GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/066/2015

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Zue, Christian	23.04.2015

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	21.09.2015		öffentlich

20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebaungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost", Würdigung der Stellungnahmen Bürger 9

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 9 vom 19.02.2015
(Rechtsanwaltliche Vertretung)

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die zurückliegende Korrespondenz und danken für die Zurverfügungstellung der derzeit ausliegenden Bebauungsplanunterlagen.

I.

Namens und im Auftrag der von uns vertretenen Grundstückseigentümer (vgl. dazu unser Schreiben vom 28.01.2015 und das vorgelegte Mandantenverzeichnis) erheben wir zu dem in der Betreffzeile näher bezeichneten Bebauungsplanentwurf folgende

allgemeine Einwendungen:

1. Verkehrsflächen, Erschließung

1.1.

In der Planzeichnung bzw. Legende dazu und in Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen wird nur von „Verkehrsflächen", „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, „Verkehrsberuhigter Bereich" etc. gesprochen. Eine nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB notwendige und sinnvolle Differenzierung nach öffentlichen und privaten Flächen unterbleibt jedoch.

Dies ist zu ändern und zwar wie folgt:

Die in der Planzeichnung gelb dargestellten Straßenverkehrsflächen sollen wohl nicht nur öffentlich gewidmet werden, sondern auch ins Eigentum der Gemeinde gelangen. Sie sind daher als öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Da offenbar beabsichtigt ist, die teilweise entlang dieser Straßenverkehrsfläche dargestellten Parkplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, müssten auch diese entweder ebenfalls mit einer entsprechenden Signatur versehen werden oder ebenfalls gelb als Til der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingefärbt werden. Das diese Parkflächen in der Planzeichnung kennzeichnende „P" auf schwarzem Hintergrund findet sich im Übrigen in der Planzeichenlegende nicht wieder.

Auch die teilweise entlang der Straßenverkehrsflächen verlaufenden Gehwege, sollen vermutlich ins Eigentum der Gemeinde gelangen und öffentlich gewidmet werden. Sie müssten daher mit einer Signatur versehen werden, die diese Gehwege als öffentliche Verkehrsflächen ausweist.

Die obigen Ausführungen und Anregungen gelten analog auch für den sog. Quartiersplatz.

Das vielfältig das Baugebiet querende Wegenetz, das teilweise nur aus Geh- bzw. Radwegen besteht, teilweise aber auch zur Anfahrt an die Garagen, Carports und Parkplätze befahren werden kann, sollte ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, also nicht nur als Privatweg mit öffentlicher Widmung. Zum einen hat dieses Wege- und Straßennetz nicht nur Bedeutung für die neue Wohnsiedlung, sondern schafft auch eine wechselseitige Durchgängigkeit bzw. den Anschluss an die bebauten Bereiche westlich des Bau-

gebiets. Zum anderen würde das öffentliche Eigentum an diesen Flächen auch Vorteile bei der erstmaligen und einheitlichen Herstellung, der dauernden Pflege und der Verkehrssicherungspflicht dieser Flächen mit sich bringen. Es ist nämlich schlichtweg nicht vorstellbar, dass es in der Praxis gelingen würde, diese zahllosen Wege und Straßen von einer oder gar mehrerer (funktionierenden) Miteigentümergemeinschaften herstellen und unterhalten zu lassen.

1.2.

Auf die Parkflächen am Ende der Stichstraßen im Bereich der Wendemöglichkeit sollte aus unserer Sicht verzichtet werden. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf soll dieser Bereich ja als Spielbereich für Kinder genutzt werden. Die Festsetzung von Parkflächen an dieser Stelle ist daher unseres Erachtens widersprüchlich und konfliktträchtig.

Möglicherweise handelt es sich bei der an diesen Stellen dargestellten „P" auf schwarzem Grund aber auch um ein Versehen und sollte hier eigentlich die Signatur für die gemeinschaftlichen Abfallsammelstellen enthalten sein. Es fällt nämlich auf, dass diese Signatur zwar in der Planzeichenlegende erwähnt ist, sich aber in der Zeichnung selbst nicht finden lässt.

