

Öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 30.01.2017

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 30.01.2017.

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



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 30.01.2017		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:20 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Nicole Dobner		

Anwesend:

Heilmeier, Franz
Häuser, Johannes
Meidinger, Christian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Schablitzki, Ursula
Funke, Ingrid
Manhart, Norbert
Mayer, Hans
Seidenberger, Thomas

Vertretung für Herrn Markus Funke
Vertretung für Herrn Florian Pflügler
Vertretung für Herrn Ozan Iyibas
Vertretung für Herrn Alfred Oberlader

Abwesend:

Funke, Markus
Iyibas, Ozan
Oberlader, Alfred
Pflügler, Florian

berufsbedingt entschuldigt
berufsbedingt entschuldigt
urlaubsbedingt entschuldigt
berufsbedingt entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil
- 1.1) Niederschrift zur Sitzung vom 04.10.2016 Vorz/005/2017
- 1.2) Niederschrift zur Sitzung vom 12.12.2016 Vorz/006/2017
- 2) Bebauungsplan Nr. 126 Bau/317/2016
"Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße";
Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen
- 3) Bebauungsplan Nr. 111 Bau/198/2016
"Wohnen am ehemaligen Sportplatz II" - Änderung des Geltungsbereiches sowie Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 4) Bebauungsplan Nr. 123 Bau/228/2016
"Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm"
- 4.1) Würdigung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 4.1.1) Bürger 1 Bau/229/2016
- 4.1.2) Bürger 2 Bau/229/2016/1
- 4.1.3) Landratsamt Freising, Sachgebiet Altlasten Bau/230/2016
- 4.1.4) Landratsamt Freising, Sachgebiet Immissionsschutzbehörde Bau/231/2016
- 4.1.5) Landratsamt Freising, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde Bau/231/2016/1
- 4.1.6) Landratsamt Freising, Sachgebiet Bauleitplanung Bau/232/2016
- 4.1.7) Landratsamt Freising, Sachgebiet Ortsplanung Bau/234/2016
- 4.1.8) Flughafen München GmbH Bau/235/2016
- 4.1.9) Regierung v. Oberbayern, Fachbereich Brandschutz Bau/236/2016
- 4.1.10) Regierung v. Oberbayern, Fachbereich Luftamt Südbayern Bau/237/2016
- 4.1.11) Deutsche Bahn AG Bau/238/2016
- 4.1.12) Energie Südbayern GmbH Bau/239/2016
- 4.1.13) Eisenbahn Bundesamt Bau/240/2016
- 4.1.14) Landesamt f. Denkmalpflege Bau/241/2016
- 4.1.15) Wasserwirtschaftsamt Bau/242/2016
- 4.1.16) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Bau/243/2016
- 4.1.17) Heinz Entsorgung GmbH Bau/244/2016
- 4.1.18) Bayernwerk AG Bau/245/2016
- 4.1.19) Agenda 21 Bau/252/2016
- 4.2) Empfehlungsbeschluss für den Satzungsbeschluss Bau/246/2016
- 5) Bebauungsplan Nr. 124 Bau/319/2016
"Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"
- 5.1) Würdigung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- | | | |
|---------|--|----------------|
| 5.1.1) | Bürger 1 | Bau/320/2016 |
| 5.1.2) | Bürger 2 | Bau/321/2016 |
| 5.1.3) | Bürger 3 | Bau/321/2016/1 |
| 5.1.4) | Ingenieurbüro Schönenberg | Bau/005/2017 |
| 5.1.5) | Heinz Entsorgung GmbH | Bau/322/2016 |
| 5.1.6) | Bayernwerk AG | Bau/323/2016 |
| 5.1.7) | Regierung v. Oberbayern, Sachgebiet Brandschutz | Bau/324/2016 |
| 5.1.8) | Energie Südbayern GmbH | Bau/325/2016 |
| 5.1.9) | Freiwillige Feuerwehr Neufahrn | Bau/326/2016 |
| 5.1.10) | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | Bau/327/2016 |
| 5.1.11) | Staatliches Bauamt Freising | Bau/328/2016 |
| 5.1.12) | Flughafen München GmbH | Bau/329/2016 |
| 5.1.13) | Kabel Deutschland GmbH | Bau/330/2016 |
| 5.1.14) | Landesamt f. Denkmalpflege | Bau/331/2016 |
| 5.1.15) | Landratsamt Freising, Sachgebiet Altlasten | Bau/332/2016 |
| 5.1.16) | Landratsamt Freising, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde | Bau/333/2016 |
| 5.1.17) | Deutsche Telekom GmbH | Bau/334/2016 |
| 5.1.18) | Bauernverband | Bau/335/2016 |
| 5.1.19) | Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung | Bau/336/2016 |
| 5.1.20) | Agenda 21 Arbeitskreis Verkehr | Bau/337/2016 |
| 5.2) | Beschluss zum weiteren Vorgehen - Eingeschränkte Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB | Bau/338/2016 |
| 6) | Kommunale Verkehrsüberwachung - ruhender Verkehr; Erhöhung der Überwachungszeiten | Bau/003/2017 |
| 7) | Bekanntgaben | |
| 7.1) | Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO) zu Vergabe von Planungsleistungen für den Neubau von Kindertagesstätten | GL/004/2017 |
| 8) | Anfragen | |
| 8.1) | Zugang zur geplanten Kindertagesstätte am Keltenweg | |

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

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung von Niederschriften - öffentlicher Teil

TOP 1.1 Niederschrift zur Sitzung vom 04.10.2016

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 04.10.2016 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 04.10.2016.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0
2 Enthaltungen, da in der betreffenden Sitzung nicht anwesend

TOP 1.2 Niederschrift zur Sitzung vom 12.12.2016

Sachverhalt:

Eine Kopie der Niederschrift (öffentlicher Teil) zur Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 12.12.2016 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 12.12.2016.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0
2 Enthaltungen, da in der betreffenden Sitzung nicht anwesend

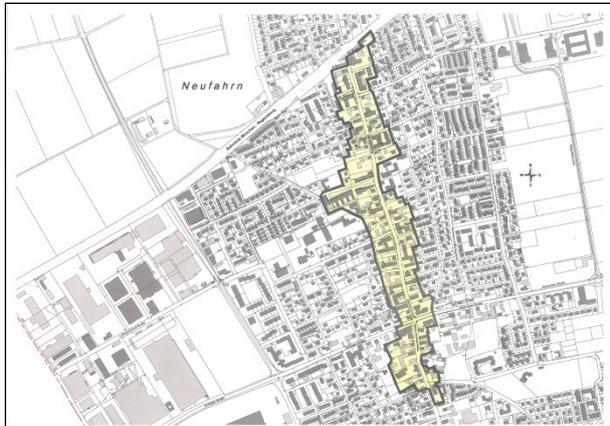
TOP 2 Bebauungsplan Nr. 126 "Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße"; Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126 „Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße“ aufzustellen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der

Innenentwicklung. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dem eingefügten Lageplan entnommen werden:



Ziel der Bauleitplanung soll die Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße, einem Teilstück der Dietersheimer Straße sowie dem Marktplatz sein. Dabei sollen vor allem schädliche Auswirkungen auf das Straßenbild in dem historischen Ortsbereich mit seinen Baudenkmalern sowie in der Ortsmitte in den als zentralem Versorgungsbereich zu sichernden Bereichen ausgeschlossen werden.

Die Bauverwaltung hat auftragsgemäß in der Zeit von Freitag, den 21.10.2016 bis Mittwoch, den 23.11.2016 die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der eingereichten Stellungnahmen hat das Landratsamt Freising, Sachgebiet Bauleitplanung, nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

„Die vorgelegte Planung begegnet erheblichen rechtlichen Bedenken. Es sollen nämlich darin im Gewande eines Bebauungsplanes vornehmlich gestalterische Festsetzungen hinsichtlich von Werbeanlagen in einem räumlich abgegrenzten Bereich festgelegt werden. Dabei wird übersehen, dass der Bebauungsplan im Übrigen keine Festsetzungen nach § 9 BauGB enthält und damit letztlich als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB angesehen werden muss. Sollte er in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden, wäre das Landratsamt (schon aus Haftungsgründen) gehalten, kommunalaufsichtlich dagegen vorzugehen. Prinzipiell begrüßen wir das Ansinnen der Gemeinde, raten aber dazu, die Regelungen über eine entsprechende Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BayBO umzusetzen.“

Nach eingehender rechtlicher Prüfung lässt sich festhalten, dass es nur zwei Möglichkeiten gibt, dem begründeten Einwand zu begegnen: Entweder man nimmt in den Bebauungsplan weitere Festsetzungen auf, z.B. Art und Maß der Nutzung, Baugrenzen etc. oder man folgt der Empfehlung und erlässt statt des Bebauungsplans Nr. 126 „Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße“ eine entsprechende Werbeanlagensatzung. In diesem Fall ist das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Da die Festsetzungen zu Art und Maß sowie zur überbaubaren Fläche im Bereich der Bahnhofstraße dem Bebauungsplan Nr. 120 „Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum

Neufahrn“ vorbehalten bleiben soll empfiehlt die Bauverwaltung das Bauleitplanverfahren einzustellen und stattdessen eine Werbeanlagensatzung zu erlassen.

Diskussionsverlauf:

GR Manhart fragte nach, was passieren würde, wenn bis zum Erlass einer Satzung ein Bauantrag eingehen würde.

BAL Schöfer antwortete, dass man den Bauantrag für ein Jahr zurückstellen oder eine Veränderungsperre erlassen könne.

GR Rübenthal plädierte dafür, das Thema in den Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich“ zu integrieren statt eine eigene Satzung zu erlassen.

BAL Schöfer gab zu bedenken, dass man in Hinblick auf die Werbeanlagen schnell zu einer rechtsgültigen Regelung kommen wolle. Das Bebauungsplanverfahren würde zu lange dauern.

GR Rübenthal sprach sich dann dafür aus, dennoch Regelungen in den Bebauungsplan zu integrieren und eine Satzung als Übergangslösung zu erlassen, die mit Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes aufgehoben wird.

BAL Schöfer erläuterte, dass ein Bebauungsplan schwerer umsetzbar werde, je komplexer die Regelungen seien. Bei einem Streitfall würde im schlimmsten Fall der komplette Bebauungsplan unwirksam werden und nicht nur eine Satzung.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das Bebauungsplanverfahren Nr. 126 „Steuerung von Werbeanlagen entlang der Bahnhofstraße und einem Teilstück der Dietersheimer Straße“ aufgrund rechtlicher Bedenken einzustellen.

Es wird stattdessen empfohlen, eine Werbeanlagensatzung nach Art. 81 BayBO zu erlassen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 **Bebauungsplan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II" - Änderung des Geltungsbereiches sowie Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 19.01.2009 und am 30.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ für den Südostrand Neufahrns aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kann dem eingefügten Lageplan entnommen werden und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 118/13, 118/36, 119, 119/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 126 der Gemarkung Neufahrn.



Zunächst war Ziel der Planung die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem verdichtete Formen des Einfamilienhausbaus angeboten werden sollte. Des Weiteren sollte auch eine Fläche für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang ist diskutiert worden, ob der Baukörper zunächst der Unterbringung von Flüchtlingen und als Nachfolgenutzung der Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum dienen könnte.

Aufgrund der stetig anhaltenden Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnraum mit der Auswirkung, dass das Miet- und Bodenpreisniveau in Neufahrn wie stark ansteigend ist, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, durch die Bereitstellung von Grundstücken mit einem wirtschaftlichen Verhältnis von Kosten des Baugrunds an den Gesamtkosten der Erstellung von Wohnraum zu einer Dämpfung der Preisentwicklung nach Möglichkeit beizutragen. Aus diesem Grund wurde von der anfangs von dem Planer angedachten Struktur der Einfamilienhäuser (Reihen- und Gartenhofhäuser) abgerückt und stattdessen eine dichtere Form des Einfamilienhausbaus mit 4- und 5-Spanner (nördlicher Bereich) vorgesehen sowie der ganze südliche Bereich des Planungsgebiets für zwei pavillonartige und zwei riegelförmige Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die offene Siedlungsstruktur der umliegenden Wohnquartiere wird so fortgesetzt, und es kann eine maßvolle städtebauliche Dichte erreicht werden, ohne dass Anlieger bestehender Wohngebiete im Norden und Westen unmittelbar betroffen sind.

Da der Eigentümer die Baugrundstücke stets auf Erbpachtbasis vergibt, hängt der wirtschaftliche Erlös für ihn jeweils nur von der Quadratmeterzahl der Grundstücksflächen ab, anders als bei einem kommerziellen Bauträger, für den die zulässige Anzahl der Wohneinheiten durchaus in einer Relation zum erzielbaren Profit steht. Insofern bietet sich gerade hier für die Gemeinde eine Möglichkeit, aktiv einen Beitrag für Entstehung bezahlbaren Wohnraums beizutragen. Die Gemeinde wird mit dem Grundstückseigentümer Gespräche führen mit dem Ziel, dass zumindest einer der vier Geschosswohnungsbaukörper im Rahmen einer öffentlichen Förderung umgesetzt werden wird, was zusätzlich zu Entstehung von Wohnraum auch für Familien der unteren Einkommensklassen sorgen wird.

Der sich durch die Wohnbebauung ergebende Spielplatzbedarf soll zusammengefasst auf öffentlichen Spielplätzen nachgewiesen werden. Dafür wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Errichtung von privaten Spielplatzflächen gemäß der gemeindlichen Satzung verzichtet.

Die in nord-südlicher Richtung verlaufende Fußwegeverbindung auf der Westseite soll als Fuß- und Radweg in entsprechender Breite errichtet werden, um die nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches) bestehende Wegeverbindung fortzuführen.

Der städtebauliche Entwurf zur Bebauungsplanung ist hier eingefügt:



Die Fortführung dieser Planungen im Bereich der Straßen- und Wegeplanung macht darüber hinaus die Anpassung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan notwendig.

Um die Erschließung des Gebietes zu sichern sowie um die notwendigen Spielplatzflächen realisieren zu können, sollten im Vergleich zum vorherigen Geltungsbereich eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 111/2 (Anbindung an die Albert-Einstein-Straße) sowie die Flurstücke 119/2, 119/3, 119/4 und eine Teilfläche der Flurnummer 119/5, jeweils Gemarkung Neufahrn, hinzu kommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Thematik sollte daher dem Gemeinderat empfohlen werden, den Geltungsbereich entsprechend anzupassen. Um das Bauleitplanverfahren fortzuführen, sollte darüber hinaus die Freigabe für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer erläuterte, dass der Bebauungsplan an der südwestlichen Ecke des Plangebietes erweitert werde. Hier sei schon im Bebauungsplan „Wohnen am ehem. Sportplatz“ eine Grünfläche vorgesehen, die jetzt gesichert und als Kinderspielfläche festgesetzt werden solle.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dem Gemeinderat zu empfehlen, die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ entsprechend dem Sachvortrag vorzunehmen.

