



**GEMEINDE NEUFAHRN**  
BEI FREISING

**Beschlussvorlage**

**Vorlage Nr.: Bau/080/2016**

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 17.03.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat	04.04.2016		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal",  
Würdigung der Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising***

**Sachverhalt:**

Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 04.02.2016

## **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

## **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

## **2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung derzeit keine Ausbaubehelfen.

## **2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Bauverbot**

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

Gemäß Art. 23 BayStrWG gilt daher für bauliche Anlagen – dazu zählen z.B. auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge - bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der zukünftigen Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

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

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

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

### **Erschließung**

Am 08.09.2015 fand eine Besprechung im Staatlichen Bauamt Freising bezüglich der künftigen Erschließung des ehemaligen AVON Areals statt. Neben der bestehenden Erschließung über die Straße Am Hart wird das ehemalige AVON-Gelände durch den Ausbau der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals zu einem signalisierten Vollanschluss erschlossen.

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

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten des Ausbaus der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals zu tragen.

Die erforderliche Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Neufahrn über die Änderung der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals wird derzeit durch das Staatliche Bauamt Freising erstellt. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

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

### **Sichtflächen**

In den Bauleitplan sind Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 110 m einzutragen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

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

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

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.

## **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich eines Bauverbots ist festzuhalten, dass im Bebauungsplan die Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG dargestellt ist. Alle baulichen Anlagen, auch Stellplätze, sind innerhalb dieser Anbauverbotszone ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist lediglich die in der Stellungnahme als Ausnahme benannte Reihe bestehender oberirdischer Stellplätze.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich eine beschränkte Anzahl an freistehenden Werbeanlagen zu. Diese sind in ihrer Lage nicht definiert, sie unterliegen jedoch als bauliche Anlagen den Regelungen der Anbauverbotszone. Die genaue Abstimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Hier ist das Staatliche Bauamt zu beteiligen. Der Bebauungsplan setzt neu zu pflanzende Bäume innerhalb der Anbauverbotszone fest, um die hier bestehende Eingrünung des Gebietes weiter zu stärken. Diese Baumpflanzungen stehen außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke und soweit auf dem Baugrundstück, dass eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht zu erwarten ist. Art. 23 BayStrWG gilt ausschließlich für bauliche Anlagen.

Hinsichtlich der Erschließung ist mitzuteilen, dass der Bebauungsplan den Ausschluss von Zu- und Ausfahrten unmittelbar zur Staatsstraße durch Planzeichen A.5.4 und Festsetzung durch Text Ziff. D.10.1 festsetzt. Gem. Ziff. D.7.1 sind zusätzlich Nebenanlagen innerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung ausgeschlossen. Hierzu gehören auch Wege. Da entlang der gesamten Staatsstraße eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist, sind Wege und somit auch Zugänge in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Anregung ist damit berücksichtigt. Eine weitergehende Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die Vereinbarung über den Ausbau der westlichen Zufahrt wird derzeit zwischen der Gemeinde Neufahrn und dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Das Sicherheitsaudit wurde bereits in Auftrag gegeben.

Entsprechend der Sichtflächen ist aufzuführen, dass die Sichtdreiecke im Bebauungsplan dargestellt sind. Die RAL legt für die Anfahrsicht eine erforderliche Schenkellänge des Anfahrsichtfeldes bei einer Beschränkung der zul. Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h 110m fest. Da auf dem Streckenabschnitt die zul. Höchstgeschwindigkeit auf 60 km/h begrenzt ist, sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke gem. RAS 06, Tabelle 59 mit einer Schenkellänge 85 m dargestellt.

Die Sichtdreiecke liegen vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Neufahrn. Hier sind weder bauliche Anlagen noch Zäune noch Pflanzungen vorgesehen. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, vielmehr genügt ein entsprechender Hinweis, da die Straßenbaubehörde durch die Vorschriften der Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 BayStrWG ausreichend Handlungsbefugnisse besitzt. Der Textvorschlag wird in die Hinweise aufgenommen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der geplanten Nutzung gegenüber dem Verkehrslärm der Staatsstraße.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Überarbeitung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, jedoch werden Hinweise entsprechend ergänzt.

**Beratungsergebnis:**

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