



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/074/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 13.05.2019
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.05.2019		öffentlich

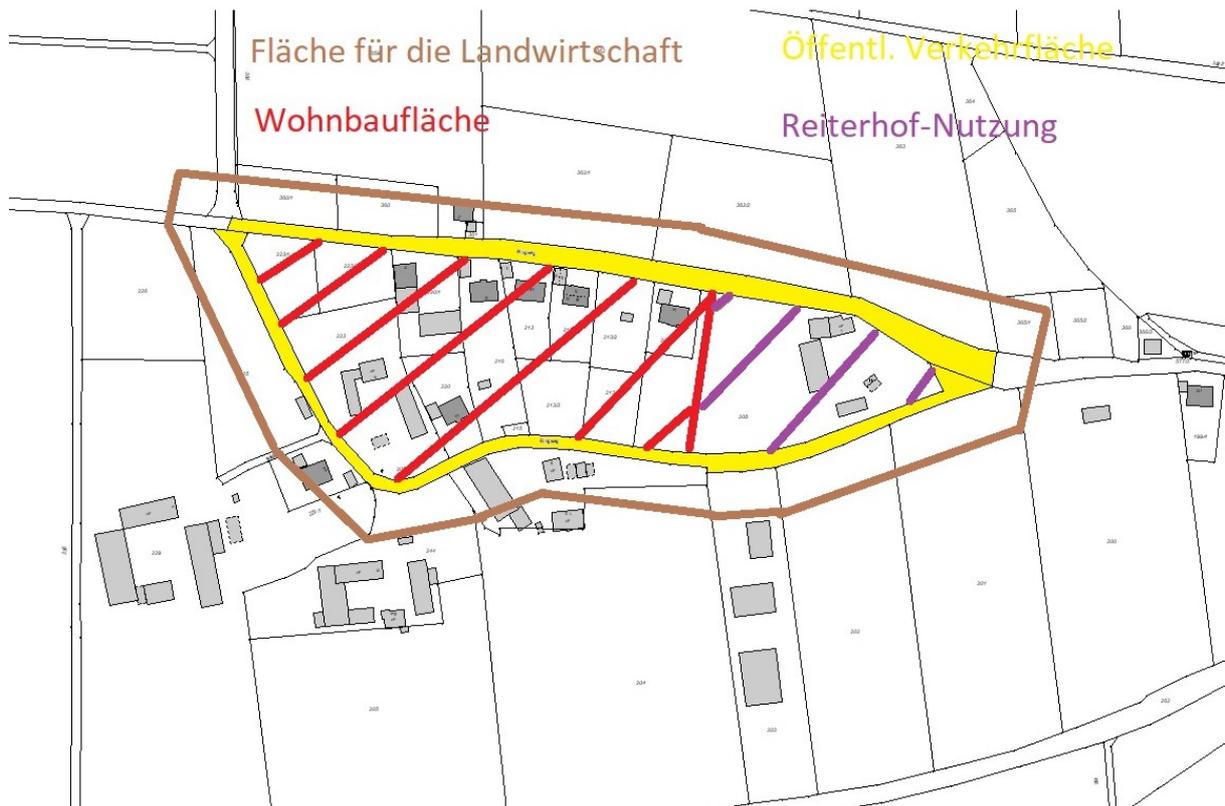
Beratung über die Durchführung einer Bauleitplanung für den Ortsteil Schaidenhausen

Sachverhalt:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 18.02.2019 mit dem Antrag auf Vorbescheid zur Klärung des Baurechts auf der Fl.-Nr. 213/3 Gem. Giggenshausen beschäftigt. Der Antragssteller versucht seit vielen Jahren die Fläche zu bebauen. Bisher ist eine Genehmigung stets an der bauplanungsrechtlichen Außenbereichslage gescheitert. Im Jahre 2012 wurde diese Auffassung zudem in einem gerichtlichen Verfahren bestätigt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde vom Ausschuss abgelehnt und liegt dem Landratsamt Freising zur Entscheidung vor. Zusätzlich zur Ablehnung wurde aber der folgende Beschluss gefasst: „Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung zu beauftragen, die Möglichkeit eines Bebauungsplanes zu prüfen.“

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes benötigt einen städtebaulichen Grund. Es muss sich hierbei gefragt werden, welche Festsetzungen, z. B. für Art und Maß der Bebauung, getroffen werden sollen. Neben dem hier gegenständlichen Grundstück ist also auch die Umgebung genau zu betrachten. Grundsätzlich sollte daher bei einer möglichen Behandlung das Baurecht nicht nur für zwei oder drei Grundstücke geschaffen werden, sondern es sollte aus kommunalen sowie städtebaulichen Überlegungen heraus die gesamte Fläche innerhalb der Ringstraße überplant werden. Prinzipiell spricht erst einmal nichts gegen die Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser. Problematisch ist die Situation im Bereich der aktuell betriebenen Reiterhofnutzung. Hier könnte eine Überlegung sein, längerfristig eine Wohnbebauung anzudenken. Die Nutzung als Reiterhof wird als Sondergebiet festgesetzt werden müssen.

Zur besseren Verdeutlichung ist an dieser Stelle ein Lageplan mit Darstellung der Nutzungsarten eingefügt:



Die Straßenverkehrsflächen wurden in Schaidenhausen bisher noch nicht hergestellt. Deshalb ist in diesem Rahmen auch die erstmalige Erschließung in die Überlegungen mit einzu beziehen. Die Erschließungsflächen sollten daher auch mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Eine Abrechnung der Erschließungskosten wäre nach der endgültigen Herstellung zu veranlassen. Um die Ringstraße herum sollte landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden, um eine Beteiligung dieser Grundstückseigentümer an der Erschließungskostenabrechnung zu vermeiden. Im Umkehrschluss wirkt diese Festsetzung auch einer späteren Erweiterung der Wohnnutzung entgegen.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 5,5 ha. Damit würden sich die Architektenkosten für die Bauleitplanung (Änderung FNP u. BP) auf etwa € 40.000,- belaufen. Hinzu kommen Kosten für die notwendigen Gutachten.

Der Gemeinderat hat zu entscheiden, ob die vorgenannten Bauleitplanungen mit den dargestellten Konsequenzen aufgenommen werden sollen. Wenn ja, so wäre auch zu entscheiden, in welcher Höhe die von den Bauleitplanungen begünstigten Grundstückseigentümer die Kosten zu tragen haben.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Beratungsergebnis:

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