



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/336/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 28.12.2016
----------------------	----------------------------------	----------------------

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

Bebauungsplan Nr. 124

"Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße", Würdigung der Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 15.11.2016

Formale Einwände zum BBP

Unter 3.1 (Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches) steht: „im Osten wird das Planungsgebiet durch die vorhandene Bebauung durch die Albert-Schweitzer-Straße begrenzt“. Hier müsste „Westen“ stehen.

Die isolierte Darstellung des Planungsgebietes zur Umgebung ist nicht hilfreich für eine Beurteilung, Straßennamen fehlen.

Im rechtskräftigen FNP vom Jan. 2003 sind das Planungsgebiet und das Areal für die Friedhofserweiterung als zusammenhängendes Wohngebiet ausgewiesen. Es erfolgte nun die fertige Planung (BBP Nr. 124) des Wohngebietes (eines Teilbereiches der ursprünglichen Fläche), dann erst die 14. Änderung des FNP. Warum wurde von der normalen Vorgehensweise, erst Änderung des FNP und dann die Planung, abgewichen?

Inhaltliche Einwände zum BBP

Im Bebauungsgebiet wird die GRZ auf 0,55 und 0,75 festgelegt. In der Baunutzungsverordnung wird die GRZ 1 auf 0,40, die GRZ 2 auf 0,60 maximiert. Bei einer GRZ von 0,75 müsste die Überschreitung begründet werden. Diese fehlt jedoch.

An der östlichen Begrenzung des geplanten Wohngebietes fehlt eine Begrünung entlang der vorgesehenen Straße, sowohl an der Garagenfront als auch zur vermutlich vorgesehenen Friedhofsmauer. Da der Durchgrünung nach Meinung des AK Gemeindeentwicklung im Planungsgebiet nicht Genüge getan wird, wäre ein Grünzug entlang der Straße erforderlich. Wie erfolgt die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen? Sind Mulden für das Regenwasser vorgesehen?

Laut Plan erfolgt die Ausfahrt von Haus 1 über das Grundstück von Haus 2. Handelt es sich hier um gemeinschaftliche Erschließungsflächen? Bei Haus 4 fehlt eine Markierung für Garage bzw. Stellplatz.

Der Bebauungsplan lässt an Details zu wünschen übrig.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Formale Einwände zum BBP:

Es wird ein redaktioneller Fehler aufgezeigt. In der Begründung muss unter Punkt 3.1 (Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches) folgendes geändert werden. Anstatt Osten muss Westen für folgenden Satz verwendet werden. „Im Westen wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung [...] begrenzt“.

Ein größerer Planumgriff und die Eintragung der Straßennamen werden gefordert. Es wird nicht definiert wie groß der Planumgriff sein soll. Da in der vorliegenden Planung die angrenzende Umgebungsbebauung dargestellt ist und die Lage des Plangebietes ebenfalls eindeutig erkennbar ist, wird auf einen größeren Planumgriff verzichtet. Die Straßennamen der angrenzenden bestehenden Verkehrsflächen werden aber wunschgemäß ergänzt.

Wie richtig festgestellt wurde, erfordert dieses Bebauungsplanverfahren keine Änderung des Flächennutzungsplanes, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom Januar 2003 das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Demgemäß ist der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung hier nicht zu ändern. Die erwähnte 14. Flächennutzungsplanänderung weist im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 124 einen anderen Geltungsbereich auf und bezieht sich auf die zukünftige Erweiterung der gemeindlichen Friedhofsflächen.

Zu Inhaltliche Einwände zum BBP:

Nur in den Teilbereichen WA 2 und WA 3 wird eine zulässige maximale GRZ von 0,75 festgelegt, um die Errichtung von Nebengebäuden in den festgesetzten Flächen zu ermöglichen. Die städtebaulichen Überlegungen werden in der Begründung noch detaillierter ausgeführt. Die geforderte Begrünung der östlichen Straße entlang der vermutlichen Friedhofsmauer muss im Rahmen der Straßenraumplanung geklärt werden. Der Bebauungsplan sieht hier einen 7 m breiten Streifen für die öffentliche Erschließung vor. Dies wird als ausreichend angesehen. Im Bereich der privaten Gärten sind Baumpflanzungen an geeigneten Standorten vorgesehen. Die angesprochene Entwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt entweder über Mulden oder unterirdisch. Genaueres regelt auch hier die Straßenraumplanung. Nachbarschaftsrechtliche Belange sind mit den Grundstückseigentümern abgesprochen und müssen über Dienstbarkeiten, welche die Belange von gemeinschaftlichen Erschließungsflächen regeln, abgesichert werden. Bei Haus Nr. 4 ist entgegen der Stellungnahme sowohl das Zeichen für Garage als auch Carport vorhanden. Lediglich die Lage des Carports und der Garage ist geringfügig verschoben. Diese sollte an der Grundstücksgrenze liegen. Die Darstellung im Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

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

Beratungsergebnis:

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