GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/165/2019

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Wiethaus, Simon	04.11.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.05.2020		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 129
"Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße",
Würdigung der Stellungnahme Bürger 3

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 3 vom 23.10.2019:

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB bitten wir um Beachtung folgender Einwände:

1. Baum vor Zufahrtsbereich Garage

Am westlichen Ende des Straßenraumes der Hanns-Braun-Straße sollen laut Bebauungsplan Nr. 129

3 Stellplätze errichtet und 1 Baum gepflanzt werden.

Hinweis: Der Baum samt Pflanzfläche ist so vor dem Zufahrtsbereich der westl. Garage des Anwesens Hanns-Braun-Str. 57 platziert,

dass die Zufahrt zur Garage stark eingeengt und die Garage dadurch nicht als PKW-Abstellplatz genutzt werden kann.

Der Zufahrtsbereich muss frei zugänglich sein und die Rückstoßfläche in den öffentlichen Straßenraum darf nicht eingeengt werden.

2. Treppenanlage westliche Böschung

Bei der westlichen Böschung ist eine Treppenanlage geplant. Hierfür sollen Bäume gerodet werden, die bisher als natürlicher Schallschutz zur stark befahrenen Christl-Cranz-Straße nach Massenhausen und als Schallschutz zum Gewerbegebiet sehr nützlich sind.

Die Folge ist, dass der Schalleintrag zur Hanns-Braun-Strasse von der Straße erhöht und die Lärmproblematik (Boardinghaus) noch zusätzlich verstärkt wird.

Die Treppenanlage wird außerdem als Müllablageplatz dienen. Das Müllproblem, das vom Boardinghaus aus geht, wird dadurch noch zusätzlich verstärkt.

3. Nebenanlagen

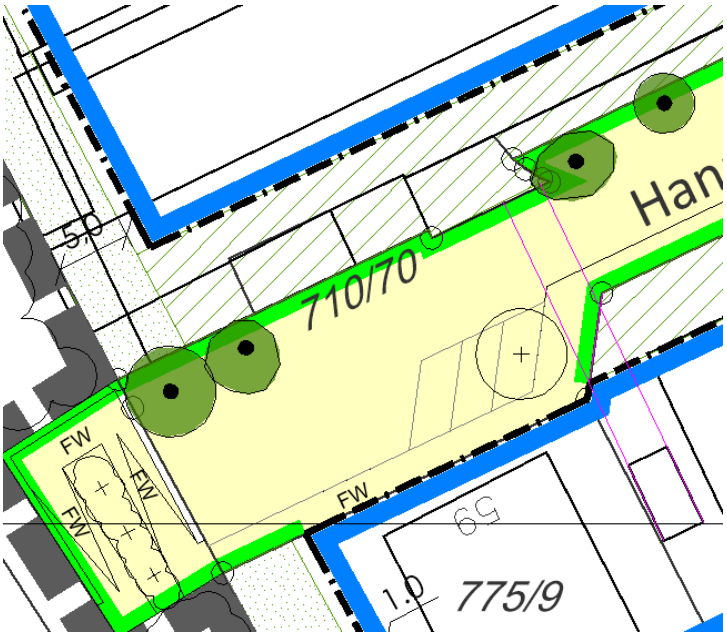
Laut Bebauungsplan sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Regelung hat zur Folge, dass Nebenanlagen für (Müll, Fahrräder,
usw.) folglich z.B. bei Fl.Nr. 775 nur im südlichen Gartenbereich zulässig sind. Da diese Vorgabe in einzelnen Fällen unsinnig ist, sind hier Flächen für Nebenanlagen festzulegen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Baum steht vor Zufahrtsbereich von Garage:
Der im öffentlichen Straßenraum zur Einbindung der öffentlichen Stellplätze vorgesehene Baum steht am Rand des Zufahrtsbereiches. Um eine einfache Ausfahrt aus der Garage sicherzustellen, werden die für den Baum vorgesehene Pflanzfläche und die drei dargestellten Stellplätze um 1 m nach Westen verschoben.



Grundsätzlich handelt es sich bei der Darstellung der Stellplatz- und Pflanzflächen im Straßenraum aber nur um einen Hinweis. Die tatsächliche Gestaltung obliegt der zukünftigen Ausführungsplanung.

Zu Geplante Treppenanlage - Befürchtung negativer Effekte durch Baumfällungen und Müllproblematik:
Die Verbesserung einer fußläufigen, attraktiven Erreichbarkeit des Wertstoffhofs und der freien Landschaft nördlich von Neufahrn wird seitens der Gemeinde höher gewichtet als der Erhalt eines geringen Teils der Böschungsbegrünung in diesem Abschnitt. Die hier geplante Treppenanlage soll im zentralen Bereich ebenfalls mit Gehölzen eingegrünt werden. Die Sicherstellung, dass die Zuwegungen zum Wertstoff müllfrei gehalten werden, liegt in der Zuständigkeit des Bauhofs. Dieser wird mit einer Reinigung beauftragt. Diese Regelung ist allerdings nicht Inhalt der Bebauungsplanung.

Zu Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig – hier nicht sinnvoll:
Die Satzung wird dahingehend geändert, dass in den privaten Vorzonen bauliche Anlagen für Müllhäuschen und Fahrradunterstellung bis zu einer Größe von 8 m² pro Grundstück zugelassen werden.

Da die vorgenannten Änderungen der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruhen, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen: ☒ nein ☐ ja

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die Änderungen entsprechend dem Sachvortrag aufgenommen.

Da die vorgenannten Änderungen der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruhen, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

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