2. Grünflächen, Grünordnung

2.1.

Die in der Planzeichenlegende angegebenen Ermächtigungsgrundlagen für die diversen Grünflächenfestsetzungen sind falsch. Diese finden sich nicht in § 5 BauGB, sondern - weil es sich vorliegend um einen Bebauungsplan handelt – in § 9 BauGB.

2.2.

Bezüglich den als „Parkanlage", „Sportplatz", „Spielplatz" und „Verkehrsgrün" in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen fehlt die Festsetzung als öffentliche Fläche. Zudem ist auch ein sprachlicher und inhaltlicher Widerspruch dieser Festsetzung zur textlichen Festsetzung Ziff. 13.1. vorhanden. Hier sollte eine Anpassung erfolgen.

Schließlich ist auch die Retensionsfläche zur Versickerung des Niederschlagswassers als öffentliche Fläche festzusetzen.

2.3.
Richtigerweise sollten die als privat festgesetzten Grünflächen ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Im besonderen Maße gilt dies für die schmalen Grünflächen östlich der Garagenreihe, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen. Nur wenn auch diese Grünflächen öffentlich gewidmet werden und ins Eigentum der Gemeinde gelangen, werden Sie auch tatsächlich Ihren Namen dauerhaft gerecht werden.

3. Art der baulichen Nutzung

Mit der als Mischgebiet vorgesehenen großen Fläche im Süden des Bebauungsplangebiets besteht kein Einverständnis.

Funktionierende Mischgebiete nach § 6 BauNVO, also Gebiete, die gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von nichtstörendem Gewerbe dienen, existieren praktisch nicht. Vor allem ist es - von sehr integrierten und stark frequentierten Lagen innerorts abgesehen - ausgeschlossen, solche Mischgebiete durch entsprechende Festsetzungen am falschen Standort künstlich herbeizuplanen. Dies hat uns auch erst vergangene Woche wieder der Bauamtsleiter des LRA München, Herr Schuster, der einen sehr guten Überblick über entsprechende Versuche der Kommunen in der Vergangenheit hat, versichert.

Hinzu kommt, dass auch die Rechtsprechung und in der Folge die Genehmigungspraxis bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Nutzungen im Mischgebiet immer strenger wird. So reicht in aller Regel etwa ein Nichtwohnnutzungsanteil von 1/3 nicht mehr für die geforderte Durchmischung eines Wohngebiets aus. Auch ist wegen der sog. typisierenden Betrachtungsweise von Vorhaben, die im Genehmigungsverfahren angestellt werden muss, eine Vielzahl von Nutzungen im Mischgebiet nicht möglich. Zu denken ist etwa Handwerksbetriebe wie Schreinereien, die zwar im Einzelfall sicherlich oftmals so klein oder speziell

ausgerichtet sind, dass sie gebietsverträglich sind, jedoch wegen der von der Rechtsprechung angestellten typisierenden Betrachtungsweise, die nicht auf die spezielle Ausgestaltung eines Betriebes im Einzelfall abstellt, generell als gebietsunverträglich im Mischgebiet angesehen werden. Selbiges gilt auch für viele andere Betriebe, die oftmals allein wegen der mit ihren Betriebsabläufen verbundenen An- und Ablieferungen von den behörden und gebieten nicht mehr als mischgebietsverträglich angesehen werden.

Die derzeitige Planung wird daher unserer Erfahrung nach nicht umgesetzt werden können. Entweder werden erhebliche Baulücken entstehen, weil wegen des sich in Mischgebieten dieser Größenordnung erfahrungsgemäß abspielenden „Windhundrennens" zunächst reine Wohngebäude gebaut werden und die restlichen Flächen, die dann nur noch mit reinen Nichtwohnnutzungen versehen werden müssen, schlichtweg unbebaut bleiben. Alternativ entstehen aber vielleicht auch Wohn- und Geschäftshäuser, in denen dann große Teile leer stehen.

Angesichts dieser unbestreitbaren Probleme, die mit der Festsetzung eines Mischgebiets dieser Größenordnung an solchen Standorten einhergehen, empfehlen wir Folgendes:

- Verkleinerung der Fläche, die gemischt genutzt werden soll;
- für diese verkleinerte Fläche sollte dann ein WA festgesetzt werden, in dem eine räumlich sinnvolle Gliederung zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen erfolgt und festgesetzt wird; zudem könnten darin auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO für allgemein zulässig erklärt werden.

Diese Festsetzung wäre angesichts der oben beschriebenen Probleme, vor der die Gemeinde die Augen nicht verschließen sollte, die ehrlichere Festsetzung. Zudem hätte diese Lösung den Vorteil, dass die städtebaulichen Ziele der Gemeinde gleichwohl erreicht werden könnten. Denn das beabsichtigte Existenzgründerzentrum wird aller Voraussicht nach ohnehin nur solche Betriebe beherbergen, die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO fallen und daher nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch im WA zulässig wären. Ein weiterer Vorteil wäre, dass ein solches gemischt genutztes Gebiet wenigstens eine vernünftige Chance auf Realisierung

hätte und sich dann auch der Wunsch der Gemeinde nach einer Abschirmung des dahinterliegenden Gebiets vom Straßenlärm der Grünecker Straße vermutlich erfüllen ließe.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1.

Bekanntlich müssen die durch die Planung entstehenden Nettobaulandflächen an die einzelnen Eigentümer im Rahmen einer öffentlichen, privaten oder abgestimmten öffentlichen Baulandumlegung verteilt werden.

Die derzeitige Festsetzungstechnik mit Verhältniszahlen (GRZ) erschwert dies erheblich und gefährdet daher eine Umsetzung der Planung.

Wie in anderen vergleichbaren Fällen auch (etwa erst kürzlich beim Bebauungsplan „Dachau - Augustenfeld Mitte") regen wir daher an, reale Grund- und Geschossflächen für die Bauplätze bzw. jedenfalls für gewisse zusammenhängende Bauräume festzusetzen. Dies erleichtert die spätere Zuteilung der Nettobaulandflächen enorm.

Zudem hätte diese Lösung den weiteren Vorteil, dass dann die schwierige Frage, wie mit außerhalb der Baulandflächen liegenden Flächen bei der GRF-Berechnung umzugehen ist, etwa mit den außerhalb der eigentlichen Bauflächen liegenden Flächen für Carports und privaten Grünflächen. Schließlich kann ja nicht davon ausgegangen werden, dass ein solch großes Baugebiet von einem einzelnen Bauträger erworben und bebaut wird. Die Realität wird vielmehr so sein, dass hier viele Bauträger und/oder sogar einzelne Bauplatzeigentümer individuell Nettobaulandflächen bebauen. Die bisherige Festsetzungstechnik erschwert dies jedoch unnötig.

4.2.

Die sich aus der Planzeichnung bzw. der darauf enthaltenen Tabelle und Ziff. 2.7. und 2.8. der Satzung ergebenden Wandhöhen- bzw. Gebäudehöhenfestsetzungen setzen keinen ausreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Berechnung fest. Die derzeitige Festset-

zung begegnet daher Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der allgemeinen rechtsstaatlichen Anforderungen an die Bestimmtheit von Festsetzungen. Auch liegt ein Verstoß gegen § 18 BauNVO vor.

Wir empfehlen daher für den unteren Bezugspunkt mehrere feste Punkte ü.NN im Bebauungsplangebiet anzugeben. Dies setzt zwar eine Vermessung des Plangebiets voraus. Eine solche ist aber vermutlich entweder bereits erfolgt oder aber wird ohnehin noch erfolgen müssen, da ja andernfalls die Beseitigung des Niederschlagswassers im Bebauungsplanverfahren nicht nachgewiesen werden kann.

