



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/234/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 12.10.2016
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	30.01.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 123

***"Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm",
Würdigung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Landratsamt Freising, Sachgebiet Ortsplanung***

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Ortsplanung vom 13.09.16

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt über den Sanddornweg insbesondere hinsichtlich der geplanten verdichteten Bebauung relativ eng bemessen erscheint.

Aus ortsplanerischer Sicht ist die dreigeschossige Bebauung im Hinblick auf die Umgebung, die vor allem aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden besteht, nicht unbedingt begrüssenswert. Evtl. könnte diese durch die Ausbildung von Staffelgeschossen abgemildert werden.

Auch wird das nahe Heranrücken der dreigeschossigen Gebäude (Wandhöhe 9m) an die Flurnummern 446/6, 446/8 und 446/9 kritisch gesehen - die geplanten Gebäude sollten weiter nach Süden geschoben werden, um eine zu enge Bebauung zu vermeiden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sanddornweg verjüngt sich am südlichen Ende auf 5 m Breite und lässt sich wegen der vorhandenen Besitzverhältnisse nicht verbreitern. An der Einmündung in die Straße Am Bahndamm wird die Erschließungsstraße mit Schleppkurve auf ausreichende 6 m verbreitet.

Der Gemeinderat hat sich entschieden Am Bahndamm Geschosswohnungsbau im Sozialen Wohnbau und Unterkünfte für Obdachlose zu schaffen. Diese Bauaufgabe erfordert eine eigene Baustruktur und kann nicht mit der Weiterführung der Einfamilienhaus-Struktur gelöst werden. In einer Besprechung in der Regierung von Oberbayern bei Herrn Dienersberger wurden die städtebauliche Situation und die Objektplanung mit kompakten Baukörpern sehr positiv aufgenommen. Auf Nordwohnungen sollte verzichtet werden. Eine Ost-West-Orientierung wurde empfohlen.

Nach Norden werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten. Ein Abrücken von der Nordgrenze würde wertvolle Freiflächen für Aufenthalt und Kinderspielflächen im Süden vergeuden. Zusätzlich muss bedacht werden, dass ein Verschieben der Baukörper nach Süden diese stärker den Lärmimmissionen der Bahnstrecke aussetzen würde.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

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

Beratungsergebnis:

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