



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/152/2017

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 Stellungnahme aus der frühzeitigen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1;

Bürger 5

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 5 vom 23.01.2013

Bebauungsplan Nr.: 77

Sehr geehrter Herr Zue,

wir sind von der WEG Christl Cranz Straße 4-6 und Sepp-Herbergerstraße 15-29 als Verwalter bestellt.

Mit Schreiben vom 19.12.2012 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes überlassen. Bei Prüfung des Entwurfes sind uns folgende Planungsdetails aufgefallen, die sowohl von Seiten der Verwaltung als auch von Seiten einiger Eigentümer als problematisch angesehen werden:

1. Bepflanzung im Bereich der TG Decke

Auf der beigegeführten Plankopie haben wir einen Bereich rot umrandet, der entsprechend Ihrer Planung zukünftig mit Bäumen bzw. Solitärsträuchern bepflanz werden sollte. Dies sehen wir sehr kritisch, da sich in diesem Bereich die Tiefgaragendecke befindet und die Abdichtung dieser Decke durch Wurzelwuchs beschädigt werden könnte. Die Gemeinschaft hat sich erst bei der letzten Eigentümerversammlung dazu entschieden diese Fläche von Bepflanzungen freizuhalten, da erhebliche Beschädigungen der Tiefgaragendecke bereits mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand beseitigt werden mussten.

2. Stellplätze im Bereich der Feuerwehrezufahrt

Auf der von uns auf der Plankopie grün umrandete Fläche sollten 6 Kfz Stellplätze geschaffen werden. Dies würde jedoch die Feuerwehrezufahrt nicht nur einschränken sondern gänzlich unmöglich machen.

3. Beschränkung des Baurechtes

Es besteht die Befürchtung, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verdichtung der Bebauung nicht mehr möglich ist. Diese Befürchtung bezieht sich ausschließlich auf den mit blau umrandeten Gebäudeteil (Pavillon der Sparkasse Freising). Es sollte weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, dass dieser eingeschossige Gebäudeteil der umliegenden Bebauung in seiner Höhenentwicklung angepasst werden kann.

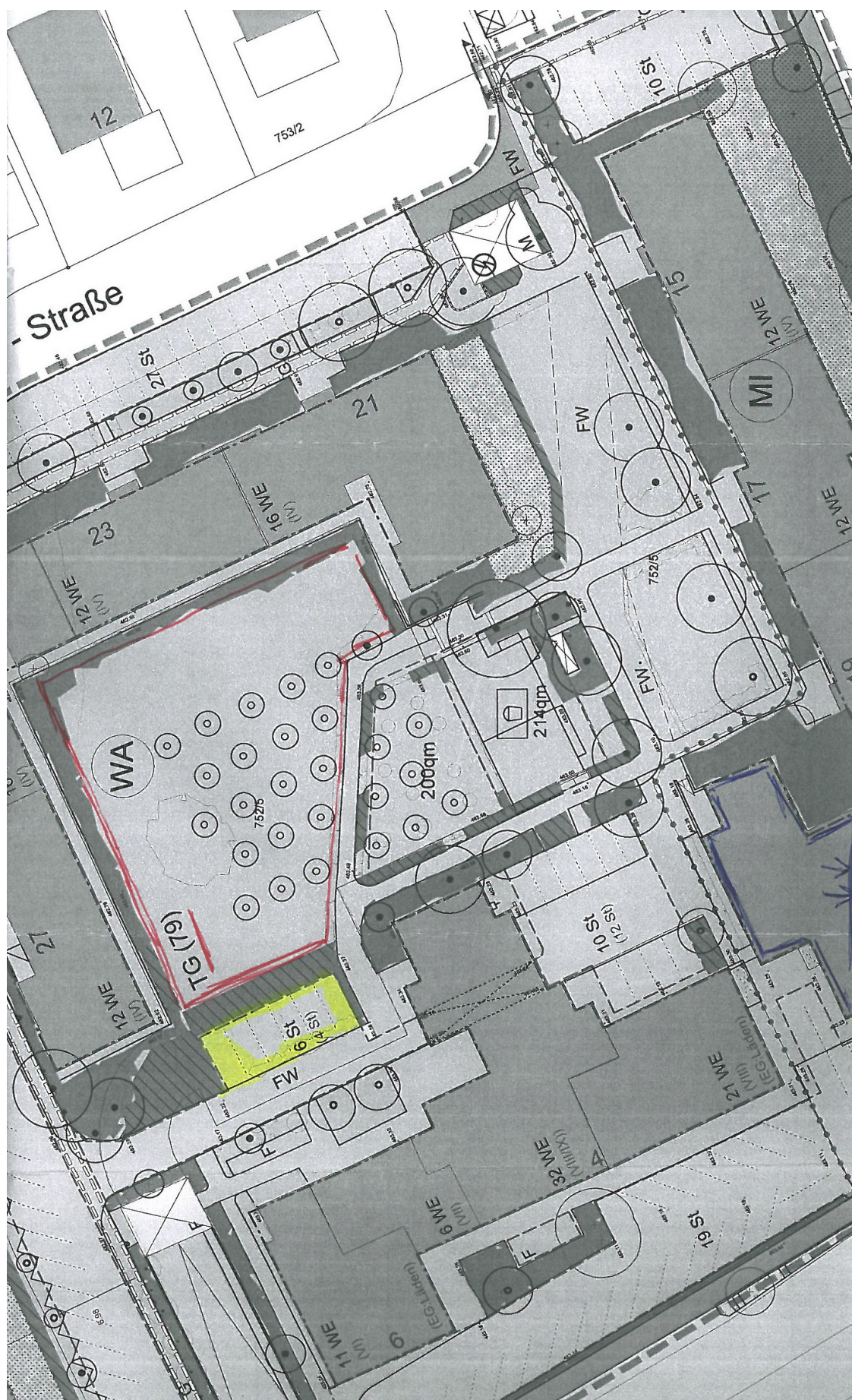
Wir beantragen die oben unter Lit 1 - 3 genannten Bedenken bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Bernd Loderbauer





Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 04.11.2013 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

Würdigung:

Zu 1. Bepflanzung der Tiefgarage

Bei einer fachgerechten Isolierung der Tiefgarage muss sichergestellt sein, dass die Wurzeln von Gehölzen keinen Schaden an der Tiefgaragendecke anrichten. Vor allem aus statischen Erwägungen und wegen der in der Regel nicht üppigen Oberbodenauflage wurden im B-Plan keine Großbäume für die Bepflanzung der Tiefgarage vorgeschlagen. Eine hainartige Bepflanzung mit Solitärsträuchern birgt aus planerischer Sicht kein Risiko. Hier werden die vorgegebenen Pflanzsorten nochmals auf das Kriterium „Flachwurzler“ hin überprüft und, falls erforderlich, angepasst.

Zu 2. Stellplätze im Bereich der Feuerwehrezufahrt.

Die Lage der Feuerwehrezufahrt wurde dem Planungsbüro aktuell durch die Feuerwehr zur Kenntnis gegeben. Sie ist tatsächlich mit den dargestellten Stellplätzen / der dargestellten Pflanzfläche nicht vereinbar. Die Darstellung wird in Abstimmung mit der Feuerwehr geändert.

Zu 3. Beschränkung des Baurechts

Zu der konkret betroffenen Grundstücksfläche wurde eine Stellungnahme der Eigentümerin, vertreten durch Rechtsanwältin, eingereicht. Die Würdigung erfolgt in einem separaten Beschluss.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Beratungsergebnis:

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