beispiele von vorher beweisen, dass die Gemeinderäte bereits Erfahrung mit solchen Gebieten haben und eine Abstimmung daher möglich sei.

GR Rübenthal beantragte die Vertagung der Stellungnahme auf die nächste Ausschusssitzung und eine Diskussion ohne Beschlussfassung in der nächsten Gemeinderatssitzung.

BGM Heilmeier ließ über den Antrag von GR Rübenthal abstimmen.

Beschluss:

Zu Ziffer 1:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Die Anliegerstraßen der verdichteten Einfamilienhausquartiere enden als Stichstraßen in den Quartiersgrünflächen. Die Müllfahrzeuge fahren nicht in die Stichstraßen ein. Die Anliegerstraßen bleiben private Verkehrsflächen mit öffentlicher Widmung.

Zu Ziffer 2:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. In den verdichteten Einfamilienhausquartieren Nordwest und Südost werden Gemeinschaftsstellplatzanlagen als Carport mit 1 Stellplatz je Haus an den Sammelstraßen vorgesehen. Der die Sammelstraße begleitende Fußweg und Grünstreifen wird im nördlichen Abschnitt der Sammelstraße auf die Ostseite gelegt.

Zu Ziffer 3:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Im Kurvenbereich des Kurt-Kittl-Rings ist eine Querungshilfe zur leichten Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums vorzusehen. Mit dem Eigentümer des Nahversorgungszentrums ist eine Vereinbarung über die Herstellung eines daran anschließenden Zugangs zum Nahversorgungszentrum abzuschließen.

Zu Ziffer 4:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. In den verdichteten Einfamilienhausquartieren Nordost und Südwest ist in den Festsetzungen eine Gemeinschaftstiefgarage für je zwei Hauszeilen vorzusehen. Die Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen und können mit dem Wohngebäude überbaut werden sowie als Dachterrasse und Dachgarten genutzt werden. Die Errichtung eines oberirdischen Stellplatzes wird nicht ausgeschlossen.

Zu Ziffer 5:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Die Planung wird wie in der Skizze dargestellt abgeändert, um durch Engstellen, die nur für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sind, quartiersfremde Durchgangsverkehre zu unterbinden. Die Doppelhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser werden von der Spange zwischen Schlesierweg und Max-Anderl-Straße erschlossen.

Zu Ziffer 6:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Der geradlinige Verlauf der Anliegerstraßen im Bereich der geschlossenen Bebauung wird durch leichtes Versetzen analog der Gebäudekante aufgelockert. In der Mitte ist eine Engstelle, die für Fußgänger und Radfahrer durchlässig ist, vorzusehen.

Zu Ziffer 7:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Im Bereich der Einmündungen der Sammelstraße in das übergeordnete Straßennetz ist eine Zone von mindestens 4 Metern zwischen Fahrbahnkante der übergeordneten Straße und begleitendem Radweg für die Aufstellung eines Kraftfahrzeugs vorzusehen. Selbiges gilt für die Zufahrten zu den Mischgebietsgrundstücken nördlich der Grüneckerstraße.

Zu Ziffer 8:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Die Anzahl der Zufahrten von der Grünecker Straße in das Mischgebiet wird auf maximal drei festgelegt. Lieferzonen und Stellplätze sind über diese Zufahrten zu erschließen.

Zu Ziffer 9:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Abweichend von der gegenwärtig gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn wird für das Planungsgebiet der Nachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit verlangt. Die freiwillige Errichtung weiterer Stellplätze wird dem Bauherrn ermöglicht.

Zu Ziffer 10:

Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag geändert. Die Erschließung des mittlerweile auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 350, Gemarkung Neufahrn, errichteten Wohngebäudes über die im Bebauungsplan vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung ist sicherzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende Überarbeitung der Bauleitplanung vorzunehmen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Vertagung des TOP 2.1.31 auf die nächste Ausschusssitzung und legt diesen zur Diskussion ohne Beschlussfassung in der nächsten Gemeinderatsitzung vor.

Abstimmung: Ja 4 Nein 5 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag und die Bauleitplanung wird entsprechend der Ziffern 1-8 & 10 angepasst.

Abstimmung: Ja 3 Nein 6 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachverhalt. Die Bauleitplanung wird entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja 3 Nein 6 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

**TOP 2.2 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 95
"Neufahrn Ost", Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB**

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer wies daraufhin, dass wenn dieser Beschluss positiv abgestimmt würde, sich kein einziger Punkt der Stellungnahme vom Bauamt wiederfinden würde.

GR Rübenthal wäre immer noch dafür, dass der TOP 2.1.31 im Gemeinderat diskutiert gehöre. Dafür müsse dieser TOP nun abgelehnt werden.

BGM Heilmeier ließ nach kurzem Hinweis auf BAL Schöfers Aussage über den Beschluss abstimmen.

GR Rübenthal stellte den Antrag die Ziffer 1-10 des TOPs 2.1.31 ohne Beschlussvorschlag im Gemeinderat vorzustellen.

BGM Heilmeier ließ über GR Rübenthals Antrag abstimmen.

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss beschließt, unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse, die Bauverwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 95 „Neufahrn Ost“ zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 1 Nein 8 pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Vorstellung des TOPs 2.1.31 in der nächsten Gemeinderatssitzung ohne eine Beschlussfassung.

Abstimmung: 7 Ja 2 Nein pers. beteiligt 1 (GR Kummer)

TOP 3 **Bebauungsplan Nr. 77 "Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße", Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB**

Sachverhalt:

Die Gemeinde betreibt für den Bereich Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße und Sepp-Manger Straße das Bebauungsplanverfahren Nr. 77.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich entsprechend der Beschlüsse zur Würdigung des Flughafen- Planungs- und Bauausschusses vom 04.11.2013 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet.

Weiter wurden die drei großen im Gebiet befindlichen Kinderspielplätze entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2013 als öffentliche Kinderspielplatzflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) dargestellt. Der Umfang der drei öffentlichen Spielflächen wurde hinsichtlich der Größe aneinander angeglichen und die dazugehörigen Rahmenpflanzungen wurden mit einbezogen. Es wurde eine neue Textfestsetzung eingefügt: „Die als öffentlich festgesetzten Spielplätze sind durch Begründung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde in deren Verfügungsgewalt zu übernehmen. Die öffentlichen Spielplätze werden von der Gemeinde angelegt und gewartet und ihr Bestand als öffentlicher Spielplatz gesichert.“

In Abstimmung mit der von der Gemeinde mandatierten Rechtsberatung, Herrn Dr. Siebeck, wurden im Bebauungsplan insbesondere folgende weitere Änderungen vorgenommen:

- Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit Nebenanlagen wurde geändert: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für zusätzliche Wärmedämmungen an der Außenhaut von Gebäuden.
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie der Unterbringung von Mülltonnen, Müllcontainern oder Fahrrädern dienen.
- Einfriedungen sind zum Schutz von Wohnungsgärten und Bewohnergärten in Verbindung mit den festgesetzten Hecken zulässig. Es ist nicht zulässig, die privaten Grünflächen einzufrieden. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) und Sockel sind, mit Ausnahme entlang der Gärten zur Echinger Straße (Flur-Nr. 752/5) nicht zulässig. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.
- Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Rasenbewuchs zu bepflanzen, sofern nicht Festsetzungen für den Erhalt oder die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern getroffen wurden.
- Auf der Fläche für Stellplätze sind Carports nur ausnahmsweise zulässig.
- Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.
- Die Pflanzenarten Weißdorn, Eberesche und Feuerdorn wurden wg. der Gefahr der bakteriellen Erkrankung mit Feuerbrand aus der Vorschlagliste für Gehölze gestrichen.
- Die Planfestsetzung für die privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurde modifiziert: Die eigenständige Gestaltung und Funktion der privaten Grünfläche ist in der Begründung dargelegt. Die Zone für mögliche Bewohnergärten/Wohnungsgärten ist von der Planfestsetzung ausgenommen.
- Die Planfestsetzung zu den mit Geh- und/oder Fahrrecht zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurde erweitert Alle Wegverbindungen zu den öffentlichen Spielplätzen wurden einbezogen.
- Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Des Weiteren wurden folgende Nachträge in der Bauleitplanung vorgenommen:

- Korrektur der Parkplatzanlage auf Flur-Nr.748/65 im Plan und in der Stellplatzbilanz (Anlage 1 und 7)
- Aktualisierung der bestehenden Spielflächen im Plan und in der Flächenbilanz (Anlage 1 und 7)
- Korrekturen zu Bestandsbäumen nach aktuellem Stand, insbesondere Fällungen und geplante Pflanzungen entlang Gebäudezeile Carl-Diem-Str. 9a-d (zwischen Eingangsweg und Tiefgarage)

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss beschließt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger Straße“ (Stand 21.09.2015) für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Bauverwaltung wird beauftragt das Verfahren durchzuführen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 21. Änderung des Flächennutzungsplanes "Volksfestplatzes und Naherholungsgebiet" sowie Bebauungsplan Nr. 93 "Volksfestplatz"

Sachverhalt:

Am 11.05.2005 und 29.09.2014 fasste der Gemeinderat die Beschlüsse zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Anpassung der Darstellungen hinsichtlich der Lage des Volksfestplatzes mit Naherholungsgebiet sowie zur Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 93 „Volksfestplatz“.

Mit der Erstellung der Bauleitplanungen wurde das gemeindliche Bauamt beauftragt.