Selbiges gilt im Übrigen für die textliche Festsetzung Ziff. 9.

Zudem hat die Überprüfung der für das WA7 und WA 8 festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ergeben, dass hier offenbar versehentlich die Werte vertauscht wurden, denn ein zwingend 4-geschossiges Gebäude kommt etwa nicht mit einer Gebäudehöhe von 9,15 m aus.

4.3.

Die in der textlichen Festsetzung 2.3. enthaltene Definition der Terrassen als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO bzw. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist nicht richtig. Terrassen fallen unter § 19 Abs. 2 BauNVO.

Es müsset daher ggf. nochmals geprüft werden, ob auch unter Berücksichtigung dieser Änderung das in der Planzeichnung dargestellte und festgesetzte Baurecht überhaupt realisiert werden kann.

4.4.

In der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung werden festgesetzt „zulässige Geschosse (Z)".

Solche „zulässigen Geschosse" kennt die BauNVO nicht. Gemeint sind vermutlich Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 S. 2 BayBO 1998 i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO a.F.

Ebenso problematisch bzw. falsch ist die textliche Festsetzung Ziff. 2.4. Zum einen dürfte es für die zwingende Realisierung eines Dachgeschosses schon an einer Ermächtigungsgrundlage fehlen. Zum anderen steht die dort enthaltene Definition des Dachgeschosses jedenfalls im Widerspruch zur bayerischen Vollgeschossdefinition.

5. Bauweisen bzw. Bautypen

Die in der Tabelle auf der Planzeichnung festgesetzten Bautypen (Stadthaus, Senioren, Turmhaus) machen nur Sinn, wenn klar wäre, wodurch sich diese Typen von anderen Bautypen unterschieden. Unklar ist jedoch etwa, was das WA7, für das ein Stadthaus vorgesehen ist, vom WA 8 unterscheidet. Gleiches gilt für das Kettenhaus im WA 1 und 2, welches offenbar als ganz normale Hausgruppe (Reihenhaus) ausgeführt werden kann, da die abweichende Bauweise nach der Satzung Hauptbaukörper auf den östlichen und/oder westlichen Grundstücksgrenzen zulässt, was letztlich einer Hausgruppe entspricht. Gleiches gilt sinngemäß für Begriffe wie Turmhaus.

Es wird daher angeregt, für den Bereich WA 7 wahlweise Hausgruppen oder geschlossene Bauweise für geschosswohnungsbau zuzulassen.

6. Dachformen und Dachmaterialien

Die wechselnde Festsetzung zwischen geneigten Dächern für das WA 1 und Flachdächern für das WA 2 ist unverständlich. Sie kann dazu führen, dass sich die Dachlandschaft später für den normalen Betrachter als wüstes Durcheinander darstellt.

Bei den geneigten Dächern scheint auch das zulässige Neigungsspektrum zu groß und sollte auf max. 10 Grad begrenzt werden. Ansonsten kommt es auch in diesem Punkt zu einem „Windhundrennen" und besteht die Gefahr, dass der erste Bauherr, der baut eine Neigung vorgibt, die von den restlichen Bauherren als absolut unpassend angesehen wird.

Zudem enthält § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen von Dachmaterialien. Dies ist nur als örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung möglich, wenn ein einheitliches Erscheinungsbild unbedingt erforderlich ist, was an dieser Stelle jedoch stark bezweifelt wird.

7. Abstandsflächen, Brandschutz

Der derzeitige Bebauungsplanentwurf enthält keinerlei Festsetzungen zu den Abstandsflächen und Brandschutz. Auch der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan äußert sich dazu nicht.

7.1.