Darüber hinaus wird die Bauverwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Verfahren voranzutreiben und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ aufzustellen. In seiner Sitzung am 11.07.2016 hat der Gemeinderat dann die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der eingefügten zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes entnommen werden.



Ziel der Bauleitplanung soll die Schaffung einer klassischen Wohnbaufläche bzw. die Schließung einer zentrumsnahen Baulücke im direkten Umfeld der S-Bahnhaltestelle sein. Es besteht ein Baurecht für eine Bebauung mit einer Einfamilienhausstruktur. Nach den Vorgaben des Gemeinderates sollen an dieser Stelle Unterkünfte vorrangig für obdachlos gewordene Familien sowie öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die eine ausreichende Erschließung sicherstellt und die Problematik der Bahnlärmimmissionen bewältigt.

Auftragsgemäß hat die Bauverwaltung die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von Freitag, den 19.08.2016 bis Mittwoch, den 21.09.2016 beteiligt.

TOP 4.1 Würdigung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 4.1.1 Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 19.09.2016

als Angrenzer an den geplanten Bebauungsplan 123 möchte ich mich dazu wiederholt wie folgt äußern, da meine Stellungnahme vom 11.04.2016 leider völlig unbearbeitet gelassen wurde und ich auch keinerlei Informationen zu dem Vorgang erhalten habe, obwohl mir das bei der persönlichen Abgabe von Ihrem Mitarbeiter im Bauamt zugesichert wurde.

In Punkt 2.1 der Begründung wird erklärt, dass auf einen Umweltbericht verzichtet wird.

Da ich im Ligusterweg 9 schon meine gesamte Kindheit verbrachte, ist mir bekannt, dass diese Fläche jahrelang als Containerlagerplatz der Bahn genutzt wurde und deshalb eine Bodenkontamination mit größter Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Genau deshalb wäre ein Umweltbericht sinnvoll und erforderlich und ein Verzicht darauf nicht nachvollziehbar, nur um augenscheinlich ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Bei den inzwischen von Ihrer Seite beauftragten Erdarbeiten befindet sich im Aushub erhebliches Schrottmaterial, u.a. Lkw/ Lader- Reifen bis hin zu Eternitplattenmaterial. Selbst in einer Tiefe von ca. 2 m wurde dieses Schrottgut in erheblichen Mengen ausgebaggert. (siehe Fotos anbei)

Ich erhebe hiermit meine größten Bedenken bzgl. der freigesetzten Schadstoffe durch die bereits begonnenen Bauarbeiten. Mit Ihrem Schreiben vom 08.08.2016 kündigen Sie zwar die anstehende Altlastenentsorgung an und die damit verbundene Lärmbelästigung, jedoch wurden wir auf evtl. bestehende Gesundheitsrisiken bzw. den zweifelsfreien Ausschluss dieser in keinsten Weise ordnungsgemäß informiert.

In Punkt 3.1 der Begründung wird festgestellt, dass die Einfamilienhäuser mit wenigen Ausnahmen ca. 25m von der Nordgrenze des Bebauungsplan entfernt sind. Mein Grundstück ist zwar derzeit nur mit einem Wohnhaus bebaut, aber auch ich beabsichtige, das Grundstück teilen zu lassen und zu bebauen. Ich sehe in dem Bebauungsplan aber eine Benachteiligung gegenüber der Nachbaranwesen 5a und 7a, bei denen ein Abstand von ca.

10m eingehalten wird, bei mir sind dies nur ca. 4,5m und ich sehe mich daher viel schlechter gestellt als die Nachbarn.

Ich möchte sicherstellen, dass mir eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich ebenso zugebilligt wird wie den Grundstücken 5a und 7a und fordere Sie hiermit auf, dass dieses Recht im Bebauungsplan dokumentiert wird.

Die Änderung des Bebauungsplans vom Vorentwurf zum Entwurf hat jetzt lediglich dazu geführt, dass der Abstand bei Hs.Nr. 5a und 7a auch bei 4,5m liegt.

Mit etwas gutem Willen könnte man auch beide Baukörper des WA 1 drehen und 10m Abstand zu der Nordgrenze erreichen, was für die Angrenzer wegen der Bauhöhe von 9m und 2,5m Aufbau erträglicher wäre.

In Punkt 4.2 wird bei der Höhenentwicklung der beiden westlichen Gebäude darauf Bezug genommen, dass sich diese „in der Nachbarschaft zum großflächigen Gewerbebau“ befinden, aber viel wesentlicher ist, dass diese 3-stöckige Bebauung mit einer Höhe von 9,0m und zusätzlichen Dachaufbauten mit weiterer Höhe von 2,5m genau im Süden der Einfamilienhäuser liegt. Hierüber wird aber in der Begründung nichts erwähnt.

Diese übermäßige Bebauung des WA 1 stört das Ortsbild der Siedlung erheblich und ist hier auch absolut nicht üblich, angemessen wäre analog der bestehenden Bebauungen eine Bebauung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, genau wie die Begründung dies für die restlichen Gebäude beschreibt, „wie die Nachbarschaft“.

Eine Flachdachbebauung gibt es in der gesamten Siedlung nicht.

In Punkt 4.3 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, in der Satzung des Vorentwurfs ist von einer zulässigen GRZ von 0,4 die Rede, d.h. die Bebauung könnte schließlich doch ganz anders aussehen als im Lageplan eingezeichnet?

Bitte erläutern Sie mir diese Differenz.

Ich bitte Sie jetzt nochmals, die angesprochenen Punkte zu berücksichtigen bzw. zu erklären und erwarte Ihre baldige Antwort.

Über die bisherige Art und Weise der Kommunikation fühle ich mich als gebürtiger Neufahrner und angrenzender Grundstückseigentümer in großem Maße enttäuscht und übergangen.

Würdigung:

Der Bebauungsplan 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ ist nach § 13 a Baugesetzbuch ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und ist im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen, in dem ein Umweltbericht entfällt. Eine artenschutzrechtliche Würdigung durch ein saP-Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde allerdings vorgenommen. Die Altlastenproblematik wurde durch ein Gutachten des IB BGU untersucht und die notwendigen Maßnahmen im Benehmen mit dem LRA Freising aufgezeigt. Bodenaustausch und Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial wird von qualifizierten Firmen fachgerecht vorgenommen. Asbesthaltiges Material wird gemäß den einschlägigen Schutzbestimmungen entsorgt.

Sämtliche geplante Gebäude in WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplans halten die in der Bayerischen Bauordnung festgesetzten Abstandsregelungen ein. Für Gebäude bis 16 m

Länge gilt die halbe Wandhöhe als Abstand. Das Baurecht auf dem Grundstück Fl. Nr. 446/6 ist durch den Bebauungsplan 123 nicht beeinträchtigt. Da das Grundstück des Einwendungsführers außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, können hierfür keine Aussagen über eine Bebaubarkeit getroffen werden. Es steht dem Einwendungsführer allerdings frei, über einen Vorbescheid eine Bebauungsmöglichkeit seines Grundstücks rechtlich zu sichern.

Eine Drehung der Baukörper würde dazu führen, dass die Hälfte der Unterkünfte nach Norden orientiert und die südorientierten Unterkünfte stärker dem Lärm ausgesetzt wären. Die Regierung von Oberbayern hat die Längsausrichtung der Gebäude in Nordsüdrichtung veranlasst, sodass eine Ausrichtung der Unterkünfte nach Ost + West ermöglicht wird.

Die 3-geschoßige Bebauung in der Westhälfte des Grundstücks ist in Maß und Höhe angemessen und aufgrund der Vorgaben bezüglich Bezuschussung und Kosten nur so wirtschaftlich darzustellen. Die zugelassenen Dachaufbauten in der Gebäudemitte mit max. 6.0 m Länge, 4.0 m Breite und 2.5 m Höhe für Technik-Einrichtungen sind von den Dachrändern so weit entfernt, dass keine zusätzlichen Abschattungen entstehen.

Der Gemeinderat hat sich bewusst entschieden hier keine Einfamilienhaus-Struktur fortzuführen sondern Geschößwohnungsbau mit bezahlbarem Wohnraum u. a. für Obdachlose zu schaffen. Aufgrund dieser Vorgaben war eine entsprechende Baustruktur zu planen. Begründete Flachdächer sind positiv für die ökologische Bilanz, da der Entzug von Grünflächen durch begrünte Dächern wieder kompensiert wird. Satteldächer über eine Gebäudebreite von 16 m mit ca. 35 ° Dachneigung erreichen eine Höhe von über 12 m. Ausgebaute Dachgeschosse sind in der gesamten Gebäudebreite (Kniestock) nur eingeschränkt nutzbar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind bindend und müssen eingehalten werden. Die in der Begründung angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich nur auf die Grundflächen der Wohngebäude ohne Nebenanlagen. Nach § 17 Baunutzungsverordnung ist für ein WA Gebiet eine Obergrenze von GRZ 0,4 festgesetzt, die jedoch unter Anrechnung von versiegelten Flächen und Nebenanlagen noch um 50 % überschritten werden kann. Es handelt sich hierbei um die voraussichtlich zu erwartenden Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen. Da es in der praktischen Umsetzung sowie durch geänderte Nutzungswünsche der Bewohner zu einer Erhöhung der Grundflächen kommen kann (z. B. durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen, durch Gartenhäuschen etc.) wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 mit 50% Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen zugelassen. Die zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung werden eingehalten.

Durch die Baumaßnahme und den dafür erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen über die gesamte Grundstückslänge wird sich eine deutliche Verringerung der Lärmbelastung für die dahinter liegende Einfamilienhaus-Bebauung am Ligusterweg einstellen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.2 Bürger 2

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 2 vom 31.08.2016

1. Zufahrt Sanddornweg-Bahndamm vor Baubeginn erstellen
2. Hinweis auf Landwirtschaft mit Viehhaltung am Bahndamm 14
3. Wendehammer => evtl. Durchfahrt für Besucherparkplätze verwenden
4. Beibehalten der Sperrung des Feldweges für nicht landwirtschaftlichen Verkehr

Würdigung:

zu 1.)

Es ist geplant, die Zufahrt über „Sanddornweg“ und „Am Bahndamm“ vor Baubeginn in der erforderlichen Breite herzustellen.

zu 2.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht nicht bis zum Anwesen „Am Bahndamm 14.“

Die Wohnbebauung ist mit einem Abstand von ca. 80 m vom landwirtschaftlichen Anwesen nicht mehr direkt betroffen. Es wird der guten Ordnung wegen jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sich in der Nachbarschaft ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet und mit Immissionen zu rechnen ist.

zu 3.)

Am Ende der Erschließungsstraße „Am Bahndamm“ ist eine ausreichende Breite und Tiefe für Wenden von PKW und Müllfahrzeug gegeben. Die nach der gemeindlichen Satzung notwendigen Besucherstellplätze sind „Am Bahndamm“ nachgewiesen. Eine Positionierung von Stellflächen vor den Wohnungen ist aus Lärmschutzgründen ungünstig. Ein weiteres Verschieben nach Westen ist nicht möglich, da sich der vorgeschlagene Besucherparkplatz dann auf verpachtetem Gelände befinden würde und darüber hinaus nur mit großem Aufwand zu erschließen ist.

zu 4.)

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraße „Am Bahndamm“ außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weiterhin nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freizugeben.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Ein entsprechender Hinweis zur Landwirtschaft in der näheren Umgebung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.3 Landratsamt Freising, Sachgebiet Altlasten

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten vom 01.09.16

Die Grundstücke Fl.Nrn. 447 und 448, Gemarkung Neufahrn, sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising (ABuDIS - Kat. Nr. 17800800) eingetragen.
Auf den Grundstücken wurden im Rahmen einer Altlastenerkundung insgesamt 25 Schürfgruben angelegt.
Die gesamte Fläche wies inhomogenes Verfüllmaterial auf, bestehend aus sandigen Kiesen mit Beimengungen von Kohle-, Asche-, Schrott-, Plastik- und Glasteilen.
Die Untersuchungen ergaben zahlreiche Überschreitungen des Hilfwertes HW - 1 gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1, wodurch weitere Maßnahmen erforderlich wurden.
Die Erdaushubmaßnahmen sind daher durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen. Das Aushubmaterial ist organoleptisch in Chargen möglichst ähnlicher Zusammensetzung einzuteilen, repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Unserer Kenntnis nach läuft derzeit die Beseitigung der Altlasten, überwacht vom Ing.Büro BGU.

Durch Beweissicherungsproben ist zu dokumentieren, dass die Baugrubensohle keine bedenklichen Schadstoffgehalte mehr aufweist. Ferner ist zu untersuchen, ob das verdächtige Auffüllmaterial auch horizontal vollständig entfernt werden konnte oder ob in Randbereichen zu den Nachbargrundstücken hin mit weiteren verdächtigen Auffüllmaterialien zu rechnen ist.
Eine Dokumentation der Altlastenfreimachung ist dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - vorzulegen.

Da die Fläche künftig der Wohnbebauung dienen soll, wird darauf hingewiesen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch einzuhalten sind.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vom LRA Freising aufgestellten Forderungen in Bezug auf die Altlastenräumung der Flächen Fl.Nr. 447 und 448 wurde bereits im Vorfeld abgestimmt und finden bei den derzeit laufenden Arbeiten Berücksichtigung.

So wurden alle Aushubabschnitte (Aushub erfolgte immer bis in die gewachsenen Kiese) mittels Sohlproben beweisgesichert und erst nach Vorliegen der Analytik und daraus resultierender Unbedenklichkeit zur Wiederverfüllung freigegeben. Zudem erfolgten auch noch Freimessungen der Sohlen auf Kampfmittel durch die Fa.UPIS.

Nachdem die Aushubarbeiten nun abgeschlossen sind und die Räumung bis an die Grundstücksgrenzen bis auf einen kleinen Böschungsbereich erfolgte, kann für beide Flächen die Löschung aus dem Altlastenkataster erfolgen.

In Bezug auf die Randbereiche der beiden Flächen zu den Nachbargrundstücken zeigte sich, dass im Westen, Norden, Osten und Südosten die Auffüllungen in ähnlicher Zusammensetzung weitergehen. Lediglich im Südwesten läuft die Auffüllung Richtung Weg und Gleise aus.