Zwischenzeitlich erfolgte eine eingehende rechtliche Beurteilung und ein schalltechnisches Gutachten mit Messung während dem Volksfestbetrieb wurde erstellt. Des Weiteren wurde ein erster Vorentwurf des Umweltberichtes erarbeitet.

Aufgrund der Vielzahl von derzeit zu bearbeitenden Bauleitplanungen ist die weitere Ausarbeitung durch Bauamt leider nicht möglich.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Arbeiten an das Architekturbüro Sodomann aus München zu vergeben. Das abgegebene Angebot beläuft sich auf 16.546,70 €.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das Architekturbüro Sodomann aus München mit der Erstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Volksfestplatzes mit Naherholungsgebiet“ sowie mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Volksfestplatz“ zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 103 "Verlängerung der Gottfried von Cramm-Straße" Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren

Sachverhalt:

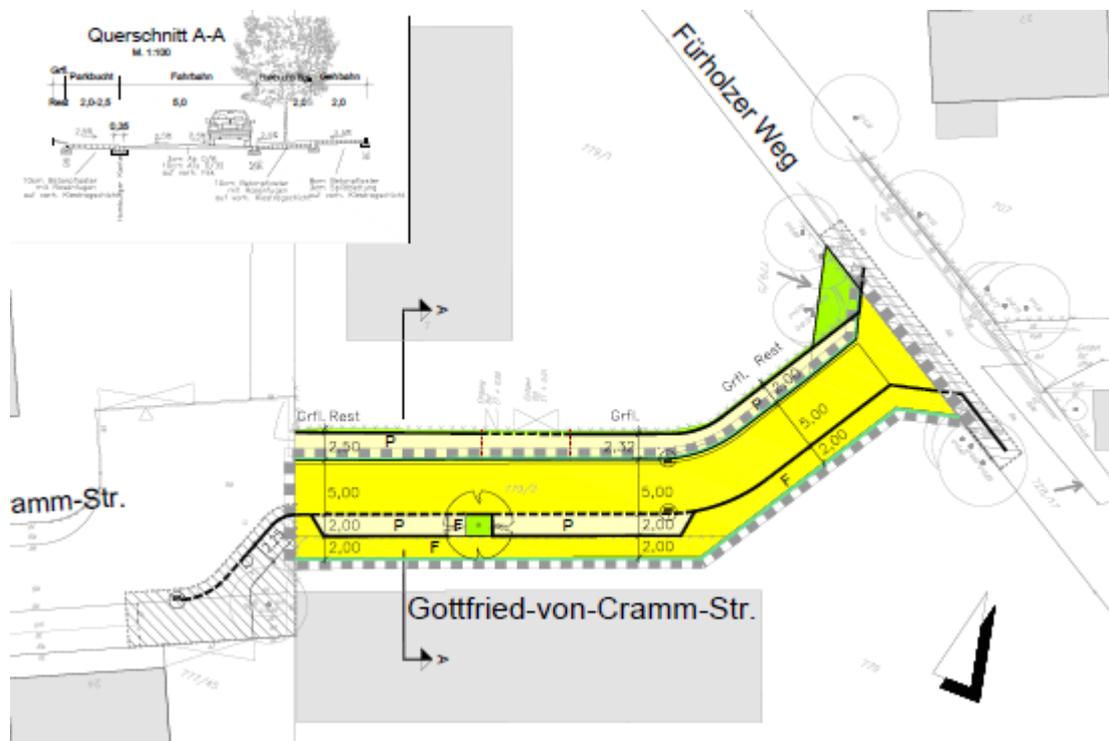
Der Gemeinderat hat am 29.09.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 103 „Verlängerung Gottfried von Cramm Straße“ zu ändern (1. Änderung).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da durch die Bebauung auf südlich angrenzenden Flur-Nr. 779 neue verkehrliche Anforderungen an die Gottfried-von-Cramm-Straße gestellt werden.

Die Verlängerung der Gottfried-von-Cramm-Straße dient vor allem dem direkten Anliegerfahrverkehr, wird aber auch gleichzeitig als Fußweg benutzt. Bei den Bedürfnissen soll aufgrund der neu entstehenden Bebauung auf der Fl.-Nr. 779 durch diese Änderung entsprochen werden. Für die Bebauung auf der Fl.-Nr. 779 ist der Nachweis von Stellplätzen notwendig. Die Anordnung auf dem Baugrundstück hätte zur Folge, dass der Gehweg zur Einfahrt in die Längsparkplätze überfahren werden müsste. Dies stellt eine erhöhte Verkehrsfährdung für Fußgänger da und kann durch einen Tausch der Flächen Gehweg und privater Stellplätze unterbunden werden. Die Gottfried-von-Cramm-Straße erhält entlang der Südseite einen 2,0 m breiten Gehweg, der baulich durch einen Hochbordstein von der Fahrbahn abgegrenzt wird. Auf der Südseite werden zwischen Fahrbahn und Gehbahn fünf private

Parkplätze (Besucherstellplätze) mit einer Breite von 2,0 m gebaut. Zur optisch ansprechenden Gliederung werden die Stellplätze durch eine Baumpflanzung unterbrochen. Zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung werden die Parkplätze in Betonpflaster mit Rasenfugen ausgeführt, der Gehweg erhält einen Belag mit Betonpflaster.

