



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/147/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 27.07.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77

"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße"

Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen und öffentlichen Beteiligung sowie erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeinde Neufahrn hat am 14. Juli 2003 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB für das Wohn- und Mischgebiet aufzustellen, mit dessen Hilfe eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll. Im Zuge der Vorplanungen zeigte sich, dass Festsetzungen zum Maß der Bebauung verzichtbar sind, da die angestrebten städtebaulichen Ziele, wie der Schutz der Grünflächen und die Errichtung von Kinderspielflächen, auch im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes erreicht werden können. Deshalb hat der Gemeinderat am 06.06.2011 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr.77 in das Verfahren zu einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu überführen.

Auf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB) wurde - trotz Vorliegen der Voraussetzungen hierfür - bewusst verzichtet, da insbesondere auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB Wert gelegt wurde. Es wurde gezielt der Kontakt zu den betroffenen Grundeigentümern, Hausverwaltungen und Behörden gesucht, um die künftigen Entwicklungen zu diskutieren und abzustimmen. Angesichts der städtebaulichen Problematik, die mit baurechtlichen Instrumenten allein nur schwer grundsätzlich behoben werden kann, wird ein kooperatives langfristiges Handeln von Gemeinde und Betroffenen angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem unten eingefügten Lageplan ersichtlich:



Eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) kann entfallen, ebenso die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz. Mit den Festsetzungen wird keine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§1 Abs. 6 Nr.7 BauGB) ausgelöst. Auch Belange des Artenschutzes werden nicht berührt. Diese Einschätzung wird unterstützt durch die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden:

- die vorhandenen Freiflächen zu erhalten und zu sichern und
- eine Mehrung des Baurechts in der Grundfläche sowie eine weitere Bodenversiegelung durch Stellflächen zu verhindern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte in dem Zeitraum von Freitag, den 21.12.2012 bis Mittwoch, den 20.02.2013.

Die Bauverwaltung hat in der Zeit von Freitag, den 02.10.2015 bis Mittwoch, den 04.11.2015 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die erneute, jedoch verkürzte Auslegung gem. 4a Abs. 3 BauGB wurde von der Bauverwaltung von Freitag, den 06.05.2016 bis Freitag, den 20.05.2016 durchgeführt.

Der Gemeinderat fasste den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.06.2016.

Mit der Bekanntmachung am 16.06.2016 trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Zwei Eigentümer aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben inzwischen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan bei dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht. Von den Rechtsanwälten der Gegenseite wurde in der Klagebegründung unter anderem darauf hingewiesen, dass vor Fassung des Satzungsbeschlusses die erhobenen Einwendungen durch den Gemeinderat zu behandeln und abzuwägen gewesen wären. Dieses war entsprechend der Geschäftsordnung der Gemeinde Neufahrn nicht erfolgt. Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde. Die Würdigung der gesamten im Verfahren erhobenen Einwendungen obliegt

jedoch dem gemeindlichen Organ, welches den Satzungsbeschluss fasst, vorliegend somit dem Gemeinderat. Daher hat sich der Gemeinderat mit sämtlichen Einwendungen zu befassen und diese in seine Abwägungsentscheidungen einzubeziehen. Der dem Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss entsprechend der Geschäftsordnung durchgeführte Abwägungsvorgang ist noch keine allein ausreichende Grundlage für einen Satzungsbeschluss des Gemeinderates.

Um diesen Mangel beheben zu können, ist eine Würdigung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat notwendig. Danach kann der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan erneut ausgefertigt und bekanntgemacht werden.

Diskussionsverlauf: