



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/207/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 23.08.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.10.2017		öffentlich

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON Areal";  
Würdigung Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2; Staatliches Bauamt Freising**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 27.01.2017

mit der Änderung des Bebauungsplans 122 " Nova Neufahrn auf ehemaligen Avon-Gelände ", Gemeinde Neufahrn b. Freising bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising, Fachbereiches Straßenbau keine Bedenken, wenn die Einwendungen unserer Stellungnahme vom 04.02.2016 mit dem Aktenzeichen S32/4622/FS weiterhin beachtet werden.

Die Anbauverbotszone von 20 m ist also einzuhalten.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Straßenbauverwaltung – zu übersenden.

Stellungnahme vom 04.02.2016

## **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 derzeit 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)

### **Bauverbot**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2053.

Gemäß Art. 23 BayStrWG gilt daher für bauliche Anlagen – dazu zählen z.B. auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge - bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der zukünftigen Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

Einer Reduzierung der Anbauverbotszone - ausschließlich für bereits vorhandene Stellplätze - auf 6 m kann zugestimmt werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

### **Erschließung**

Am 08.09.2015 fand eine Besprechung im Staatlichen Bauamt Freising bezüglich der künftigen Erschließung des ehemaligen AVON Areals statt. Neben der bestehenden Erschließung über die Straße Am Hart wird das ehemalige AVON-Gelände durch den Ausbau der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals zu einem signalisierten Vollanschluss erschlossen.

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von dem Grundstück zu der Staatsstraße St 2053 sind nicht zulässig.“

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten des Ausbaus der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals zu tragen.

Die erforderliche Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Neufahrn über die Änderung der bestehenden Einmündung der Straße westlich des ehemaligen AVON Areals wird derzeit durch das Staatliche Bauamt Freising erstellt. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen in Deutschland – ESAS“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt dafür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro.

### **Sichtflächen**

In den Bauleitplan sind Sichtflächen mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 110 m einzutragen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

## **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)

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 08.05.2017 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Einwand wird entsprochen. Die Abfahrtsrampe ist zukünftig ausschließlich außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird entsprechend geändert. In den textlichen Festsetzungen werden zudem folgende Änderungen vorgenommen: Aus den textlichen Festsetzungen werden die Punkte D.1 „Baugrenzen“ bzgl. der

zulässigen Überschreitung der Baugrenze durch die festgesetzte Rampe und der Punkt D.3 „Zeitlich befristete Nutzung“ entfernt.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die geforderte Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2053 ist einzuhalten. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert und angepasst.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>