Die Plandarstellung zum Bebauungsplan ist unten eingefügt:



Der entsprechende Entwurf zur Bauleitplanung wurde zwischenzeitlich erarbeitet (Stand 08.09.2015). Für diesen Entwurf kann nun die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden (§§ 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Beschluss:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss beschließt die Verwaltung auf der Grundlage des Entwurfes zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Verlängerung Gottfried von Cramm Straße“ mit Stand 08.09.2015 mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 **Bauantrag zum Ausbau des EG im Erweiterungsbau des Cineplex-Kinos mit Bowlingbahnen und "Lasertec";
Bajuwarenstraße 5, 85375 Mintraching, Fl.Nr. 2631/1 - Gmkg. Neufahrn
Antragsteller: Martin Gritz**

Sachverhalt:

Geplant ist die Erweiterung des Cineplex-Kinos in der Bajuwarenstraße 5, 85375 Mintraching, Fl.Nr. 2631/1 – Gmkg. Neufahrn, um acht Bowlingbahnen und einen Lasertecbereich.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ der Gemeinde Neufahrn vom 20.12.2005.

Der Anbau soll im Erdgeschoss, westseitig des bestehenden Gastronomiebereichs 3 erfolgen.

Die genaue Stellplatzanzahl wird derzeit noch ermittelt. Der Nachweis ist jedoch unproblematisch, da die bestehende Stellplatzanlage derzeit an östlicher Seite um 146 Parkplätze erweitert wird. (Voraussichtlich werden 41 Stellplätze benötigt – ein Stellplatz pro 50 qm Spielfeldfläche und vier Stellplätze je Bowlingbahn)

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger erkundigte sich danach, ob trotz der wegfallenden Stellplätze noch genügend vorhanden seien.

BAL Schöfer bejahte dies und gab an, dass es selbst mit dem Wegfall einiger Stellplätze noch einen Stellplatzüberschuss gebe.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Erweiterung des Cineplex-Kinos um acht Bowlingbahnen und einen Lasertecbereich in der Bajuwarenstraße 5, 85375 Mintraching, Flurstück Fl.Nr. 2631/1 – Gmkg. Neufahrn, zuzustimmen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 2

TOP 7 Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung Carl-Diem-Straße 17 a, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 773/22 – Gmkg. Neufahrn Antragstellerin: Regina Jastrow

Sachverhalt:

Von der Grundstückseigentümerin des Grundstücks „Carl-Diem-Straße 17 a, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 773/22 – Gmkg. Neufahrn“ wurde ein Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung gestellt. Die Antragsteller möchten den bereits errichteten Weidenzaun mit einer Höhe von 1,80 m nachträglich genehmigen lassen.

Die zulässige maximale Gesamthöhe für geschlossene Einfriedungen beträgt laut der gemeindlichen Einfriedungssatzung 1,40 m. Bei einer Höhe von 1,40 m bis 1,60 m ist die Einfriedung zu begrünen oder in 2 m breite Wandscheiben zu unterteilen, dabei sind die Zwischenräume zu bepflanzen. Eine Einfriedungshöhe von 1,80 m ist nicht zulässig.

Die Antragstellerin begründet ihr Begehren damit, dass sie ihre Terrasse vor fliegenden Bällen vom nahegelegenen Bolzplatz „Zirkuswiese“ schützen möchte und dass der Sichtschutz gewährleistet wird. Dies ist laut der Grundstückseigentümerin nur mit einer 1,80 m hohen Einfriedung zu erreichen.

Durch ein hohes Ballfangnetz wurde der Problematik mit den umherfliegenden Bällen bereits vor geraumer Zeit entgegenwirkt. Ein höherer Sichtschutz ist durch eine lebende Einfriedung oder die bereits genannten Möglichkeiten für eine Höhe von 1,40 m bis 1,60 m zu erreichen. Aufgrund dessen sieht das Bauamt keine durchgreifenden Gründe für die Erteilung einer Abweichung von der Einfriedungssatzung.

Diskussionsverlauf:

Fr. Jastrow wurde Wortrecht erteilt.

Sie erklärte dass die Höhe notwendig sei, um einen gewissen Schutz zu schaffen. Die angrenzende Straße, die mittlerweile eine viel befahrene sei und auch als Durchgangsstraße genutzt würde, sei ein Grund und ein anderer, dass aufgrund des Bolzplatzes viele Kinder und Jugendliche in diesem Bereich vorbeigehen und sich im Sommer bis spät abends aufhalten.

GR Rübenthal erwiderte, dass die Satzung einen gewissen Sinn habe und aufgrund dieser Satzung keine andere Möglichkeit bestehe, als Ausnahmen zu abzulehnen. Ließe man eine Ausnahme zu, würden die nächsten folgen und die Satzung verliere an Wert.

GR Meidinger erkundigte sich nach den Konsequenzen, falls dieser Antrag auf Ausnahme abgelehnt werden würde.

Frau Prieller erklärte, dass es zwei Varianten für einen Zaun bzw. Sichtschutz gebe. Man könne einen geschlossenen Zaun mit einer Höhe von 1,40 m oder einen mit 1,60 m Höhe, welcher zwischendrin mit einer Begrünung unterbrochen werden müsste, bauen. Die Begrünung bei der zweiten Variante darf zu einer Straße hin sogar bis zu 2,00 m hoch sein.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dem Weiterbestand des bestehenden Weidenzauns mit einer Höhe von 1,80 m auf dem Grundstück „Carl-Diem-Straße 17 a, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 773/22 – Gmkg. Neufahrn“ zuzustimmen.

Die Abweichung von § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn kann erteilt werden.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

TOP 8 Tektur zum Neubau eines Zweifamiliendoppelhauses; Am Winkelfeld, 85376 Hetzenhausen, Fl.Nr. 884/3 – Gmkg. Massenhausen Bauherren: Ramona und Martin Vierthaler

Sachverhalt:

Mit Bescheid des Landratsamts Freising vom 17.11.2014 wurde das Bauvorhaben zum Neubau von zwei Doppelhaushälften in Hetzenhausen, Am Winkelfeld, Fl.Nr. 884/3 – Gmkg. Massenhausen, genehmigt.

Die hierin geplanten Höhen waren mit dem Landratsamt Freising im Hinblick auf die bestehenden Gebäude in der Umgebung abgestimmt.

Bei der Bauausführung wurde jedoch die genehmigte Wandhöhe um ca. 0,43 m angehoben. Das Landratsamtes Freising stellte daraufhin den Bau ein und forderte eine Tekturplanung,

welche nunmehr zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei der Bauverwaltung eingereicht wurde.

Da in der Umgebung ganz überwiegend eine Bebauung E+D maßgebend ist, fügt ich das Vorhaben nicht ein.

Die Bauverwaltung empfiehlt daher, dass Einvernehmen zu verweigern.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger erkundigte sich nach den Konsequenzen für den Bauherrn, wenn das Einvernehmen nicht erteilt würde

BAL Schöfer erklärte, dass das Landratsamt Freising entscheiden müsse, inwieweit ein Rückbau verhältnismäßig zu dem Vergehen stehen würde und er vermute, dass das Landratsamt feststellen werde, dass es nicht verhältnismäßig sein würde und den Bau dann wieder freigeben werde.

GR Meidinger gab an, dass ihn der bereits genehmigte Plan etwas wundere, aber er dennoch finde, man solle sich beim Bauen an die genehmigte Variante halten.

GR Rübenthal erinnerte an die Handhabung mit solchen Themen unter Rainer Schneider. Er erläuterte, dass es immer ein Grundprinzip gegeben habe, das sich bewährt habe. Eine Variante mit Erdgeschoss plus Dachgeschoss, bei welchem das Dachgeschoss mit sehr hohem Dach versehen war und dadurch mit Dachgauben ausgebaut werden konnte, wurde mit einem Erdgeschoss plus Obergeschoss und einem Dach mit niedrigerer Neigung, das keine Möglichkeit mehr zum Ausbauen geboten habe, gleich gesetzt.

Er würde wollen, dass es positiv beschlossen werde und dem Landratsamt gezeigt würde, dass der Bau auch so in Ordnung sei. Das Landratsamt überstimme die Gemeinde so oder so und es blieben die gleichen Konsequenzen für den Bauherrn bestehen.

Das Thema sei sicherlich eine Disziplinierung der Bauherren, weil man nicht alles durchgehen lassen könne, aber weil die Auswirkung in diesem Fall eher gering sei, da hier nicht viel mehr Wohnraum geschaffen wurde, gehe es nur um etwas Optisches.

Es müsse gerügt werden, dass nicht so gebaut wurde, wie es genehmigt worden war, aber man solle keine Konsequenzen ziehen.

BGM Heilmeier warf ein, dass die Konsequenzen nicht in der Hand der Gemeinde lägen.

GR Kummer verstehe nicht wieso nicht so gebaut worden war, wie ursprünglich geplant, da es keinerlei Einschränkungen gegeben hätte.

Frau Vierthaler wurde auf eigenen Wunsch hin das Wortrecht erteilt

Sie erklärte, dass sich das im Bau so ergeben hätte, weil sie darauf aufmerksam gemacht worden seien, dass es aus Lärmschutzgründen bzgl. der Flugzeuge besser wäre, wenn es eine durchgängige gegossene Decke gäbe.