Konsequenz ist, dass die bayerische Bauordnung mit Art. 6 BayBO uneingeschränkt zur Anwendung gelangt. Die sich nach Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen, also zu den Grundstücksgrenzen hin und bezüglich des Überdeckungsverbots, können jedoch in vielen Fällen nicht und zwar bei weitem nicht eingehalten werden. Wenn der Bebauungsplan gleichwohl eine solche Bebauung ermöglichen und sogar forcieren will, wäre Zweierlei nötig:

- entsprechende Festsetzung, dass in Abweichung von Art. 6 BayBO diejenigen Abstandsflächen ausreichend sind, die sich bei Ausnutzung der jeweiligen Bauräume und Höhen unter Berücksichtigung der Ziff. 2.6. der Satzung ergeben;

- genauer planerischer Nachweis in der Begründung des Bebauungsplanes, dass durch die Abstandsflächenverkürzung keine gravierenden Nachteile auf die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Besonnung, Belichtung, Belüftung, sozialer Wohnfriede) einhergehen;

Angesichts der teilweise starken Enge und Baudichte im Gebiet, ist nicht klar, ob sich diese Festsetzung rechtsfehlerfrei bewerkstelligen lässt. Insoweit haben wir u.a. jedenfalls bezüglich des WA 2 erhebliche Bedenken. Zudem wird man um eine fachlich korrekte Verschattungsstudie wohl nicht umhinkommen.

7.2.

Ganz wichtig im Zusammenhang mit solchen Festsetzungen zur Verkürzung der Abstandsflächen ist auch, dass sichergestellt wird, dass zu den außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen die Abstandsflächen nicht verkürzt werden, es insoweit also bei den Regelungen der BayBO verbleibt. Andernfalls läuft die Planung Gefahr, Nachbarrechte zu beeinträchtigen, was zwingend zu verhindern ist. Sämtliche Bauräume mit „Außenberührung" sind daher insoweit nochmals einer kritischen Kontrolle zu unterziehen.

7.3.

Problematisch erscheint die teilweise nge im Plangebiet auch mit Blick auf die Brandschutzvorschriften der BayBO.

So wäre etwa zu prüfen, ob wegen der engen Stellung von einzelnen Baukörpern und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO gar zwischen den Baukörpern Brandwände erforderlich wären. So etwa ggf. zwischen dem WA10 und WA 8 und den beiden WA 7 im Süden des Plangebiets. Hier wäre zwingend sicherzustellen (ggfl. durch Vermaßungen in der Planzeichnung), dass der Abstand von 5,0 m zwischen den Gebäuden nicht unterschritten wird.

8. Anordnungen der Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

8.1.

Die Anordnung der Stellplätze und Garagen beidseits der nur rund 5 m breiten Wohnwege lassen befürchten, dass diese Wohnwege nur noch durch Stellplatzanlagen unterschiedlichster Art für Kraftfahrzeuge, Fahrräder im Wechsel mit zusätzlich möglichen Müllboxen

geprägt werden. Ziff. 2.2. der örtlichen Bauvorschriften wird wegen des Windhundprinzips und der Schwierigkeiten bei der Rechtsdurchsetzung keine große Hilfe sein.

Es wäre daher wünschenswert, wenn hier die Art der baulichen Anlagen strenger geregelt würde und auch deren Anzahl reglementiert wird, was bislang nicht der Fall ist. Andernfalls werden optisch nicht ansprechende Höfe entstehen.

Besser statt individueller Müllboxen wären im Übrigen auch gemeinschaftliche Müllanlagen, die der Planentwurf bislang aber nicht vorsieht.

8.2.

Bei der Festsetzung zu den Nebenanlagen sollte auch noch eine Höhenbegrenzung aufgenommen werden.

9. Einfriedungen

9.1.

Mit der Gestaltungsvorschrift Ziff. 4.1. wird festgesetzt, dass die Einfriedung erst 0,5 m hinter den Fahrbahnrändern gesetzt werden darf. Mit Ziff. 4.2. wird festgesetzt, dass auch private Grünflächen nur in einem Abstand von 0,5 m von den Grundstücksgrenzen eingefriedet werden dürfen.