Sobald die Maßnahme abgeschlossen ist, wird vom beauftragten Fachbüro, der Firma BGU Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR aus Eching, dazu die geforderte Dokumentation erstellt, so dass dann eine Löschung der Flächen aus dem Altlastenkataster beantragt werden kann.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Mayer meinte, dass die genannten erforderlichen Maßnahmen durchgeführt worden seien.

BAL Schöfer bestätigte dies. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme sei dies jedoch noch nicht erledigt gewesen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.4 Landratsamt Freising, Sachgebiet Immissionsschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz vom 08.09.16

1. Schienenlärm

Die vorliegende Planung sieht vor, ein Allgemeines Wohngebiet im direkten Einwirkungsbereich der Bahnlinie München - Landshut auszuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde vom IB Bekon eine schalltechnische Untersuchung (Nr. LA16-030-G01-04 vom 28.07.2016) vorgelegt. Unter Nr. "3.3 Bewertung" sind die errechneten Beurteilungspegel dargestellt. Nachts sind die Orientierungswerte der DIN 18005 aber auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (VerkehrslärmschutzVO) massiv überschritten, teilweise liegen Überschreitungen der Mischgebietswerte und höher vor. Es geht es nicht um Überschreitungen von wenigen dB(A) sondern um Größenordnungen zwischen 10 und 25 dB(A) nachts.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm sind die Anforderungen nicht immer ausschließlich an den Außenpegeln festzumachen (siehe hierzu: Schreiben des StMI vom 25.07.2014 Lärmschutz in der Bauleitplanung). Die Verwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen, nach Ausschöpfung der Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe durch entsprechende Anordnung der Räume ist durchaus zulässig, wenn im Inneren der Gebäude ein angemessener Lärmschutz gewährleistet wird.

In der vorliegenden Planung hat man das durch den Schienenlärm verursachte Lärmproblem erkannt und mit Carportlösungen an der Südseite versucht, die Lärmimmissionen aktiv zu reduzieren. Dies gelingt im Erdgeschoss in gewissem Umfang, im 1. und 2. OG treten an den Süd- Ost- und Westseiten der Plangebäude teilweise gravierende Überschreitungen auf. Zur Einhaltung der Innenpegels wird in den Festsetzungen auf passive Lärmschutzmaßnahmen abgestellt.

Entgegen der o.g. Planung verweisen wir auf ein Schreiben des StMUV vom 23.02.2016. Hier wird auf die absolute Schranke für die Planung und unzumutbaren Gesundheitsgefahren des Art. 2 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 GG eingegangen. Demnach sind beim Vorliegen von Beurteilungspegeln im Bereich der Lärmsanierung von Fernstraßen und Schienenwegen des Bundes in Höhe von 67/57 dB(A) vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen, architektonische Selbsthilfe oder Standortalternativen zu prüfen, um die Schaffung neuer Lärmsanierungswerte zu vermeiden. Bei der vorliegenden Planung werden die Lärmsanierungswerte insbesondere nachts an einigen Fassaden überschritten. Es liegen Außenpegel von 70 dB(A) vor.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch die vorliegenden Beurteilungspegel von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist, die nicht allein durch passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt werden können. Wir können daher der vorliegenden Planung nicht zustimmen.

2. Fluglärm

Für den Verkehrsflughafen München wurden noch keine Lärmschutzzonen festgelegt. Gemäß Nachfrage beim Luftamt Südbayern sind für die Lenkung der BLP durch die im Planfeststellungsverfahren für die 3. Stadtbahn vorgelegten Planunterlagen für den Planungsfall und Planungsnullfall 2020 zur Festlegung der Schallschutzanforderungen heranzuziehen.

zu 1:

Unsere Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die vorliegende Planung dahingehend überarbeitet wird, mit aktiven Schallschutzmaßnahmen die Außenpegel zu reduzieren. Dies wäre z. B. mit einer Lärmschutzwand in ausreichender Höhe, alternativ mit einer Art Riegelbebauung und durch Anordnung der schutzbedürftigen Räume an die lärmabgewandte Seite vorstellbar. Eventuell gibt es auch eine Möglichkeit an der vorliegenden Planung festzuhalten und die Baukörper mit Lärmschutzelemente zu verbinden.

zu 2:

Wir bitten um Beteiligung des Luftamtes Südbayern im Verfahren, um zu klären, ob der Planbereich der ca-Zone zuzuordnen ist.

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

Im schalltechnischen Gutachten wird ein Nachtarbeitsbetrieb der Fa. Wigl berücksichtigt. Laut Baugenehmigungsbescheid vom 19.01.1995 sind die Betriebszeiten der Fa. Wigl von Mo - Fr auf 7.00 - 18.00 Uhr beschränkt.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Schienenlärm:

Wie von der unteren Immissionsschutzbehörde richtig vorgetragen, liegen im Plangebiet hohe Lärmimmissionen vor. Im Rahmen der Vorbereitung der Würdigung wurde von der Bauverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Bekon Lärmschutz § Akustik GmbH geprüft, inwiefern durch z. B. höhere Carports eine verbessert Abschirmung erreicht werden kann. Zudem wurde der Einbau einer Balkonverglasung als aktiver Schallschutz geprüft und als Lösungsmöglichkeit vorgeschlagen.

Hierzu wurde die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" der Gemeinde Neufahrn bei Freising" mit der Bezeichnung LA16-030-G02-01 mit Datum vom 22.11.2016 angefertigt. Im Rahmen der Untersuchung wurde ermittelt, wie sich ein Carport mit einer Höhe von etwa 5 Meter und eine Lärmschutzwand von 2 Metern Höhe auswirkt. Die Beurteilungspegel sinken dabei teilweise um etwa 8 dB(A). Es treten aber noch immer erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 auf. Dies ist im Wesentlichen nur nachts der Fall, da nach den Prognosezahlen der Bahn für das Jahr 2025 ein hoher Güterverkehrsanteil nachts im Rechenmodell anzunehmen ist. Falls diese Prognosezahlen der Bahn tatsächlich Realität werden sollte, ergäbe sich im gesamten Streckenverlauf der Bahn, auch an bestehenden Wohngebäuden, diese hohe Lärmbelastung.

Bestehende (ältere) Gebäude weisen oft keinen ausreichenden Schallschutz auf. Die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude und deren Bewohner werden jedoch durch den aktiven Schallschutz (Carports und Lärmschutzwand) vor den Lärmimmissionen und zusätzlich durch den festgesetzten baulichen Schallschutz vor schädlichen Lärmimmissionen geschützt. Es werden Rauminnenpegel erreicht, die einen gesunden Schlaf sicherstellen und somit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB genügen.

Bei Einbau von verglasten Balkonen können vor den Fenstern Beurteilungspegel von unter 45 dB(A) erreicht werden.

Im Freibereich, der tagsüber genutzt wird, sind Lärmbelastungen zu erwarten, die im Wesentlichen der Erwartungshaltung für ein allgemeines Wohngebiet entsprechen. Tagsüber liegen in einem Großteil der Außenbereiche Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) vor.

Das Vorhandensein der hohen Lärmbelastung wurde erkannt und in die Planung mit eingestellt. Es kann die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets jedoch mit den zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen weiter verfolgt werden.

Zu 2. Fluglärm:

Das Luftamt Südbayern wurde im Verfahren beteiligt. Des Weiteren wurden beim Luftamt die Lärmkarten zum Planfeststellungsverfahren für die 3. Startbahn angefragt. Dabei ergab sich, dass sich das Plangebiet innerhalb des planfestgestellten kombinierten Tag- und Nacht-schutzgebietes für den Flughafen München (in der Fassung der Änderungsgenehmigung der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - vom 23.03.2001) liegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzonen Tag oder Nacht. Somit ist das festgesetzte Mindestschalldämm-Maß zum Fluglärm von 35 dB in Rahmen der Lärmvorsorge als angemessen anzusehen.

Zu fachliche Information und Empfehlungen:

Es wurde hinsichtlich des Betriebes der Firma Wigl GmbH von einer möglichen hohen Schallbelastung ausgegangen. Durch die vorgesehene Wohnbebauung wird der Betrieb weder in der derzeitigen genehmigten Nutzung noch in einer zukünftigen möglichen erweiterten Nutzung eingeschränkt.

Diskussionsverlauf:

GR Manhart wollte wissen, ob es eine Aussage zu den Mehrkosten, die wegen der geforderten Balkonverglasung bzw. Lärmschutzwand entstehen würden, gäbe.

BAL Schöfer antwortete, dass die Mehrkosten nicht beziffert seien. Die Maßnahme werde von Beginn an durch einen Lärmgutachter begleitet.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Es wird eine Mindesthöhe von 5,1 m im Bereich WA 1 und 5,0 m im Bereich WA 2 und WA 3 für die Carports festgesetzt. Die östliche Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 2,0 m erreichen.

Die schalldämmende Wirkung von Balkonverglasungen und ähnlichen Maßnahmen kann bei der Dimensionierung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) angerechnet werden.

Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert. Da durch die Änderungen im Bebauungsplan nur der Stellungnahme entsprochen wird, wird von einer nochmaligen eingeschränkten Auslegung abgesehen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.5 Landratsamt Freising, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde vom 30.08.16

<p>X Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen</p> <p>1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.</p>
<p>X Rechtsgrundlage: § 44 BNatSchG</p>
<p>X Möglichkeiten der Überwindung:</p> <p>zu 1. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):</p> <ul style="list-style-type: none">- die vorgesehenen CEF-Maßnahmen sind in den Festsetzungen der Satzung aufzunehmen oder durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern- die Kontrollen und das rechtzeitige, d.h. vor den geplanten Gehölzfällungen und Gebäudeabrissen, Aufhängen der Fledermaus- und Vogelnistkästen sind durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen bzw. zu überwachen und mit einer Fotodokumentation der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
<p>X Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Versickerung von Oberflächenwasser</p> <p>Bei der Erstellung der Stellplätze und Gehwege sollte der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers ein hohes Maß an Bedeutung zugemessen werden. Entsprechend sollten nur dauerhaft versickerungsfähige Beläge (vorzugsweise Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) festgesetzt werden.</p> <p>Vogelschlag</p> <p>Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.</p>

Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2mm breite Streifen in 30mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelanprall verhindern.

Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15 cm sein.

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10 bis 15 cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz. Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).

Im Zusammenhang mit Vogelschlag wurde die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ publiziert. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar:

www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

Fremdlicht

Es sollte geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können. Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

Grünflächen

der Verlust innerörtlicher Grünflächen sollte an anderer, ortsplannerisch sinnvoller Stelle, kompensiert werden.

Tiefgarage

Wo ist die im Lärmschutzgutachten erwähnte Tiefgarage bzw. deren Ein- und Ausfahrt.

Einfriedungen

Einfriedungen sollten sockellos und mit mindestens 10 cm Bodenabstand errichtet werden, um Kleintieren Wanderungsmöglichkeiten zu erhalten.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen. Gleichfalls werden die geforderten Maßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung diesbezüglich in den Bebauungsplan integriert.

Zu Versickerung von Oberflächenwasser:

Die gewünschten Beläge werden nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan integriert, da Nutzung, Pflege und Unterhalt evtl. gegen die Verwendung dieser Beläge sprechen. Die Stellplätze und Gehwegeflächen sind jedoch der GRZ zuzurechnen und daher durch die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt.

Zu Vogelschlag:

Die gegebenen Informationen werden zu den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan genommen.

Zu Fremdlicht:

Die gegebenen Informationen werden zu den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan genommen.

Zu Grünflächen:

Die Gemeinde Neufahrn ist grundsätzlich bestrebt, innerörtliche Grünflächen zu erstellen bzw. zu erhalten. An dieser zentralen Stelle ist jedoch eine Nachverdichtung städtebaulich wünschenswert. Ein Ausgleich im Sinne einer Ersatzfläche ist für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach dem Baugesetzbuch jedoch nicht nachzuweisen.

Zu Tiefgarage:

Die Tiefgarage ist im Planungsprozess entfallen. Der Text im Lärmschutzgutachten ist damit nicht mehr relevant. Das Lärmschutzgutachten wird im Rahmen der Abarbeitung der immisionsschutzrechtlichen Würdigung nochmals überarbeitet.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung überarbeitet. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.6 Landratsamt Freising, Sachgebiet Bauleitplanung

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Bauleitplanung vom 13.09.16

1. Die Präambel sollte den aktuell geltenden Bestimmungen angepasst werden.
2. Die Verfahrensvermerke müssen vervollständigt werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Präambel wird angepasst und die Verfahrensvermerke werden vervollständigt.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.7 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 ver-

geuden. Zusätzlich muss bedacht werden, dass ein Verschieben der Baukörper nach Süden diese stärker den Lärmimmissionen der Bahnstrecke aussetzen würde.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal wollte wissen, ob die Zufahrt und Wendemöglichkeit mit dem Abfallentsorger abgestimmt sei.

BAL Schöfer bejahte dies. Die Planung sei mit der Fa. Heinz sowie mit der Feuerwehr abgestimmt.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.8 Flughafen München GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Flughafen München GmbH vom 14.09.16

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn, Ortsteil Neufahrn liegt in der Lärmschutzzone B der Lärmschutzzone des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone 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.

Die Flächen des Geltungsbereiches im o.a. BP liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche der S/L-Bahn-Systems.

Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 539 m ü. NN.

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

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet des Bebauungsplans „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ liegt gem. Entwurf der Lärmschutz-

zonenkarte in Zone Ca. Es handelt sich um eine Abrundung der bestehenden Wohnbebauung. Demnach ist eine Wohnnutzung zulässig.

Die zulässige Bauhöhe von max. 539 m in NN. wird deutlich unterschritten und beträgt 470,2 m ü.NN.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.9 Regierung v. Oberbayern, Fachbereich Brandschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme Regierung von Oberbayern Fachbereich Brandschutz vom 17.08.16

bei der Aufstellung und Änderung von 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. 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.

3. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 06.02.1981 Nr. II B 10 9130-388 (MABl Nr. 4/1981, S. 90) zu beachten.

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 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Schreiben enthaltenen Hinweise werden in der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Dem Kommandanten der Feuerwehr Neufahrn wurde die Planung vorgestellt. Aus seiner Sicht sind Straßen und Erschließung für die Einsätze der Feuerwehr ausreichend bemessen.

Diskussionsverlauf:

3. Bgm. Seidenberger bemängelte, dass es keine schriftliche Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Neufahrn geben würde sondern nur eine mündliche Aussage des Kommandanten.

BAL Schöfer erklärte, dass die Planung mit der FFW persönlich abgestimmt und daher keine Stellungnahme angefordert worden sei. Dies könne aber nachgeholt werden.