Diese Änderung der Planung wurde dann ohne Rücksprache durchgeführt.

BGM Heilmeier erkundigte sich nach weiteren Fragen und wies nochmals darauf hin, dass das Thema Bußgeld nicht das Thema der Gemeinde sei und somit die Verweigerung oder Erteilung des Einvernehmens keinen Einfluss darauf habe.

GR Meidinger erfragte, ob baurechtlich etwas wie z.B. die Abstandsflächen nicht in Ordnung sei bei diesem abgeänderten Bau.

BAL Schöfer antwortete, dass die Abstandsflächen und auch der Rest immer noch eingehalten würden und das Landratsamt daher wohl eine Genehmigung erteilen würde. Er wies nochmal darauf hin, dass die Einfügung des Hauses in der Nachbarschaft aufgrund der geänderten Planung fraglich sei und gerade der Nachbar gegenüber auf Wunsch der Gemeinde nur ein Erdgeschoss plus Dachgeschoss gebaut habe. Es stelle sich hier also die Frage der Gleichberechtigung.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das Einvernehmen für die Tektur zum Neubau eines Zweifamiliendoppelhauses Am Winkelfeld, 85376 Hetzenhausen, Fl.Nr. 844/3 – Gmkg. Massenhausen, zu erteilen.

Abstimmung: Ja 6 Nein 4

TOP 9 Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Vereinsheim; Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 98 - Gmkg. Neufahrn Bauherr: Neufahrner Kulturverein für Integration und Bildung e. V.

Sachverhalt:

Beantragt wurde die nachträgliche Baugenehmigung eines bereits errichteten Anbaus an ein Vereinsheim in der Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn.

Der Anbau mit ca. 41 m² und bis zu 2,88 m Höhe, welcher als Lager- und Speiseraum genutzt werden soll, grenzt an die Ostseite des bestehenden Hauptgebäudes an und ist u. a. über das Hauptgebäude zu erreichen.

Die Entfernung zur Nachbarbebauung beträgt an geringster Stelle 2,60 m.

Die Bauverwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da sich das Bauvorhaben aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung nicht in die Umgebung einfügt. Im Übrigen stehen auch Aspekte des Brandschutzes sowie des Abstandsflächenrechts entgegen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur nachträglich Baugenehmigung für den Anbau an das bestehende Vereinsheim in der Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 98 – Gmkg. Neufahrn, zu erteilen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

TOP 10 Antrag der CSU-Fraktion vom 09.09.2015; Errichtung einer Baustellenzufahrt für Baustelle der Neufahrner Kurve

Sachverhalt:

Die CSU-Fraktion hat einen Antrag auf Errichtung einer Baustellenzufahrt in Verlängerung der Römerstraße zur Baustelle der Neufahrner Kurve gestellt. Der Antrag mit Lageplan liegt dem TOP als Anlage bei.

Vor der Ladung zur Sitzung konnten keine weiteren Prüfungen durchgeführt werden.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss wird gebeten zu entscheiden, ob der Antrag weiterverfolgt werden soll. Die Bauverwaltung würde dann bis zur nächsten Sitzung eine Stellungnahme erarbeiten.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal erklärte, dass der Antrag gestellt wurde, weil aufgrund der Baustelle die Fahrzeuge für die Baustelle zwangsläufig die Umgehungsstraßen nutzen müssen und keine anderen Wege haben und dadurch der Verkehr im Ort problematisch sei.

Es wurde von der ausführenden Firma vorgeschlagen dass eine Verbindung vom Römerweg zum Einfang geschaffen werden solle, wo diese Fahrzeuge fahren können und damit den Ort Mintraching entlasten. Das Thema des Rückbaus müsste man noch klären.

Die Grundstücke gehören nicht der Gemeinde und daher seien Gespräche mit den Eigentümern geführt worden. Diese würden die Grundstücke zur Verfügung stellen. Die Kosten würde die ausführende Firma selbst tragen.

GR Pflügler sehe dies als eine gute Idee an. Er wolle aber an das Thema mit dem Rückbau anknüpfen, da eine Buslinie geplant sei die zum Römerweg führen solle und dieser geplante Weg praktisch für den Busverkehr wäre.

GR Rübenthal erläuterte, dass das geprüft werden müsste, aber das Anliegen momentan die Baustellenfahrzeuge seien.

GR Meidinger erkundigte sich nach der Ausführung dieser Straße.

GR Pflügler würde die Variante des Kaufs mit in den Beschluss aufnehmen wollen, da dies für sein Bus-Projekt sinnvoll und erforderlich wäre.

GR Rübenthal gab an, dass die Straße als eine schmale Einbahnstraße geplant sei ohne Gegenverkehr, also durchaus nutzbar für einen Bus. Die Möglichkeit eines Kaufs bestehe, aber er wollte die Wahl zwischen Kauf und Pacht der Verwaltung überlassen.

BAL Schöfer führte an, dass man bei der Anlegung des Fahrradweges große Mühe gehabt hatte die Autofahrer umzuleiten und man mit der neuen Straßenplanung genau das Gegenteil erreichen würde. Zusätzlich käme es zu einer großen Verkehrszunahme mit LKW-Verkehr mitten durch Mintraching.

GR Meidinger äußerte, dass er sich gut vorstellen könne, dass es Kinobesucher reizen würde diesen Weg zu nutzen, aber insgesamt würde es eine Entlastung für Mintraching ergeben.

GR Rübenthal beantragte, dass der Antrag so abgestimmt würde, wie der Beschlussvorschlag im Antrag der CSU bereits formuliert wurde. Er wisse nicht wieso der Beschlussvorschlag geändert worden sei, aber es wurde im CSU-Beschlussvorschlag bereits berücksichtigt, dass diese Verkehrsverbindung ausschließlich für Baustellenfahrzeuge erstellt werden solle und damit keine Abkürzung für Kinobesucher oder andere Autofahrer entstehen könne.

BAL Schöfer erwiderte, dass der Antrag einen Tag vor Versendung der Ladung im Bauamt eingereicht worden sei und dieser deswegen nicht mehr vorab geprüft werden konnte. Daher war eine Beschlussvorlage erstellt worden mit einem Beschlussvorschlag, der erst einmal die Weiterverfolgung dieses Themas und dann die weitere Prüfung einer solchen Verkehrsfläche ergeben solle.

GR Rübenthal gab an, dass er den Antrag daher auch für die nächste Gemeinderats-Sitzung mitgesendet habe, sofern die Zeit zu knapp für eine Prüfung gewesen wäre.

BGM Heilmeier schlug vor, über beide Beschlussvorschläge abstimmen zu lassen und den der CSU mit einem Prüfungsauftrag zu erweitern.

GL Sczudlek wies erneut darauf hin, dass die Zuständigkeit in diesem Fall beim Ausschuss liege.

GR Rübenthal sagte, man könne auch den Beschlussvorschlag der CSU mit dem Wort „grundsätzlich“ ergänzen, sodass eine Prüfung und Rücksprache mit der Polizei im Beschluss beinhaltet wäre.

GR Kummer erkundigte sich danach, was mit dem asphaltierten Weg passieren solle. Denn es würde dennoch eine Abkürzung entstehen, die keiner wollen könne.

GR Pflügler erwiderte, dass er diese wollen würde für den Busverkehr.

BAL Schöfer erinnerte daran, dass es sich hier um ein Baustraßenprovisorium handle und es fraglich wäre, ob an dieser Stelle dann ein Bus fahren und eine Bushaltestelle errichtet werden könne.

BGM Heilmeier ergänzte den CSU Beschlussvorschlag und ließ darüber abstimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt grundsätzlich die Errichtung einer Verkehrsverbindung zwischen dem Römerweg und der Straße am Einfang. Die benötigte Fläche hierfür soll gesichert werden. Die Baumaßnahme ist durch den Generalunternehmer der Neufahrner Kurve zu Lasten seines Bauherrn auszuführen. Die neue Verkehrsverbindung ist zu beschildern. Ihre Nutzung soll ausschließlich für Baustellenfahrzeuge erlaubt werden.

Abstimmung: Ja 7 Nein 3

TOP 11 Antrag der CSU-Fraktion vom 08.09.2015; Aufstellen von Schaukästen für ortsansässige Vereine

Sachverhalt:

Die CSU-Fraktion hat einen Antrag auf Aufstellung von Schaukästen für ortsansässige Vereine und Gruppierungen gestellt. Der Antrag liegt dem TOP als Anlage bei.

Inhalt des Antrags ist der Wunsch, für Vereine und Gruppierungen eine Möglichkeit zu schaffen Informationen an ihre Mitglieder über einen Schaukasten auf öffentlichen Grund herauszugeben.

Stellungnahme des Bauamtes:

Das Aufstellen von Schaukästen auf öffentlichen Grund fällt in den Bereich der Sondernutzung. Für das Aufstellen ist daher eine Erlaubnis erforderlich. Die Gebührensatzung sieht aktuell keine ausgewiesene Gebühr für Schaukästen vor. Über eine Gebührenhöhe müsste ggf. beraten werden.

Dem Antrag ist nicht zu entnehmen, welche Größe die Schaukästen haben sollen. Hier ist evtl. eine Maximalgröße festzulegen.

