



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/145/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 25.09.2019
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	21.10.2019		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 131 "Firmengebäude und Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße",
Würdigung der Stellungnahme: Staatliches Bauamt***

Sachverhalt:

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 14.08.2019

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 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

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

Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß 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).

Durch die Werbeanlagen darf keine Sichtbehinderung für den Straßenverkehr entstehen, bzw. Verkehrslenkungs- und Sicherheitseinrichtungen in ihrer Erkennbarkeit eingeschränkt werden.

Bei der Beleuchtung der Werbeanlage sind die zulässigen maximalen Lichtstärken der Leuchten nach DIN EN 13201 einzuhalten. Die Beleuchtung ist so

zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist.

Der Werbepylon muss hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, genügen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2053 von Abschnitt 260 Station 0,130 bis Abschnitt 260 Station 0,170 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."

Erfordert die Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse die nachträgliche Anlage einer Linksabbiegespur, sind die Kosten von der Kommune zu tragen. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten gemäß Art. 33 Abs.3 BayStrWG bleibt erhalten.

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge 70 m parallel zur Straße in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einzutragen (Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST-06).

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 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

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Würdigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bauverbotszone und Werbeanlage:

Nach dem Fernstraßengesetz (§9 Abs. 6 FStrG) bzw. dem Bayerischen Straßenwegegesetz (Art. 23 BayStrWG) sind innerhalb der Anbauverbotszone werbende Schilder unzulässig. Eine Anbauverbotszone gibt es jedoch nur außerhalb geschlossener Ortschaften, das bedeutet außerhalb des „OD-Schildes“. Der Regierung von Oberbayern wurde durch das Staatliche Bauamt Freising ein Vorschlag zur Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze gemacht. Bei Neufestsetzung der östlichen Ortsdurchfahrtsgrenze von Mintraching besteht für diesen

Bereich keine Anbauverbotszone mehr. Die Errichtung des Werbepylons ist dann zulässig.

Der Hinweis auf die Din EN 3201 zu den Lichtstärken der Beleuchtungsanlagen und die Blendfreiheit der Beleuchtungsanlage für die Verkehrsteilnehmer wird zu den Anforderungen an die Werbeanlage aufgenommen.

Die geplanten Baumpflanzungen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 übernommen. Weitere Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen.

Zu Erschließung und zu Sichtflächen:

Die Erschließung des Baugrundstückes ist nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“. Die Anbindung an die Staatsstraße wurde bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II“ realisiert. Die hierfür notwendige Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist erfolgt. Die Errichtung einer Abbiegespur ist nicht vorgesehen. Eine darüber hinaus gehende Erschließung des Baugrundstückes ist nicht vorgesehen und gemäß Bebauungsplan auch nicht zulässig.

Das Sichtdreieck wird in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wunschgemäß ergänzt. Im Bereich des Sichtdreieckes sind keine Pflanzungen vorgesehen, die die freie Sicht behindern. Auf die Notwendigkeit der Freihaltung des Sichtdreiecks von Gegenständen höher als 80 cm ab Oberkante Fahrbahn wird hingewiesen.

Zu Immissionsschutz:

Bereits für den vorher rechtsgültigen Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt, dass die Emissionen der Staatsstraße berücksichtigt. Die Anforderungen hieraus sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend der Würdigung geändert.

Beratungsergebnis:

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