Bgm. Heilmeier sagt zu, eine Stellungnahme anzufordern und dem Protokoll beizufügen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.10 Regierung v. Oberbayern, Fachbereich Luftamt Südbayern

Sachverhalt:

Stellungnahme Regierung v. Oberbayern Fachbereich Luftamt Südbayern vom 16.09.16

zur o. g. Bauleitplanung teilen wir Ihnen zu luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen Folgendes mit:

Die überplante Fläche befindet sich auf der Fläche des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Sie liegt innerhalb der Anflugsektoren von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt der südlichen Start- und Landebahn von 10 Kilometer Halbmesser (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 a) LuftVG). In diesem Bereich überschreiten Bauwerke bzw. sonstige Luftfahrthindernisse, die Begrenzung des Bauschutzbereiches, wenn sie eine Höhe von ca. 80 m (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen; hier: 452 m ü. NN) erreichen.

Es ist deshalb eine Zustimmung des Luftamtes Südbayern nur dann erforderlich, wenn Bauwerke mit einer Höhe von über 532 m ü. NN errichtet würden. Diese Höhe wird nicht erreicht.

Zu möglichen Störungen von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG) durch eventuell zu errichtende Bauwerke wurde eine Prüfung der Stufe 1 gemäß ICAO EUR DOC 015 / AU 51 durchgeführt. Nach dieser Prüfung sind keine Anlagenschutzbereiche betroffen, so dass Flugsicherungseinrichtungen nicht gestört werden können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die max. Bauhöhe bei 3-geschossiger Bebauung beträgt 470,2 m ü.NN. und liegt damit deutlich unter der kritische Höhe von 532 m ü.NN.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.11 Deutsche Bahn AG

Sachverhalt:

Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 19.09.16

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

1. Immobilienrechtliche Belange

In den Bereich des Bebauungsplanes wurde die Fl.Nr. 704/27 der DB Netz AG mit einbezogen. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Darstellungsfehler handelt.

Da ein isolierter Verkauf dieser Fläche unwirtschaftlich wäre, bitten wir um Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder alternativ um nachrichtliche Überplanung bei schriftlicher Zusage diese Teilfläche in einem Paket mit einer oder mehreren anderen Flächen zu gegebener Zeit künftig mit zu erwerben.

2. Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.“

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.) Immobilienrechtliche Belange

Die Fläche der Fl. Nr. 704/27 ist für die Erschließung notwendig. Der Gemeinde Neufahrn liegt für die beabsichtigte Nutzung eine entsprechende Dienstbarkeit vor. Auf Rückfrage bei der DB-Immobilien wurde das Einverständnis zur Überplanung signalisiert.

zu 2.) Infrastrukturelle Belange

Es wurden ausreichende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Schutzmaßnahmen werden entsprechend der Stellungnahme nicht zu Lasten der Deutschen Bahn AG errichtet.

Die notwendigen Pflanzabstände werden im Bebauungsplan eingehalten. Ebenso werden die Vorgaben zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Ausführungsplanungen berücksichtigt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.12 Energie Südbayern GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Energie Südbayern vom 20.09.16

Als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nehmen wir zu den oben genannten Bebauungsplan in deren Namen Stellung wie folgt:

das Gebiet ist bereits teilweise mit Erdgas erschlossen. 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 Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Energie Südbayern GmbH wird zu den Spartengesprächen eingeladen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.13 Eisenbahn Bundesamt

Sachverhalt:

Stellungnahme Eisenbahn Bundesamt vom 23.08.16

für die (erstmalige) Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes an o.g. Bauleitplanung danke ich.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, werden keine der Bauleitplanung grundsätzlich entgegenstehende Einwände oder Bedenken vorgetragen aber noch folgende Hinweise gegeben.

Grundsätzlich ist eine an die bestehende stark befahrene Bahnlinie München – Regensburg heranrückende Bauleitplanung mit derart offensichtlichem Konfliktpotenzial in schall- und erschütterungstechnischer Hinsicht äußerst kritisch zu sehen. Es ist allerdings erfreulich, dass aufgrund der notwendigen Auseinandersetzung mit dem Thema Immissionsschutz die Abwägung hier auch zur Festlegung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen geführt hat. Insoweit ist bestätigend darauf hinzuweisen, dass die notwendigen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor

dem bestehenden Schienenverkehrslärm sowie den Erschütterungsimmissionen aus dem Betrieb der Bahnlinie im Rahmen der Ausführungsplanung dann auch umzusetzen sind.

Zur Vermeidung von Reflexionen auf die gegenüberliegende (Wohn)Bebauung mit dort zusätzlicher Erhöhung der bestehenden hohen Vorbelastung aus Schienenverkehrslärm sollten die als (durchgehende) Lärmschutzeinrichtungen vorgesehenen Carports etc. zur Bahnseite hin jedoch hochabsorbierend verkleidet werden. Hierzu wäre unter Ziffer 6 der Satzung noch eine entsprechende Vorgabe zur Ausführung der Lärmschutzeinrichtungen zu ergänzen.

Die Bautätigkeiten unmittelbar entlang der Bahnstrecke haben zur Aufrechterhaltung des Bahnbetriebs bzw. zum Schutz der Bahnbetriebsanlagen im Übrigen in enger Abstimmung mit der DB Netz AG als Anlagenverantwortlichen zu erfolgen. Rechtzeitig vor Durchführung des Bauvorhabens sind deshalb vom Bauherrn bzw. dessen Beauftragten die im Detail vorgesehenen Bautätigkeiten mit den für die betroffenen Bahnbetriebsanlagen zuständigen Eisenbahnunternehmen abzustimmen, so dass die sichere Führung des Eisenbahnbetriebes während und nach Beendigung der Bauarbeiten (s. ggf. auch „Abkommenschutz“) gewährleistet bleibt.

Ich gehe davon aus, dass Sie insoweit ebenfalls die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München als Clearingstelle innerhalb des Bereiches des Konzerns der Deutschen Bahn AG beteiligt haben.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Stellungnahme wird die Satzung unter Ziffer 6 dahingehend ergänzt, dass die Carportwand an der südlichen Grundstücksgrenze hoch absorbierend ausgeführt werden muss. Es ist eine Schallminderung der Reflektion mindestens 8 dB zu erreichen.

Diskussionsverlauf:

GRin Schablitzki fragte nach den Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen.

BAL Schöfer sagte, dass es keine Planung ohne Lärmschutz geben würde und somit nur eine Gesamtkostenkalkulation vorliegen würde, in der die erhöhten Lärmschutzmaßnahmen enthalten sind.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Satzung wird entsprechend ergänzt und die aufgeführte Vorgabe unter Ziffer 6 aufgenommen.

Von einer nochmaligen beschränkten Auslegung wird abgesehen, da durch die Ergänzung der Bauleitplanung nur der Stellungnahme entsprochen wird. Eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter findet nicht statt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.14 Landesamt f. Denkmalpflege

Sachverhalt:

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 08.09.16

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet

sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen über den Umgang mit zu Tage tretenden Bodendenkmälern werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.15 Wasserwirtschaftsamt

Sachverhalt:

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 01.09.16

Altlastenverdachtsfläche:

Auf den zusammenhängenden Grundstücken mit den Flurnummern 447 und 448 wurden im Rahmen von Altlastenerkundungen insgesamt 25 Schürfgruben angelegt. Dabei wurde festgestellt, dass die gesamte Fläche inhomogenes Verfüllmaterial aufweist, bestehend aus sandigen Kiesen mit Beimengungen von Kohle, Asche, Schrott-, Plastik- und Glasteilen. Die Untersuchungen ergaben zahlreiche Überschreitungen des Hilfwertes HW1 gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1, wodurch weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Aus Sicht des WWA München sind die Erdaushubmaßnahmen durch ein fachkundiges Ing. Büro zu überwachen. Das Aushubmaterial ist organoleptisch in Chargen möglichst ähnlicher Zusammensetzung einzuteilen, repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten, bzw. zu entsorgen.

Durch Beweissicherungsproben ist zu dokumentieren, dass die Baugrubensohle keine bedenklichen Schadstoffgehalte mehr aufweist. Ferner ist zu untersuchen, ob das verdächtige Auffüllmaterial durch die Bebauung auch horizontal vollständig entfernt werden konnte oder ob in Randbereichen zu den Nachbargrundstücken hin mit weiteren verdächtigen Auffüllmaterialien zu rechnen ist.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser soll über eine Mulden-/Rigolenanlage versickert werden. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Freising. Es sind dann die Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 138 sowie NWFreiV, TRENGW und TREN OG) zu beachten.

In Hinblick auf die Altlastverdachtsfläche wird ein wasserrechtliches Verfahren für das Einleiten von Niederschlagswasser als zwingend erforderlich erachtet. Wir empfehlen eine frühzeitige fachliche Abstimmung mit dem WWA München.

Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan kann unter Beachtung o.g. Auflagen befürwortet werden. Wir bitten, diese als Hinweise für die Bauherren in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Informationen werden wunschgemäß in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.16 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Sachverhalt:

Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 16.09.16

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gewährleistet sein.

Dem in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb muss Bestandsschutz und eine angemessene Betriebsentwicklung zugesichert werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bestandsschutz und eine Betriebsentwicklung des landwirtschaftlichen Anwesens im zulässigen Umfang werden durch die hier betriebene Bauleitplanung nicht eingeschränkt.

In die „Hinweise durch Text“ wird aufgenommen:

„In der westlichen Nachbarschaft in einer Entfernung von ca. 80 m befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Mit betriebsbedingten Immissionen ist zurechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.“

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.17 Heinz Entsorgung GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Heinz Entsorgung GmbH vom 17.08.16

Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass wir derzeit bedenken haben bzw. der Meinung sind, dass die Straßenführung für die Befahrung mit unseren Sammelfahrzeugen nicht ausreichend ist.

Im Übergang vom Sanddornweg zu Am Bahndamm weist die Straße Sanddornweg laut Plan nur eine Breite von ca. 4mtr. aus welche durch das ausscheren des Überhanges am Müllsammelfahrzeug ein Problem darstellen könnte.

Ebenso ist aus unserer Sicht die Wendemöglichkeit am Ende des Ausbaues Am Bahndamm für die LKW's nicht ausreichend.

Sollte dies so sein würde später eine direkte Anfahrt an die Abfallgefäße nicht umgesetzt werden können.

Vielleicht wäre es möglich, die Straßenplanung nochmals mit einer Schleppkurve des beigefügten Sammelfahrzeuges zu prüfen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Straßenraum ist nicht gerade üppig bemessen ist. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist dies aber leider nicht besser zu realisieren.

Die Bauverwaltung hat dem mit der Straßenplanung beauftragten Ingenieurbüro die Schleppkurven mit der Bitte um Prüfung zukommen lassen. Die Planung wurde mit einer Schleppkurve untersucht. Die Einfahrt aus dem Sanddornweg und das Wenden sind möglich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.18 Bayernwerk AG

Sachverhalt:

Stellungnahme Bayernwerk AG vom 31.08.16

in dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei einem höheren Leistungsbedarf der Neubauvorhaben könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich werden. Für eine Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern ist.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bayernwerk wird zu gegebener Zeit an den Spartengesprächen beteiligt.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.1.19 Agenda 21

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 16.09.16

Der Arbeitskreis Gemeindeentwicklung der Agenda21 Neufahrn erkennt die dringende Notwendigkeit an Einfachwohnungen in der Gemeinde anzubieten.

Es muss jedoch alles getan werden um den Lärmpegel, bedingt durch die Bahn, Fluglärm und Gewerbetreibenden erträglich zu gestalten. Der AK hofft, dass die errechneten Werte tatsächlich eingehalten werden.

Die Durchschnitts-GRZ von 0,4 ist für die Bebauung ein guter Wert, jedoch ist eine Verdichtung durch Nebengebäude nicht ausgeschlossen. Deshalb sind unbedingt die Flachdächer zu begrünen.

Im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auf die Vogelkartierung zum BBP Nr. 111 "Wohnen am Sportplatz II" verwiesen. Auf diesem Areal wurde die Gartenrotschwanz gesichtet. Für die Bebauung am Bahndamm wäre es günstig auch für diese Vogelart einen Nistkasten aufzuhängen, bzw. es wäre ein Baum mit einer Höhle vorhanden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Lärmschutz:

Die im Lärmschutzgutachten festgestellten Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und sind daher bei den Objektplanungen nachzuweisen.

Zu Grundflächenzahl / Nebenanlagen:

Entsprechend den Festsetzungen und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unter Anrechnung von Nebenanlagen und befestigten Flächen eine Grundflächenzahl von 0,4 + 50 % zulässig. Dieser Höchstwert darf nicht überschritten werden, dem stehen die Festsetzungen entgegen. Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um ein zentrumsnahes Baugrundstück handelt und daher eine höhere Baudichte auch im Sinne des flächensparenden Bauens sehr sinnvoll ist.

Begrünung Flachdächer:

Die Begrünung von Flachdächern im Bebauungsplan ist bereits jetzt vorgesehen. Die Möglichkeit alternativ dazu flachgeneigte Kaldächer zu errichten wird aus den Festsetzungen gestrichen, um der Stellungnahme zu entsprechen.

Zu spez. artenschutzrechtlicher Prüfung:

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geforderten 4 künstlichen Nisthilfen sind in dem Bebauungsplan als sogenannte CEF-Maßnahmen bereits enthalten.

Diskussionsverlauf:

3. Bgm. Seidenberger sagte, dass er die Flachdachstruktur nicht als sinnvoll erachten würde. Flachdächer würden in der Regel nicht länger als 25 Jahre halte. Man müsse sehr viel in die Sanierung investieren. Er stelle daher den Antrag, die Planung auf flachgeneigte Pultdächer anzupassen.

BAL Schöfer antwortete, dass sich dem grundsätzlich nichts entgegen lasse. Hier sei die Kombination aus kostengünstiger Konstruktion und einer Begrenzung der Gebäudehöhe ausschlaggebend für die Planung gewesen. Gegen ein flachgeneigtes Pultdach sei aber nichts einzuwenden. Es solle daher bei der Würdigung der unter Begrünung Flachdächer der 2. Satz geändert werden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag mit einer Änderung bei dem Absatz zu Begrünung Flachdächer: Der 2. Satz wird folgendermaßen geändert: „Die Möglichkeit, alternativ dazu flachgeneigte Kaltdächer zu errichten, wird aus den Festsetzungen nicht gestrichen.“ Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung überarbeitet. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht zu veranlassen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4.2 Empfehlungsbeschluss für den Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dem Gemeinderat zu empfehlen, den Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen (Stand 19.12.2016).