Da durch die Aufstellung der Schaukästen ggf. auch Werbung betrieben werden könnte, wurde eine Anfrage bei der Firma Ströer Deutsche Städte Medien (DSM) getätigt, um die bestehende vertragliche Regelung – keine Werbung im öffentlichen Straßenraum neben den bestehenden Plakattafeln - zu prüfen. Eine Antwort ist bis zur Ladung noch nicht eingegangen, soll aber bis zur Sitzung vorliegen.

Das Bauamt befürwortet grundsätzlich den Antrag der CSU-Fraktion mit dem Hinweis, dass der Beschluss eindeutig aussagen sollte, dass für jeden Ortsteil nur ein Schaukasten für alle Vereine und Gruppierungen zugelassen wird.

Diskussionsverlauf:

GRin Schablitzki erkundigte sich danach, ob ein Kasten für alle aufgestellt würde oder ob jeder Verein einen Schaukasten für sich selbst aufstellen können solle und ob damit nicht ein optisches Durcheinander entstehen würde.

GR Rübenthal erklärte, dass von der CSU bewusst nicht vorgeschrieben werden wollte, welche Art und Form des Schaukastens aufgestellt werden soll. Es solle so laufen, dass der Verein der Interesse an einem Schaukasten habe, sich an die Verwaltung wende und diese dann beurteilen solle, was und wie machbar und optisch passend wäre.

GRin Schablitzki fragte, ob die öffentlichen Anschlagtafeln, die bereits bestehen, nicht ausreichen würden.

GR Rübenthal erwiderte, dass es bestimmte Vorschriften gebe für die Anschlagtafeln und diese mittlerweile auch nicht mehr allzu schön aussehen.

Er bat um die Ergänzung „pro Ortsteil“ im Beschlussvorschlag, um Missverständnisse zu vermeiden.

BGM Heilmeier stimmte dieser Ergänzung zu und ließ abstimmen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, ortsansässigen Vereinen und Gruppierungen, auf begründeten Antrag, das Aufstellen eines Schaukastens pro Ortsteil auf gemeindlichen Flächen zu erlauben. Genehmigungsbehörde ist die Gemeinde, an die entsprechende Anträge zu stellen sind.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 12 Bekanntgaben

TOP 12.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Plakatwerbetafel im Euro-Format - unbeleuchtet Bauherr: OBDA Außenwerbung GmbH & Co. KG

Sachverhalt:

Beantragt wurde die Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 58 der Gmkg. Massenhausen (Untere Hauptstraße 17, 85376 Massenhausen).

Das Bauamt hat das Einvernehmen nicht erteilt. Nach Auffassung der Bauverwaltung fügt sich das Vorhaben nicht ein.

Aus Gründen der Fiktionsfrist (2 Monate) wurde der Antrag bereits an das Landratsamt Freising weitergeleitet. Der Antrag wurde am 07.07.2015 vom Antragsteller vollständig abgegeben, sodass am 07.07.2015 die Fiktionsfrist begonnen hat. Aufgrund dessen wird die Ablehnung des Antrags lediglich als Bekanntgabe behandelt.

zur Kenntnis genommen

TOP 12.2 Radwegverbindung Fürholzen-Freising, Auftragsvergabe Genehmigungsplanung

Sachverhalt:

Als Grundlage für die als Leader-Projekt geförderte Radweegeanbindung von Fürholzen nach Freising wurde eine Feinuntersuchung Verkehrsanlagen sowie eine Feinuntersuchung Landschaftsplanerische Leistungen durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden sowohl dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 08.06.2015 als auch den Bürger/innen in einer Versammlung am 29.06.2015 vom jeweiligen Planungsbüro vorgestellt.

Abschließend ist nun sowohl für den Bereich Verkehrsanlagen als auch für den Bereich Landschaftsplanerische Leistungen eine Genehmigungsplanung erforderlich. Diese Planungen sind nach Leader-Kriterien nicht mehr förderfähig.

Die SHP-Consult Ingenieurgesellschaft mbH bietet diese Leistung, die die Erstellung eines Grunderwerbsplans beinhaltet, zum Preis von € 3.810,98 brutto, das Planungsbüro Ruhland die Erarbeitung des erforderlichen Landschaftspflegerischen Begleitplans samt Planungskosten für extern liegende Ausgleichsflächen (ca. 1 ha) zum Preis von € 5.793,60 brutto an.

Begleitend zur Genehmigungsplanung Verkehrsanlagen sind von der Gemeinde Baugrunduntersuchungen entlang der Strecke zu veranlassen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss nimmt von der Beauftragung der SHP-Consult Ingenieurgesellschaft mbH und des Planungsbüros Ruhland mit der Erarbeitung der Genehmigungsplanung im Zuge der Radweegeanbindung von Freising nach Fürholzen Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 13 Anfragen

Keine.

Neufahrn, 06.10.2015

Vorsitzender

Franz Heilmeier

Michael Schöfer

Christine Zimmermann

1. Bürgermeister

Bauamtsleiter

Protokollführung