



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/118/2018

| | | |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Zue, Christian | Datum: 05.07.2018 |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|----------------|------------|------------|------------|
| Gemeinderat | 22.03.2021 | | öffentlich |

Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan (26. Änderung) und Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. 133) für ein Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten von Neufahrn

Sachverhalt:

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt eine für die Siedlungsentwicklung erforderliche soziale Infrastruktur, in Form einer integrativen Kindertagesstätte und einer Kinderkrippe zu errichten. Zusätzlich sollen Personalwohnungen gebaut werden. Um dem Bevölkerungswachstum und der Nachfrage nach Bauflächen entsprechend gerecht zu werden, ist weiterhin vorgesehen, den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Auch ist die Refinanzierung des Neubaus der oben genannten öffentlichen Einrichtungen durch eine teilweise Veräußerung von Baugrundstücken eine weitere Zielsetzung.

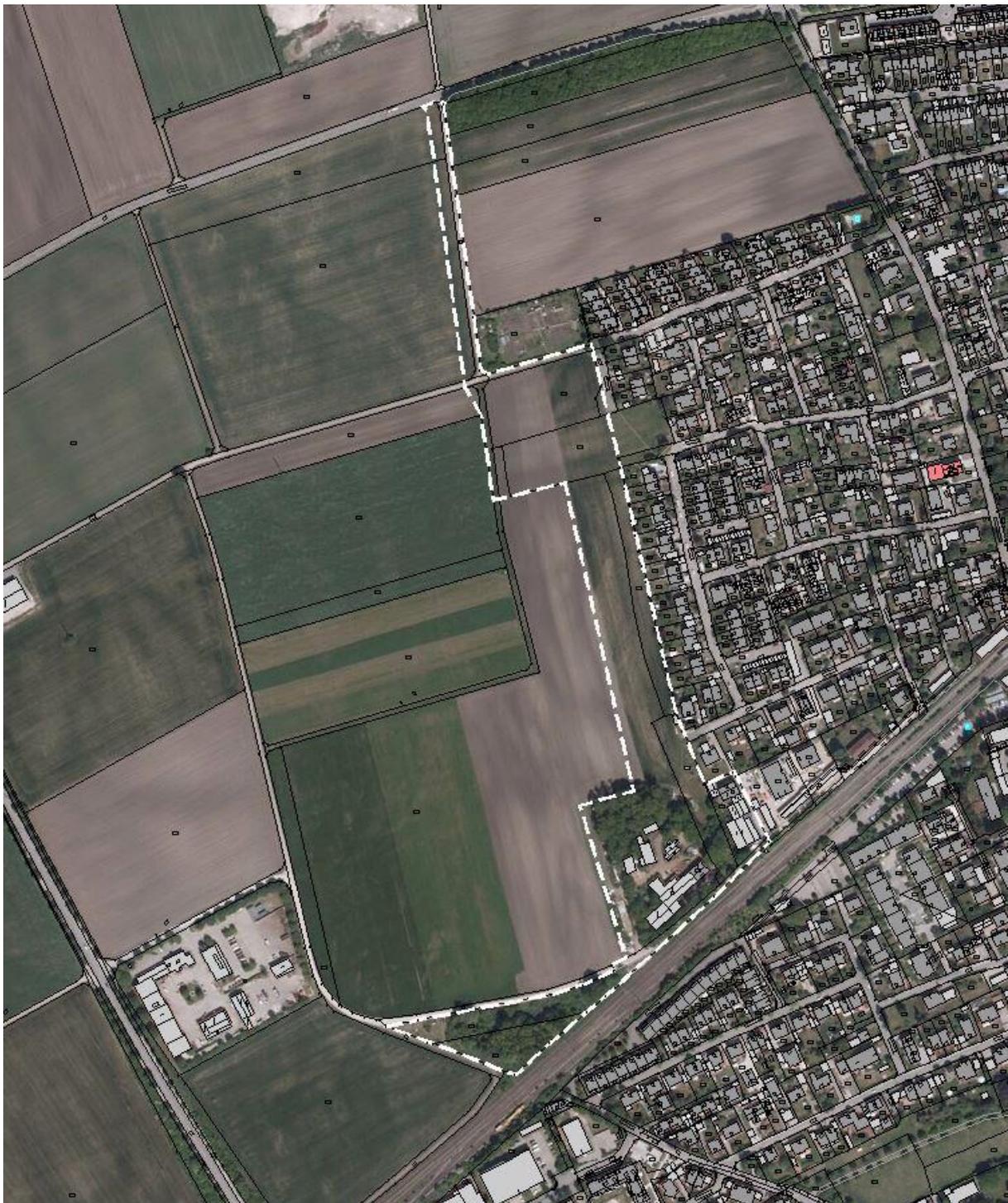
Planungsziel ist in einer ersten Stufe die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung eines Ersatzbaues für den Integrativen Kindergarten Zauberwald in der Dietersheimer Straße, in dem als Integrativem Zentrum auch eine heilpädagogische Kindergartengruppe und die bisher im Grünlandweg befindliche Frühförderstelle integriert werden sollen. Zusätzlich soll noch eine viergruppige Kinderkrippe auf der Fläche entstehen. Weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde. Das Planungskonzept ist nachfolgend dargestellt.

Mit Abschluss der Verhandlungen zur Grundstückssicherung kann mit der Bauleitplanung auf der Basis eines ersten Flächenkonzeptes zur Abrundung der Siedlungsfläche Neufahrns begonnen werden.



Zur Vorbereitung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dieser soll die städtebauliche Entwicklung insgesamt von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden bis zur Gemüsegartenfläche im Norden ordnen. Der Umgriff ist

nachfolgend dargestellt:



Die Fläche wird im Norden durch die bisherige kleingärtnerische Nutzung und im Süden durch die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs begrenzt. Das Ziel der Bauleitplanung ist eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Neufahrner Nordwestens unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Regionalplan und den sich ergebenden Einschränkungen der Lärmimmissionen durch den Flugverkehr. Dabei soll der ständig wachsenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Region Rechnung getragen werden. Zudem soll eine Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Im Rahmen der Planungsüberlegung soll auch die notwendige Erschließung geschaffen werden. Die landwirtschaftliche Hofstelle und der Gehölzbestand im Süden an der Bahnlinie wurden in den Umgriff mit aufgenommen, um

die Darstellung im aktuell gültigen Flächennutzungsplan korrigieren zu können.

Die Bauverwaltung empfiehlt daher die Änderung des Flächennutzungsplanes (26. Änderung des Flächennutzungsplanes).

In einem ersten Planungsschritt kann die Gemeinbedarfsfläche sowie die Fläche für das Wohnbaugebiet durch einen Bebauungsplan entwickelt werden. Der Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt.



Die Bauverwaltung empfiehlt den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Nr. 133 und die Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ tragen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Angebote von Architekturbüros für die Erstellung der Bauleitplanungen liegen bisher noch nicht vor. Der Umfang für notwendige Gutachten und sonstige Planungsleistungen lässt sich derzeit noch nicht abschätzen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“

Beratungsergebnis:

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