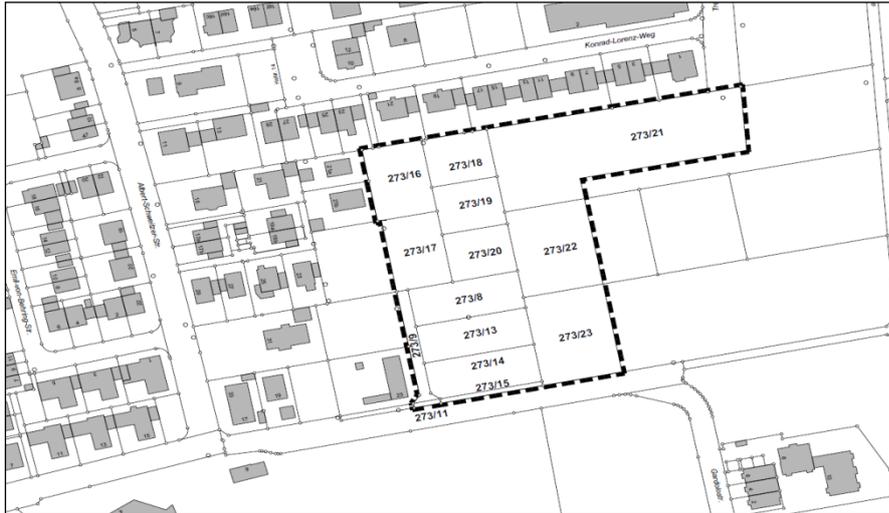
Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP 5 Bebauungsplan Nr. 124
"Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße"**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ aufzustellen. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich von der Trentiner Straße im Norden zur Robert-Koch-Straße im Süden erstreckt, kann dem eingefügten Lageplan entnommen werden und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 273/8, 273/9, 273/11, 273/13, 273/14, 273/15, 273/16, 273/18, 273/19 und 273/20 der Gemarkung Neufahrn sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 273/17, 273/21, 273/22 und 273/23 der Gemarkung Neufahrn.



Ziel der Bauleitplanung soll die Schaffung einer Wohnbaufläche bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Dreispänner sein. Die Trentiner Straße soll von Norden kommend an der Ostseite des neuen Baugebiets entlang geführt werden und im Süden auf die Robert-Koch-Straße treffen. Dadurch trennt die neue Erschließungsstraße das Wohngebiet auf der einen Seite von der Friedhofserweiterung auf der anderen Seite.

Auftragsgemäß hat die Bauverwaltung in der Zeit von Freitag, den 14.10.2016 bis Mittwoch, den 16.11.2016 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

TOP 5.1 Würdigung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 5.1.1 Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 06.11.2016

bezugnehmend auf unser Gespräch vom 03.11.16, möchte ich Ihnen hiermit meine Stellungnahme zu oben genannten Bebauungsplan, mit Bitte um Weiterleitung an den Architekten, zusenden.

Ich bewohne das Eckgrundstück am Konrad-Lorenz-Weg 23 (Nr. 272/22), welches an den geplanten Fuß- und Radweg grenzt. Des Weiteren grenzt mein Grundstück zukünftig an das geplante Grundstück Nummer 1 des Bebauungsplanes 124 mit einer Grenzlänge von ca. 4 Metern. Im Grundstück Nr. 1 wird auf Grund des weiterführenden Fuß- und Radweges eine Grundstücksecke von ca. 10 qm entstehen, welches für die Benutzung eines z.B. Gartenhäuschens zur Nutzung ausgezeichnet wurde.

Mein Vorschlag zu beschriebener „Ecke“:

Da es in der momentanen Planungssituation noch keinen konkreten Käufer gibt, besteht vielleicht die Möglichkeit, dass ich selbst diese 10 qm an Grund vom Eigentümer erwerben kann. Daher bitte ich Sie dieses Kaufanliegen dem Eigentümer des Grundstückes weiterzuleiten. Es besteht hier wirklich ein sehr großes Interesse meinerseits!

Sollte dieses gar nicht machbar sein, besteht eventuell von Seiten des Architekten die planerische Möglichkeit den zu pflanzenden Baum in diese Ecke zu versetzen?

Ich bedanke mich bei Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme und verbleibe mit freundlichen Grüßen,

Würdigung:

Im Bebauungsplan wird lediglich das Baurecht geregelt. Grundstücksverkäufe sind nicht Angelegenheit einer Bauleitplanung. Der festgesetzte zu pflanzende Baum ist für die räumliche Ausbildung des Geh- und Radweges im Kurvenbereich notwendig. Eine Verschiebung ist nicht beabsichtigt. Eine zusätzliche Pflanzung eines weiteren Baumes ist auf Privatgrund aber durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.2 Bürger 2

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 2 vom 24.11.2016

wie schon telefonisch geäußert möchte ich meine Bedenken zur der derzeitigen Planung der Trentinerstr. äußern.

Die Trentinerstraße bietet sich vorzüglich als Verlängerung der Gardolostraße zum Kreisel am Ortseingang an. Wird diese Verlängerung, auch Busgerecht für folgende Generationen, realisiert, verkürzt sich der derzeitige Umweg über die Albert-Schweitzer-Str. um ca. 500 Meter. Damit werden die Gebiete beim REWE, bei den Schulen, dem Freizeitpark und die Straße nach Mintraching für das Mintrachinger Feld wesentlich besser erschlossen. Ferner würde dadurch die Albert-Schweitzer-Straße entlastet, wo von die neue Buslinie profitieren würde.

Geht man davon aus, dass täglich ca. 100 Fahrzeuge eines dieser Gebiete anfahren möchte, werden derzeit ca. täglich 100 Km Umweg innerhalb der Ortschaft unnötig gefahren. Das entspricht einem jährliche CO2 Ausstoß von über 7 Tonnen nebst Feinpartikeln.

Ich halte das, aufgrund der jüngsten Diskussionen in der Politik, für nicht mehr vertretbar.

Ich würde mich freuen, wenn die Gemeinde im Sinne der Umwelt handeln würde.

Würdigung:

Inwieweit der Vorschlag eine tatsächliche Minimierung von Schadstoffen erreichen würde, kann im Zuge der Planung nicht überprüft werden. Ob ein busgerechter Straßenausbau möglich ist, hängt von der noch zu erstellenden Straßenplanung ab. Die Ausführungsplanung der Planstraße ist im Moment nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach der Prüfung (Schleppkurven) des beratenden Ingenieurbüros wäre ein entsprechender Ausbau aber theoretisch möglich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.3 Bürger 3

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 3 vom 25.11.2016

Namens und im Auftrag unserer Mandanten bitten wir um Berücksichtigung folgender Anregungen im weiteren Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan mit Grünordnungsnummer 124):

1. Wir regen an, bei den Bauparzellen Nr. 7 und 8, die Garagen und den Carport, jeweils nebeneinander liegend, im hinteren nordöstlichen Teil des Grundstücks zu platzieren, so dass insgesamt eine einheitlich Zufahrtssituation mit Anschluss an die Wohnbebauung entsteht. Darüber hinaus werden die südlichen Gartenflächen der Grundstücke frei von Bebauung durch Garagen/Carports gehalten, was zu einer Erhöhung der Lebensqualität und zu einer geringeren Verschattung der südlichen Gartenfläche führt.

Soweit notwendig, sind die Baukörper einschließlich der Baugrenzen und Baulinien entsprechend nach Westen zu verschieben, so dass der Abstand zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze jeweils mindestens 5,50 bis 6 Meter beträgt.

2. Der Carport für die Parzelle Nr. 26 ist, ebenso wie bei den nachfolgenden Bauparzellen 23, 24 und 25 vorne zur neuen öffentlichen Erschließungsstraße hin anzuordnen und nicht, wie bisher vorgesehen,

Würdigung:

Die Stellungnahme ist aus städtebaulicher Sicht sowie zur besseren Nutzung der Grundstücke sinnvoll. Bei den Grundstücken 7 und 8 sollen die Garagen und Carports an die jeweilige nord-östliche Grundstücksgrenze versetzt werden. Haus 8 wird hierzu um 1,30 nach Westen verschoben. Die westlichen Abstandsflächen bei Haus 8 überschreiten die vorgeschlagene Grundstücksgrenze. Dies muss bei der Parzellierung der Baugrundstücke berücksichtigt und ggf. privatrechtlich geregelt werden. Die Carportanlage bei Haus 26 soll versetzt werden. Analog zu Häusern 23-25 werden nun ein Carport und ein Stellplatz östlich des Gebäudes realisiert.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet. Die Diskrepanz zwischen der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze und den erforderlichen Abstandsflächen wird in der Begründung erläutert.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.4 Ingenieurbüro Schönenberg

Sachverhalt:

Stellungnahme Ingenieurbüro Schönenberg vom 4.11.2016

Sie haben uns um eine fachtechnische Stellungnahme zur konstruktiven Ausbildung der Verkehrsflächen im Rahmen des o. g. Bebauungsplans gebeten. Zur Abfassung dieser Stellungnahme wurde auf folgende Unterlage zurückgegriffen:

- Bebauungsplan Nr. 124 – „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“, übersandt im DWG-Format durch Susanne Breil – Architekturteam Habermeyer am 02.11.2016

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen zwei unterschiedliche Straßenkategorien.

1) Die öffentliche, durchgehende Straße zwischen Trentiner- und Robert-Koch-Straße sowie die neue öffentliche Stichstraße östlich des Gebäudes an der Robert-Koch-Straße 23.

2) Die privaten Anliegerstraßen im Süden und Norden mit einer Länge von ca. 65 m, welche zur Erschließung der Wohngebäude dienen.

Eine Stellungnahme zu den unter 1) genannten Verkehrsflächen haben wir Ihnen bereits am 13.06.2016 per Email übermittelt. Der Bebauungsplan enthielt im damaligen Stand noch eine nachrichtliche Darstellung der Bordsteinführung zwischen Gehbahn und Fahrbahn. Wir haben seinerzeit auf die Unstimmigkeiten bei einer getrennten Verkehrsfläche hingewiesen. Gemäß RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße) schlugen wir eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und der Gehwegbreite von 1,50 m vor. Die „gelbe“ Farbdarstellung entspricht hierbei einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Zu Bereich 1): Im nun vorliegenden Bebauungsplan vom 02.11.2016 wurde die Verkehrsfläche gemäß der Schraffur „gelb-weiß“ zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geändert. Gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) könnte hier noch der textliche Hinweis innerhalb der Verkehrsfläche mit einem weißen „V“ in einem schwarzen Rechteck ergänzt werden. Die Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erlaubt die Ausgestaltung der öffentlichen Straßen als verkehrsberuhigten Bereich (VB), umgangssprachlich „Spielstraße“. Der Straßenraum steht in seiner gesamten Breite von 7,00 m (bei der durchgehende Straße) sowie von 5,00 m (bei der Stichstraße) dem Fußgänger / Radfahrer und dem Kraftfahrzeugverkehr gleichermaßen zur Verfügung. Durch den VB ist Parken nur in den dafür ausgewiesenen Flächen erlaubt. Dabei ist eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums erforderlich um die Aufenthaltsfunktion hervorzuheben. Die Gestaltung des Verkehrsraums lässt sich bei einer Breite von 7,00 m realisieren. Für die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen muss vermutlich auf eine unterirdische Versickerung zurückgegriffen werden. Der Stichweg, mit einer Breite von 5,00 m, schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten etwas ein. Da die Länge des Weges nur ca. 55 m beträgt, ist aber auch hier die geforderte Breite gemäß RAST 06 von 4,50 m für Wohnwege eingehalten. Der Stichweg ist zwingend als Sackgasse (Vz. 357) zu beschildern, der Hinweis auf „Keine Wendemöglichkeit“ (Vz. 2024) ist obligatorisch.

Eine Befahrung des Stichweges durch ein Müllfahrzeug ist nicht möglich, da keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Die Mülltonnen sind daher durch die Anwohner an die Robert-Koch-Straße zu ziehen.

Zu Bereich 2): Im Rahmen der Beteiligung der Behörden (gemäß BauGB §4.2) hat die Feuerwehr die Einhaltung der Kurvenradien gemäß DIN 14090 im Bereich der Anliegerstraßen gefordert. Die Engstellen (Durchfahrtsbreite 3,50 m) sind als Feuerwehrezufahrt zu beschildern. Die Feuerwehreinfaht wurde mittels eines dynamischen Schellkurvenprogramms untersucht und ist in Abbildung 1 (Plan genordet) dargestellt:

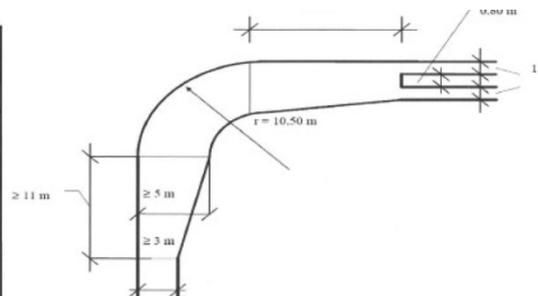


Abbildung 1: Feuerwehreinfahrt

Bei Objekt 19 ist die nördliche Grundstücksgrenze an der östlichen Ecke anzupassen. Hier ist ein Bogensegment mit einem Radius von 15 m einzufügen. Die nördliche Baulinie (rot) ist um ca. 1,00 m in Richtung Süden zu verschieben um die Durchfahrt zu ermöglichen. Die südliche Grundstücksgrenze des Objekts 19 ist ebenfalls an der Einmündung zur öffentlichen Straße anzupassen. Der Einmündungsradius muss beidseitig mindestens 4,50 m betragen. Die anschließende Fahrgasse zwischen Objekt 19 und Objekt 20 ist von 3,50 m auf 4,50 m zu verbreitern. In der Parzelle des Objektes 13 ist ein Bogensegment mit einem Radius von 12 m einzufügen, um die Durchfahrt des Feuerwehrfahrzeuges zu gewährleisten.

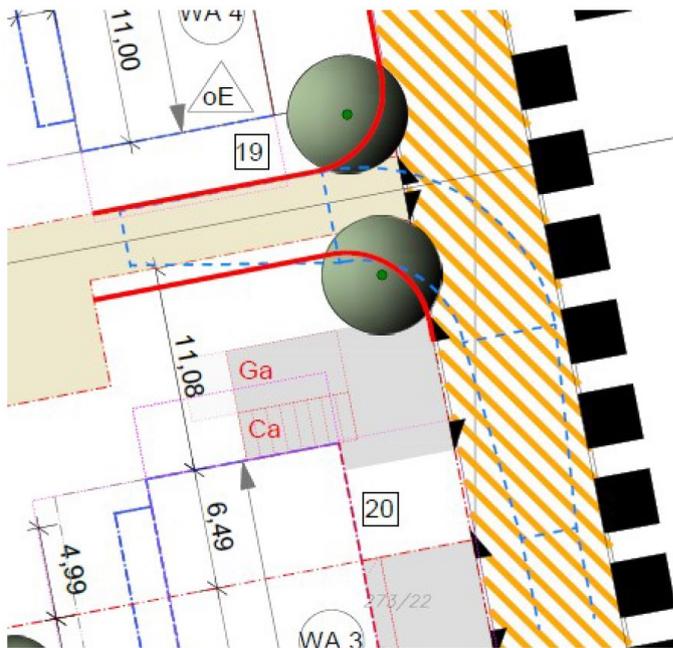
In Anbetracht der durch die DIN 14090 vorgegebenen Kurvenradien und Breiten sowie der dort vorgegebenen Zufahrtsschablone:

Außenradius der Kurve (in m)	Breite mindestens (in m)
10,5 bis 12	5,0
über 12 bis 15	4,5
über 15 bis 20	4,0
über 20 bis 40	3,5
über 40 bis 70	3,2
über 70	3,0



Ergeben sich noch größere Zufahrtsbreiten als durch die dynamische Schleppkurvenuntersuchung.

In Abbildung 2 ist die Zufahrtsschablone exemplarisch für die südliche Anliegerstraße dargestellt



Die DIN 14090 fordert eine lichte Durchfahrtsbreite von 3,50 m. Da auf beiden Seiten der Anliegerstraße ein privater Zaun an der Grundstücksgrenze errichtet werden darf, ist es nicht möglich, die privaten Anliegerstraßen mittels eines Hochbordes einzufassen. Der straßenbegleitende Bordstein muss daher abgesenkt oder zumindest überfahrbar sein. Dies kann dazu führen, dass bei Niederschlag das Regenwasser von den privaten Grünflächen auf die Anliegerstraße fließt und umgekehrt. Die Fahrbahnbreite von 3,50 m unterschreitet das Mindestmaß der RAST 06 von 4,50 m um 1,00 m. Da es sich hier aber um eine private Straße handelt, ist die RAST 06 nur bedingt anwendbar. Die RAST 06 befasst sich dem öffentlichen Straßenbereich. Eine Fahrbahnbreite von nur 3,50 m führt aber auch im privaten Bereich zu Problemen im Bereich der Spartenerschließung. So ist die Zonenbreite des Schmutzwasserkanals in der Regel 1,50 m (bei Einstiegsschächten von 1,20 m Durchmesser), für die Wasserleitung 0,80 m und für die Telekom und Elektroleitungen jeweils 0,60 m. Dies führt zu einer Gesamtbreite von 3,50 m, unberücksichtigt hierbei sind aber die Niederschlagswasserversickerung und eine eventuelle Erschließung mit einer Gasleitung. Auch für diese privaten Straßen ist eine Breite von 4,50 m zu empfehlen. Im Bereich der Garagen und der Carports ist durch die zum Teil vorhanden seitliche Einschränkung durch die privaten Grünflächen mit aufwendigen Ein- bzw. Ausparkvorgängen zu rechnen. Die Breiten der Fahrgassen sind mit 6,00 m den Richtlinien entsprechend sehr knapp bemessen. Die Abbildungen 3 und 4 stellen die Ausparkvorgänge des PKW da. Dabei ist in der Abbildung 3 die rückwärts Ausfahrt und Abbildung 4 die vorwärts Ausfahrt dargestellt:

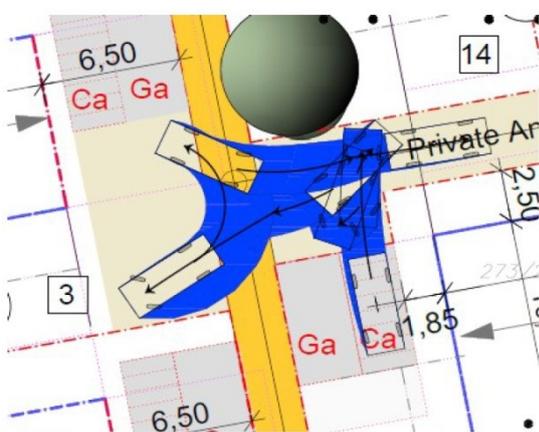


Abbildung 3: Ausfahrt rückwärts

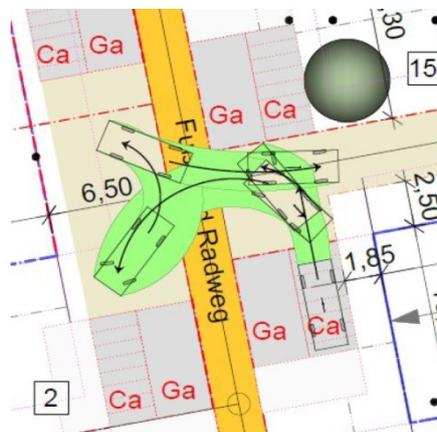


Abbildung 4: Ausfahrt vorwärts

Es kommt erschwerend hinzu, dass im Bereich der Anliegerstraße keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Der Flächenbedarf für einen PKW Wendehammer ist im Bereich der Garagenvorfläche nicht eingehalten. Somit ist auch für Lieferverkehr (Paketzustellung, Möbellieferung, etc.) die Zufahrt in die Anliegerstraßen erschwert und es muss rückwärts ausgefahren werden. Diese Rückwärtsfahrten stellen aber im verkehrsberuhigten Bereich ein gewisses Sicherheitsrisiko da. Bitte erlauben Sie uns noch einen Hinweis, den wir bereits in der Email vom 13.06.2016 vorgebracht hatten:

„In den privaten Straßen stehen die Garagen zum Teil direkt am durchgehenden Geh- und (Radweg?), es handelt sich vermutlich um verkehrsberuhigte Bereiche, so dass die Sichtbeziehung gemäß den Richtlinien nicht zu überprüfen sind. Allerdings ist beim Ein- und Ausparken in die Garagen die Gefahr doch gegeben, dass ein Fußgänger / Kind mit Rad übersehen wird, da die Ecken nicht einsehbar sind. Sinnvoll wäre es hier wenigstens die Positionen Garage / Carport zu tauschen, so dass der Carport am Gehweg steht, was die Sicht etwas verbessert. Am besten wäre natürlich mindestens 0,50 m vom Gehweg abzurücken.“ Ein Tausch der Anordnungen Garage / Carport wäre nach wie vor zu empfehlen.

Würdigung:

Das Fachingenieurbüro teilt den Bebauungsplan im Wesentlichen in zwei Straßenkategorien ein.

Bereich 1

Zu der öffentlichen, durchgehenden Straße zwischen Trentiner und Robert-Koch-Straße sowie der neuen öffentlichen Stichstraße östlich des Gebäudes Robert-Koch-Straße 23 werden folgende Anmerkungen erteilt. Die Ausweisung der beiden Bereiche zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollten gemäß Planzeichenverordnung noch mit dem textlichen Hinweis „V“ versehen werden. Es ist sinnvoll den gemeinsam genutzten Straßenraum in Bezug auf Parkflächen und Durchfahrtsgeschwindigkeit zu regeln. Eine Ausweisung als Spielstraße ist wünschenswert. Stichwege sind zwingend als Sackgassen zu beschildern. Die diesbezüglich festgesetzten Straßenraumbreiten von 5 m und 7 m werden als realisierbar betrachtet und tragen damit dazu bei, die Erschließungsflächen insgesamt zu minimieren.

Bereich 2

Auf Grundlage eines dynamischen Schellkurvenprogramms wurden die Anforderungen der Feuerwehr im Bereich der Anliegerstraßen untersucht. Die daraus resultierenden Ergebnisse erfordern eine Verbreiterung der Anliegerstraßen von 3,50 m auf 4,50 m und das Einarbeiten von entsprechenden Kurvenradien bei einigen Grundstücksgrenzen. Da die Anforderungen der Feuerwehrrettungswege erfüllt werden müssen, sind die Änderungen in die Planung einzuarbeiten. Gleichzeitig werden damit die Bedenken hinsichtlich des Flächenbedarfs der Spartenerschließung erledigt. Durch die Verbreiterung der Anliegerstraße auf das geforderte Maß von 4,50 m wird auch die Garagenvorfahrt von zunächst 6,00 m auf 6,50 m verbreitert. Damit wird die angesprochene sehr knapp bemessene Rangierfläche vor den Garagen ebenfalls verbessert. Der dargestellte fehlende PKW-Wendehammer im Bereich der Garagenvorflächen wird im Zusammenhang mit den Fuß- und Radweg dahingehend relativiert, als das hier dieser Bereich natürlich als zusammenhängende Fläche befahrbar ist. Anhand der Abbildungen 3 und 4 kann man erkennen, dass ein Wenden ist für PKWs möglich ist. Es muss nicht zwingend rückwärts ausgefahren werden. Dem Hinweis auf ein abrücken. Der Carports / Garagen um 50 cm vom Geh- und Radweg wird aus Sicherheitsgründen nachgekommen. Dem vorgeschlagenen Tausch der Anordnung Garage / Carport wird aus städtebaulichen Gründen aber nicht nachgekommen, da die Garage hier eine Raumkante darstellt die die privaten Grundstücksflächen von den öffentlichen abgrenzt. Zu den Gebäuden hin muss der offenere Bereich des jeweiligen Carports einen optischen und wegetechnischen Durchlass darstellen auf den nicht verzichtet werden kann.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal fragte nach, ob die geplante Verkehrsführung auch für einen Bus unproblematisch möglich wäre, für den Fall dass es später einmal eine Busverbindung geben sollte.

BAL Schöfer antwortete, dass ein entsprechender Ausbau theoretisch möglich sei. Dies sei jedoch Thema der Straßenplanung und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die „gelb-Weiß“ dargestellten Verkehrsflächen werden mit einem weißen „V“ in einem schwarzen Rechteck ergänzt. Die Ausweisung erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich (VB), Spielstraße Die Anliegerstraßen werden auf 4,50 m verbreitert. Die Anforderungen bzgl. der Kurvenradien für die Feuerwehzufahrten werden in die Planung eingearbeitet. Die Carport / Garagen entlang des Geh- und Radweges werden um mind. 50 cm von diesen abgerückt. Ansonsten wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.5 Heinz Entsorgung GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Firma Heinz Entsorgung GmbH vom 11.10.2016

Leider muß ich Ihnen mitteilen, dass bei der Befahrung bzw. der direkten Anfahrt der Grundstücke mit dem Abfallsammelfahrzeugen folgende Probleme bestehen:

1. Es können nur die direkt an der 10,4mtr. bzw. 7mtr. gelegenen Anwesen Ihre Abfallgefäße vorm Anwesen abstellen.
(Verbindungsstraße Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße)
2. Die 5mtr. Breite Stichstraße kann aufgrund der fehlenden Wendeanlage nicht direkt angefahren werden.
3. Die Privaten Anliegerstraßen können ebenso nicht angefahren werden wegen der Fahrgewegbreite und Gestaltung sowie der fehlenden ausreichenden Wendeanlage.

Bei der Befahrung der in Punkt 1 genannten Verbindungsstraße gebe ich hier zu bedenken, dass eventuell auch hier die Befahrung problematisch werden könnte, da in den Kurvenbereichen die Ecken nicht abgerundet ausgestaltet sind. Eine Abrundung des Straßenverlaufes würde die aktuellen Bedenken ausräumen.

Würdigung:

Die neue Verbindungsstrasse von der Trentiner Straße zur Robert-Koch-Straße wird bezüglich der Kurvenradien im Rahmen der Ausführungsplanung so überplant, dass eine Befahrung problemlos ermöglicht wird. Der städtebauliche Entwurf basiert auf der Grundvoraussetzung einer für die Grundeigentümer möglichst flächensparenden Erschließung. Stichstraßen und private Anliegerstraßen sind hier ohne Wendehammer ausgeführt. Die betroffenen Bewohner müssen ihre Abfallgefäße bis zu den vom Entsorgungsfahrzeug anfahrbaren öffentlichen Straßen selbständig transportieren.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.6 Bayernwerk AG

Sachverhalt:

Stellungnahme Bayernwerk AG vom 14.10.2016

aus der Planbeschreibung ist zu entnehmen, dass es sich um ein reines Wohngebiet handelt. Dieses kann bei haushaltsüblicher Elektrifizierung aus dem bestehenden Ortsnetz versorgt werden. Ergänzend dazu sind somit lediglich Niederspannungskabel als Netz- bzw. Hausanschluss zu verlegen.

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-, Niederspannungs- und auch Straßenbeleuchtungskabel verlegt sind. Nach Möglichkeit sollte die Bebauung des Gebietes abgeschlossen sein.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Informationen werden berück-

sichtigt. Die Bauverwaltung wird die Bayernwerk AG im Rahmen der Ausführungsplanung wunschgemäß beteiligen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.7 Regierung v. Oberbayern, Sachgebiet Brandschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme Regierung v. Oberbayern Sachgebiet Brandschutz vom 19.10.2016

bei der Aufstellung und Änderung von 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. 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 Wendepfad Durchmesser 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.

3. 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.
4. 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 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum neu auszubildenden Hydrantennetz und der Tragfähigkeit des Trassenausbau werden zur Kenntnis genommen

und in der Ausführungsplanung beachtet. Der geforderten Ausbildung der Verkehrsflächen wird Rechnung getragen und eingearbeitet. Die Stichstraßen von der verlängerten Trentiner Straße werden auf 4,50 m verbreitert. Feuerwehrgerechte Kurvenradien werden ebenfalls eingearbeitet. Eine entsprechende Beschilderung muss im Zuge der Ausführung berücksichtigt werden. Ein Wendehammer kann wegen den Grundstückszuschnitten aufgrund der geforderten sparsamen Erschließung nicht ausgeführt werden. Im Einsatzfall müssen die Einsatzfahrzeuge rückwärts aus den Stichstraßen hinausfahren. Da es sich hierbei um eine selten auftretende Sondersituation handelt, ist dies vertretbar.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.8 Energie Südbayern GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Energie Südbayern GmbH vom 20.10.2016

Als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nehmen wir zu den oben genannten Bebauungsplan in deren Namen Stellung wie folgt:

das Gebiet ist bereits teilweise mit Erdgas erschlossen. 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 Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Ausführung von Bepflanzungen werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Energie Südbayern GmbH wird im Rahmen der Spartengespräche beteiligt und es werden in diesem Rahmen auch die gewünschten Angaben bereitgestellt.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.9 Freiwillige Feuerwehr Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Neufahrn vom 20.10.2016

Die beiden privaten Anliegerstraßen, die von Osten erschlossen werden, müssen mit einem Kurvenradius nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ errichtet werden. Im weiteren Verlauf der beiden Anliegerstraßen, insbesondere an den Engstellen (3,50 m), ist mit entsprechender Beschilderung (Feuerwehranfahrtszone) ein Durchkommen der Feuerwehr bis zu den Objekten 1, 2, 3 und 4 sicherzustellen.

Würdigung:

Die geforderten feuerwehrgerechten Kurvenradien wurden vom beratenden Ingenieurbüro ermittelt und werden in die Planung übernommen. Zur besseren Befahrbarkeit der beiden nördlichen Anliegerstraßen (insbesondere mit Einsatzfahrzeugen) werden diese zusätzlich auf eine um jeweils 1,0 m verbreitert. Die notwendige Beschilderung erfolgt im Zuge der Ausführung.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Sachverhalt:

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 2.11.2016

die betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und landwirtschaftliche Nutzflächen liegen in der Nähe. Die ordnungsgemäße Nutzung dieser angrenzenden Flächen und deren Erreichbarkeit müssen auch in Zukunft gewährleistet sein. Weiterhin liegen landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe. Für diese Betriebe wird Bestandsschutz und eine angemessene Betriebserweiterung gefordert.

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Die Bauwerber sind 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.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit ist weiterhin gegeben. Die bereits jetzt bestehende Wohnbebauung in der Nähe der landwirtschaftlichen Nutzungen liegt ebenso nahe an landwirtschaftlichen Betriebsflächen wie die geplanten Gebäude. Eine Verschlechterung der Betriebssituation ist daher durch die nun betriebene Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der gewünschte Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzung in der Nähe des Plangebietes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baumpflanzungen, die den Abstand von vier Meter zu den Feldern unterschreiten, sind nicht geplant.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Hinweis zur landwirtschaftlichen Nutzung wird als redaktionelle Änderung in die Bauleitplanung aufgenommen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.11 Staatliches Bauamt Freising

Sachverhalt:

Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 2.11.2016

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 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)

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Die Bauleitplanung sieht eine Erschließung im Osten über die Trentiner Straße und im Süden über die Robert-Koch-Straße vor.

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs an der Anbindung der Gemeindestraße „Trentiner Str.“ bei Abschnitt 220, Station 1,150 und der Einmündung der „Robert-Koch-Straße“ bei Abschnitt 220, Station 0,890 der im Betreff genannten Straße zu rechnen. Es bestehen aufgrund der Größe und Nutzung des Baugebietes keine Bedenken hinsichtlich der Kapazität des Kreisverkehrs.

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)

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung der Bauleitplanung. Auf die Zunahme des Verkehrs zwischen der Anbindung der Gemeindestraße Trentiner Straße und an der Einmündung Robert-Koch-Straße wird hingewiesen. Diese Zunahme wird als verträglich eingestuft. Somit bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Kapazität des Kreisverkehrs. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenverkehrs werden in diesem Bereich von Neufahrn als nicht erforderlich angesehen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.12 Flughafen München GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Flughafen München GmbH vom 4.11.2016

Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn, Ortsteil Neufahrn liegt in der Lärmschutzzone Ci der Lärmschutzzone des Regionalplans, Karte 2 vom 2.2.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 außerhalb der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms.

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.

Würdigung:

Mit diesem Schreiben beurteilt die Flughafen München GmbH das überplante Gebiet als Ci-Fläche der Lärmschutzzone im Regionalplan. Innerhalb dieser Flächen ist eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung durch das Schließen von Baulücken zulässig. Der Hinweis zum Schallschutz ist unter Punkt D Absatz 6 (Hinweise zum Bebauungsplan) bereits berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**TOP Kabel Deutschland GmbH
5.1.13**

Sachverhalt:

Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH vom 7.11.2016

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverwaltung wird die Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. der Spartengespräche wunschgemäß beteiligen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.14 Landesamt f. Denkmalpflege

Sachverhalt:

Stellungnahme Landesamt f. Denkmalpflege vom 2.11.2016

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7636-0140: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7636-0206: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Aufgrund der Nähe zu oben genannten nicht scharf abgrenzbaren vorgeschichtlichen Siedlungen und der durch zahlreiche weitere Bodendenkmäler im weiteren Umfeld belegten besonderen Siedlungsgunst muss im Plangebiet bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Bodeneingriffe bedürfen daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Denkmalschutz rechnet im Plangebiet mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler. Zu Sicherung dieser Bodendenkmäler wird eine denkmalrechtliche

Erlaubnis nach Art. 7 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für Bodeneingriffe gefordert. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Hinweis zur Bauleitplanung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.15 Landratsamt Freising, Sachgebiet Altlasten

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten vom 7.11.2016

Die von der Bebauungsplanaufstellung betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und künftig in ein Wohngebiet umgewandelt. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete sind daher einzuhalten. Die Flächen sind derzeit im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen. Dies ist nicht mit einer tatsächlichen Altlastenfreiheit der Flächen gleichzusetzen, sondern bedeutet lediglich, dass dem Landratsamt Freising derzeit keine Hinweise vorliegen, aufgrund derer eine Eintragung vorzunehmen wäre. Die Gemeinde Neufahrn ist gehalten, aus eigenen Informationsquellen (z.B. Luftbilder, Karten, Archive, Bevölkerung usw.) Hinweise auf Bodenbelastungen zu eruieren und ihnen nachzugehen.

Für den Fall, dass im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen.

Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden Separierung, Untersuchung auf entsprechende Schad

stoffparameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Schreiben wird auf die Möglichkeit von Altlasten und deren Beseitigung hingewiesen. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit im Altlastenkataster nicht eingetragen. Für den Fall von zur Erscheinung tretenden Bodenverunreinigungen bei Baugrunduntersuchungen oder Bauarbeiten ist das Sachgebiet im Landratsamt zu benachrichtigen. Der Hinweis wird entsprechend in der Bauleitplanung ergänzt.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. In die Bauleitplanung wird der entsprechende Hinweis aufgenommen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.16 Landratsamt Freising, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde vom 9.11.2016

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.
2. Es fehlt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschliesslich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB, deren sachgerechte Abwägung und die Angaben zu möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Rechtsgrundlagen

- § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB
- § 1 Abs. 7 BauGB
- § 44 BNatSchG

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

Zu 1. Die gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung sind zu beachten bzw. rechtzeitig zu veranlassen.

Zu 2. In der Begründung sind Angaben zur Grünordnung, insb. zu den Belangen von Naturschutz und der Landschaftspflege, zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen, zu bewerten und zu gewichten, um den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung genüge zu tun. Insb. folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind zu prüfen:

- sockellose Zäune
- Fassadenbegrünung
- Fuß/Radweg in wassergebundener bzw. wasserdurchlässiger Bauweise

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

4.2 Strauchpflanzungen

Zu der Festsetzung sollte eine Pflanzenliste mit geeigneten standortgerechten, heimischen Arten ergänzt werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu unterlassen. Die vorgesehenen Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung sind einzuhalten. Es werden Hinweise gegeben zur Überwindung der Einwendungen der Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind zu prüfen:

Sockellose Zäune, Fassadenbegrünung sowie Fuß- / Radweg in wassergebundener bzw. wasserdurchlässiger Bauweise.

Der Hinweis auf sockellose Zäune ist aufgrund der Ortsrandlage sinnvoll und kann unter den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Fassadenbegrünungen sind aus Sicht des Naturschutzes sowie aus gestalterischer Sicht wünschenswert und werden unter die Hinweise in den Textteil aufgenommen.

Der Verweis auf die Verbesserung der Entwässerungssituation durch einen wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Fuß- u. Radweg ist nachvollziehbar. Jedoch erscheint diese Maßnahme aufgrund des höheren Unterhaltsaufwandes im Vergleich zu den erreichten Vorteilen leider nicht als sinnvoll. Von einer entsprechenden Festsetzung wird daher abgesehen.

Die Naturschutzbehörde empfiehlt unter der Festsetzung 4.2 Strauchpflanzungen, diesen Punkt mit einer Pflanzliste und dem Zusatz heimische Arten zu ergänzen. Mit der bisherigen Festsetzung standortgerecht ist die Anforderung an die Art der Strauchpflanzung nach Ansicht der Bauverwaltung jedoch ausreichend definiert. Eine Pflanzliste sowie die Festsetzung „heimisch“ sollte aus Sicht der Bauverwaltung nicht getroffen werden, da diese Regelungen die private Gartengestaltung schon sehr stark einschränken würden.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.17 Deutsche Telekom GmbH

Sachverhalt:

Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH vom 7.10.2016

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.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und

Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

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.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet. Die Bauverwaltung wird die Deutsche Telekom im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. der Spartengespräche wunschgemäß beteiligen.

Einer oberirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen wird jedoch widersprochen. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Regelung ist bisher in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt. Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt werden. Zur Sicherstellung der gemeindlichen Planungsziele wird der Hinweis daher zu den Festsetzungen genommen. Der Bebauungsplan wird dementsprechend geändert.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend hinsichtlich der Festsetzung der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen geändert.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.18 Bauernverband

Sachverhalt:

Stellungnahme Bauernverband vom 7.11.2016

Im Osten befindet sich in ca. 220m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Dieser Betrieb darf weder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten (Erweiterung) gehemmt werden, noch darf der laufende Betrieb gefährdet werden.

Ebenso grenzt an die Wohnbebauung noch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen kann es zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen kommen, die sich unmittelbar auf die geplanten Wohnbauflächen auswirken.

Es ist auch möglich dass landwirtschaftliche Tätigkeiten an Sonn- und Feiertagen, sowie zu Nachtzeiten durchgeführt werden müssen (z.B. unaufschiebbare Erntearbeiten). Dies ist ebenfalls durch die Bauwerber zu dulden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit ist weiterhin gegeben. Die bereits jetzt bestehende Wohnbebauung in der Nähe der landwirtschaftlichen Nutzungen liegt näher an den Hofstellen als die geplanten Gebäude. Eine Verschlechterung der Betriebssituation ist daher durch die nun betriebene Bauleitplanung nicht zu erwarten.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzung in der Nähe des Plangebietes aufgenommen.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Hinweis zur landwirtschaftlichen Nutzung wird als redaktionelle Änderung in die Bauleitplanung aufgenommen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.19 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.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.1.20 Agenda 21 Arbeitskreis Verkehr

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Verkehr vom 16.11.2016

Vorbemerkungen

Der AK Verkehr der Agenda 21 in Neufahrn beschäftigt sich u.a. mit der Verkehrssicherheit in Neufahrn. Diese kann vor allem für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer durch attraktive straßenunabhängige Wege, durch Reduzierung von Verkehrsaufkommen und durch Angleichen der parallel gefahrenen Geschwindigkeiten verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir Stellung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“.

Der Entwurf des Bebauungsplans 124 wurde in wesentlichen Punkten nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Möglicherweise erübrigen sich die folgenden Kritikpunkte, wenn der Flächennutzungsplan nicht dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans angepasst werden kann weil übergeordnete Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erreicht werden können.

1. Öffentliche Straße im Osten des Planungsgebietes

Die öffentliche Straße im Planungsgebiet wird in der Begründung indirekt als reine Erschließungsstraße für das neue Baugebiet bezeichnet. Diese Einschätzung ist falsch! Es ist mit erheblichem Durchgangs- oder Ausweichverkehr zu rechnen. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht hierzu eine Trasse zwischen Trentiner- und Gardolostraße vor. Die Breite von 7m ist für die öffentliche Straße ungenügend!

Im größeren Zusammenhang ist ersichtlich, daß die neue Straße eine Verbindung vom Mintrachinger Feld und dem Kreisverkehr an der Grüneckerstraße herstellt.

Die Verbindung ist kürzer als die bestehenden Verbindungen.

Wartezeiten beim Ein- und Ausfahren in den Kreisverkehr werden wesentlich geringer sein als an der Kreuzung Albert-Schweitzer-Straße und Grüneckerstraße.

Die neue Verbindung ist geeignet, innerörtliche Straßen und Kreuzungen zu entlasten.

Es ist zu erwarten, daß die Verbindung (unabhängig von der Gestaltung oder Beschilderung) weit mehr genutzt werden wird, als von den Planern erhofft.

Offensichtlich sind der Kreisverkehr und die angeschlossene Trentiner Straße bereits auf dieses Verkehrsaufkommen ausgelegt.

Die geplante Breite von 7,00m entspricht etwa der des südlichen Samwegs. Die Probleme dort und die Schwierigkeit, diese ohne mehr Fläche zu lösen sind hinreichend bekannt. Zusätzlich soll hier innerhalb der 7,00m Breite sogar noch eine Muldenversickerung der Niederschläge stattfinden.

Zum Vergleich: Die Trentiner Straße ist samt Grünstreifen (Versickerung) ca. 14,50m breit. Es sind alternative Varianten oder Überarbeitungen denkbar. Beispielhaft seien 3 Gedankenspiele des Arbeitskreises genannt. Da sich die Varianten jedoch so grundlegend in Ihrer Bedeutung für das ganze südöstliche Neufahrn unterscheiden müsste die Diskussion darüber in die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) verschoben werden.

Var. „radikal“: Sackgassen für Autofahrer vom Kreisverkehr in den Konrad-Lorenz-Weg und von Süden bis zum letzten Haus des neuen Wohngebiets. Vorteil: Bei dieser Variante kann der zu erwartende Durchgangsverkehr sicher vermieden werden. Die Durchlässigkeit für Radfahrer wäre möglich. Nachteil: Keine Entlastung der Robert-Koch und Albert-Schweitzer-Straße und der Kreuzung mit Bedarfsampel an der Grünecker Straße.

Var. „großzügig“: Fortführung des bestehenden Querschnitts der Trentiner Straße (mit fehlerverzeihendem Pufferstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg) Vorteile: Sichere Gestaltung möglich. Spielraum für künftige Entwicklungen. Entlastung der Robert-Koch und Albert-Schweitzer-Straße und der Kreuzung mit Bedarfsampel an der Grünecker Straße insbesondere in Stoßzeiten. Nachteil: Flächenverbrauch

Var. „minimal“: Korrekturen mit einem Ergebnis ähnlich der Gardolostraße (Breite ca. 9,50m) Vorteil: Sicherheit durch einheitlicher gestalteten Straßenraum im Ort. (Nicht jede neue Straße braucht einen neuen Straßenquerschnitt mit neuen Regeln, neuer Gestaltung und neu angepasster Fahrweise) Nachteil: Flächenverbrauch

Keine Alternative stellt aus Sicht des Arbeitskreises die Beschilderung „Spielstraße“ dar. Erfahrungsgemäß sind „Spielstraßen“ in Neufahrn mehr rechtsfrei denn verkehrsberuhigte Bereiche. Die Regeln (Schrittgeschwindigkeit, Rücksicht, ...) werden selten eingehalten noch wird der Versuch unternommen sie durchzusetzen. Verkehrsrechtliche Anordnungen (Schilder) bleiben erfolglos, wenn die (Bauleit-) Planung nicht die nötigen Voraussetzungen schafft.

2. Stellplätze, Garagen, Parkplätze

Entlang den Straßen im Osten und Süden sind Einfahrten, Stellplätze und Garagenwände aneinandergereiht. Viele Garagenwände sind nicht von der Verkehrsfläche zurückgesetzt, so daß die Sicht beim Ein- und Ausfahren eingeschränkt ist.

Im Planungsgebiet finden sich keine Besucherparkplätze. Es sind Nachteile für die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu erwarten, da andere Flächen (Straßenrand, Feldrand, ...) durch den ruhenden Verkehr beansprucht werden.

3. Fahrzeuge des ÖPNV, Müllabfuhr, Lieferverkehr, Feuerwehr, ...

Die Radien (0,00m) der Straßen in Kurven und Kreuzungen sind v.a. für o.g. Fahrzeuge schwer zu meistern. Der kürzeste Weg für die Feuerwehr ins Mintrachinger Feld führt über die neue Straße im Osten des Planungsgebietes.

[Ergänzung der Stellungnahme vom 31.12.16 Statt Kurven werden rechtwinklige Knicke vorgeschlagen, Straßen also einfach "ums Eck" geführt: Radius 0,00m.

Im Extremfall müsste z.B. die Feuerwehr über die Grünecker Straße ins neue Wohngebiet ausrücken weil sie nicht um die Ecke kommt.

Neutral ausgedrückt:

"Die RAS 06 empfehlen Mindestradien für die Anlage von Erschließungsstraßen. Diese sind hier nicht berücksichtigt und können auch offensichtlich mangels Fläche in der weiteren Bearbeitung nicht eingehalten werden. Es wird in Kauf genommen, daß längere Fahrzeuge die Straße nicht durchgängig befahren können bzw. zurückstoßen oder unnötig rangieren müssen. Mindestanforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden unterschritten."]

4. Müllabfuhr

Für die Anlieger der privaten Anliegerstraßen sind keine Stellplätze für Mülltonnen an der öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen. Erfahrungsgemäß stehen Mülltonnen dann zur Leerung meist auf der Verkehrsfläche und behindern insbesondere Fußgänger und Radfahrer. (Schüler)

5. Geh- und Radwege

Die Idee der straßenunabhängigen Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung ist positiv zu bewerten. Ob der Weg tatsächlich auch als Radweg geplant werden muss, wird jedoch bezweifelt: Die Radien (0,00) und die Breite (ca. 2m) sind nicht für den zügigen Radverkehr geeignet. Die wahrscheinlicheren Fahrradrouten aus dem Mintrachinger Feld, dem Auweg und dem neuen Baugebiet werden wohl eher auf der neuen öffentlichen Straße Richtung Kreisverkehr und zu den von dort weiterführenden Radwegen verlaufen.

Die neue Verbindung ist darüber hinaus auch für Schüler aus dem gesamten Neufahrner Süden attraktiv, die mit dem Fahrrad zu Mittelschule oder Gymnasium fahren.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Öffentliche Straße im Osten des Planungsgebietes

Nach Meinung des Arbeitskreises wurde der Entwurf des Bebauungsplanes im Wesentlichen nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Arbeitskreis fordert hier eine ausreichend groß dimensionierte Durchgangsstraße. Im Einzelfall stellt ein Flächennutzungsplan eine übergeordnete Gesamtplanung für das Gemeindegebiet dar, die bei Bedarf auch geändert werden kann. Der Gemeinderat hat am 21.12.2016 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 124 beschlossen. Grundlage war der Bebauungsplanentwurf in dem ein verkehrsberuhigter Bereich vorgeschlagen ist. Das öffentliche Interesse nach dringend notwendigem Bauland und der Sicherung der Friedhofsflächen ist Grundlage der gemeindlichen Planungen (14. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 124). Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising wird die Zunahme der Verkehrsbelastung für den Kreisverkehr als gering beurteilt. Das mit der Straßenplanung beauftragte Fachingenieursbüro schlägt vor, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszubilden. Der dargestellte Querschnitt wird dabei als ausreichend betrachtet.

Die angesprochene Parkierung von Besuchern im Plangebiet erfolgt entweder auf den privaten Grundstücksflächen oder entlang der verlängerten Trentiner Straße im öffentlichen Raum.

2. Stellplätze, Garagen, Parkplätze

Im Bereich WA 2 erfolgt eine Zufahrt über eine ausreichend große Rangierfläche, im Bereich WA 3 sind Carports und Garagen vom Straßenraum abgesetzt. Lediglich offene Stellplätze und ein neuer Carport an der Südostecke von Grundstück 26 werden direkt angefahren. Entlang der Robert-Koch-Straße gibt es ebenfalls ausreichend große Aufstellfläche vor den Garagen und Carports. Allerdings werden die Garagen und Carport nun sowieso an die jeweilige Nordgrenze von Parzelle 7 und 8 verschoben. Des Weiteren werden die Garagen entlang des Fuß- und Radweges auf Empfehlung des beratenden Ingenieurbüros um 0,5m von diesem abgerückt. Dies dient der Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs.

Auf Besucherstellplätze in den privaten Anliegerstraßen wurde bewusst verzichtet, diese werden im Rahmen der Ausführungsplanung entlang der öffentlichen Straßen errichtet.

3. Fahrzeuge des ÖPNV, Müllabfuhr, Lieferverkehr, Feuerwehr

Weiter werden die empfohlenen Radien nach RAS 06 gefordert. Das Ingenieurbüro hat die Kurvenradien mittels eines dynamischen Schleppkurvenprogramms untersucht und dargestellt. Die notwendigen Kurvenradien für die Feuerwehr sind im 7 m breiten Straßen-

raum darstellbar. Die privaten Anliegerstraßen werden nach den Anforderungen des Fachingenieurbüros um 1 m verbreitert.

4. Müllabfuhr

Im Bereich der nördlichen Anliegerstraße handelt es sich um je 8 Mülltonnen, im Bereich der südlichen Anliegerstraße handelt es sich um je 4 Mülltonnen. Diese können an der Einmündung zum öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden. Die südliche Stichstraße ist 5 m breit, so dass eine Behinderung von Fußgängern und Radfahrern unwahrscheinlich ist. Der momentane Geh- und Radweg mündet im Feld. Die geplante Verlängerung führt durch das neue Wohngebiet und erlaubt auch eine Verbindung nach Osten.

Dieser Geh- und Radweg, der mit den privaten Erschließungsflächen zusammengelegt wurde, um eine möglichst flächensparende Erschließung auszuführen, stellt eine erhebliche Verbesserung der bestehenden Situation dar. Ein gewünschter „zügiger Radverkehr“ durch das Wohngebiet ist vor dem Hintergrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hier eher zurückhaltend zu beurteilen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5.2 Beschluss zum weiteren Vorgehen - Eingeschränkte Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse den entsprechend geänderten Bebauungsplan Nr. 124 „Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“ nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die zugehörige Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Kommunale Verkehrsüberwachung - ruhender Verkehr; Erhöhung der Überwachungszeiten

Sachverhalt:

Nach der Auflösung der Zweckvereinbarung mit den Gemeinden Hallbergmoos und Eching wurde im Jahr 2014 die Firma K&B Kommunale Dienstleistungsgesellschaft mbH mit der Überwachung des ruhenden Verkehrs beauftragt. Die Überwachung erstreckt sich derzeit auf 17 Stunden wöchentlich, meist aufgeteilt auf vier Tage. Neben den Kontrollen tagsüber (u. a. in den Bewohnerparkzonen, der Bahnhofstraße und in den Gewerbegebieten) finden auch Kontrollen am Abend und vereinzelt samstags statt. Hier werden insbesondere die Haltverbotszonen in Bezug auf LKWs in den Wohngebieten kontrolliert, außerdem auch der Ortseingangsbereich von Dietersheim kommend in Bezug auf falsch parkende Hotelgäste.

Die Kontrollgebiete sind aber in den letzten Jahren immer weiter angestiegen, so dass die Zeiten nicht mehr ausreichen, um alle zu kontrollierenden Bereiche regelmäßig durch Kontrollen abzudecken. Gerade am Abend und Wochenende wird zu selten kontrolliert. Zudem können gezielte Kontrollen von Feuerwehrezufahrten, Schulwegen, Gehwegparkern etc. nur selten durchgeführt werden oder es werden andere Bereiche dadurch vernachlässigt. Auch im Bereich des Hotels am südlichen Ortsende sind mehr Kontrollen notwendig, da hier immer mehr Beschwerden im Rathaus eingehen.

Ein zusätzliches Problem bei den Überwachungszeiten besteht darin, dass in den Wintermonaten bei Kontrollen bis 22.00 Uhr aus Sicherheitsgründen zwei Verkehrsüberwacher zusammenarbeiten. Diese Stunden fehlen dann an den übrigen Tagen für andere Bereiche.

Um die Vielzahl der zu kontrollierenden Bereiche besser abdecken zu können, wird vom Ordnungsamt vorgeschlagen, die wöchentlichen Kontrollzeiten von derzeit 17 Stunden auf 27 Stunden zu erhöhen. Die Kosten für die Erhöhung betragen ca. € 15.000,- pro Jahr. Diese Mehrkosten sind im Haushalt für 2017 bereits berücksichtigt. Wie sich die Erhöhung der Kontrollzeiten auf die Einnahmen auswirkt, kann nicht abgesehen werden. Im Haushalt wurde der Ansatz entsprechend angehoben, eine tatsächliche Beurteilung kann aber erst im Laufe des Jahres erfolgen und wird dann im Haushalt für 2018 entsprechend berücksichtigt.

Die Zeiten des Innendienstes für die Nachbearbeitung der Kontrollen belaufen sich derzeit auf drei Stunden wöchentlich. Diese erscheinen trotz Erhöhung der Kontrollzeiten auch weiterhin ausreichend, so dass hier keine Anpassung vorgenommen werden muss.

Diskussionsverlauf:

Bgm. Heilmeier verlas eine Aufstellung, wo auf Wunsch der Bürger mehr kontrolliert werden sollte:

Kontrollen am Wochenende / am Abend

- LKW Haltverbotszonen, insbesondere:
Robert-Koch-Straße, Albert-Schweitzer-Straße, Lohweg, Am Hart, Dietersheimer Straße (inkl. Hotel im Süden); Am Sportplatz (vor Tennis), Pfarrweg Bajuwarenstraße; Carl-Diem-Straße, Hanns-Braun-Straße, Wolfgang-Zimmerer-Straße
- Feuerwehrezufahrten
- Parken auf Gehwegen / Geh- und Radwegen
z. B. Echingen Straße, Max-Anderl-Straße, Dietersheimer Straße (Hotel)
- Haltverbotsbereiche in Bewohnerparkzonen, insbesondere:
Hanns-Braun-Straße (Sprinter, LKW)

Kontrollen tagsüber Mo-Fr

- Haltverbotsbereich in Wendeanlage vor Bahnhof Neufahrn (Freihaltung für Busverkehr)
- Freihalten von Geh- und Radwegen, insbesondere auf Schulwegen verstärkt zur Schulzeit (Max-Anderl-Straße, Jahnweg)
- Haltverbotsbereiche vor Grundschulen Jahnweg und Fürholzer Weg, insbesondere in der Schulzeit von 7 – 8 Uhr
- Kontrollen von Feuerwehrezufahrten insbesondere an Schulen, Kindergärten (Jahnweg, Fürholzer Weg, Keltenweg, Von-Halt-Straße)
-

Bgm. Heilmeier wies darauf hin, dass die Refinanzierungsquote bisher bei rund 90% liegen würde.

GR Rübenthal sagte, dass es besser wäre, einen eigenen Mitarbeiter, evtl. gemeinsam mit einer Nachbarkommune, einzustellen.

GL Sczudlek antwortete, dass man dieses Modell zusammen mit Hallbergmoos bereits praktiziert habe, sich dies aber nicht bewährt habe. Zeiten wie Urlaub und Krankheit seien dann nicht abgedeckt. Mit der jetzigen Lösung seien die Überwachungszeiten zu 100% gesichert.

Bgm. Heilmeier ergänzte, dass man bei Beauftragung einer Firma auch flexibler sei im Hinblick auf eine Erhöhung oder Reduzierung der Stundenzahl.

Beschluss:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, die wöchentliche Kontrollzeit der kommunalen Verkehrsüberwachung im ruhenden Verkehr um 10 Stunden auf insgesamt 27 Stunden zu erhöhen. Die Erhöhung soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt umgesetzt werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Bekanntgaben

TOP 7.1 Bekanntgabe von in nicht-öffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO) zu Vergabe von Planungsleistungen für den Neubau von Kindertagesstätten

Sachverhalt:

Bgm. Heilmeier gab bekannt, dass folgender Beschluss aus nicht-öffentlicher Sitzung öffentlich bekannt gemacht werde:

Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss vom 04.10.2016

TOP 2 Vergabe von Planungsleistungen für den Neubau von Kindertagesstätten

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beauftragt das BÜRO4 Wagner und Partner mit den Planungsleistungen für den Neubau der Kinderkrippe am Keltenweg

Abstimmung: zugestimmt

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beauftragt das Büro Goldbrunner + Hrycyk mit den Planungsleistungen für den Neubau des Kindergartens am Sportplatz.

Abstimmung: zugestimmt

TOP 8 Anfragen

TOP 8.1 Zugang zur geplanten Kindertagesstätte am Keltenweg

GR Häuser sagte, dass die Erschließung der neuen Kindertagesstätte vom Parkplatz aus vorgesehen sei. Allerdings könne beobachtet werden, dass Fußgänger vom Kurt-Kittel-Ring

aus über die Grünfläche abkürzen würden. Er frage daher nach, ob man im Zuge der Bau-
maßnahmen diesen Weg ausbauen könnte.

Bgm. Heilmeier sagte eine Überprüfung zu.

Neufahrn, 23.02.2017

Vorsitzender

Franz Heilmeier

Michael Schöfer

Nicole Dobner

1. Bürgermeister

Bauamtsleiter

Protokollführung