Diese Festsetzungen laufen darauf hinaus, dass Privatgärten und private Grünflächen teilweise nicht eingefriedet werden dürfen. Bereits mehrmals hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof jedoch Einfriedungsverbote für private Grünflächen für unzulässig erkannt und daher für unwirksam erklärt. Seitens des Gerichts wird daher stets darauf hingewiesen, dass sich eine private Grünflächenfestsetzung und ein Einfriedungsverbot widersprechen und die Kommune dann gleich eine öffentliche Grünfläche festsetzen müssten.

Wir bitten daher um Streichung der Ziff. 4.1. und 4.2., deren Sinn und Zweck sich uns ohnehin nicht erschließt. Stattdessen sollten ggf. lieber die Straßen um entsprechende Bankettbereich vergrößert werden und diese Bereiche dann im Eigentum der Gemeinde stehen.

9.2.

Abzulehnen ist auch die Regelung in S. 2 der Ziff. 4.2, wonach nur geschnittene Hecken bis einer Höhe von 0,80 m zulässig sind. Diese Regelung stellt nicht nur eine lebensfremde Überreglementierung dar, sondern ist angesichts der insoweit ausreichenden Vorschriften zum Nachbarrecht im Bayerischen Ausführungsgesetzt zum Bürgerlichen Gesetzbuch überflüssig.

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. Zu Verkehrsfläche, Erschließung
1.1.
Die in der Planzeichnung nachrichtlich als private Wohnwege bezeichneten Verkehrsflächen sind nach heutigem Planungsstand in privatem Eigentum und für die Öffentlichkeit gewidmet. Die sinnvolle Differenzierung in öffentliche und private Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nun dargestellt. Durch die Darstellung gelber Flächen (z.B. als F+R Wege) wird deutlich, was Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird.

Das Planzeichen P und der Quartiersplatz wird in der Legende ergänzt.

Hinsichtlich der Thematik öffentliches Eigentum oder Privateigentum der Verkehrsflächen wird auf die Stellungnahme der Bauverwaltung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2

Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen – die Stellplätze an den Wendeanlagen entfallen. Mit dem Ziel die Attraktivität der Wohnwege zu erhöhen werden neue Ideen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs diskutiert. Eine Möglichkeit ist die Anordnung von Carports an der Sammelstraße oder die Realisierung von Tiefgaragen. (Die Beschlussfassung hierüber erfolgt in gesonderter Abstimmung durch den Ausschuss)

Die drei in der Planzeichnung dargestellten „Flächen zur Abfallentsorgung“ befinden sich an den Sammelstraßen.

2. Zu Grünflächen, Grünordnung

2.1
Die Ermächtigungsgrundlage für die Grünfestsetzungen (§ 9 BauGB) wird berichtigt.

2.2
Die Legende, die Bezeichnung in der Planzeichnung und textlichen Festsetzung werden entsprechend angepasst. Das Verkehrsgrün inkl. Retentionsflächen wird den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

2.3
Die schmalen Grünflächen östlich der Garagenreihe werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

3. Art der Baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Mischgebietes bleibt unverändert. Die Ausweisung eines Mischgebietes an der Grünecker Straße entspricht den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen und entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Der Festsetzungsvorschlag ist geprüft worden. Im Ergebnis hält der Plangeber an dem städtebaulichen Ziel der Ausweisung eins Mischgebietes fest. Die zulässigen Nutzungen sind nahezu identisch. Die Durchmischungsnotwendigkeit würde entfallen. Die Gemeinde sieht aber gerade im diesem Aspekt die Chance für eine innovative städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Zudem besteht in Neufahrn ein Bedarf an Mischgebietsflächen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1
Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Bauleitplanung werden anstatt der GRZ – Angaben reale Grundflächen in Quadratmetern angegeben.

4.2
Die Festsetzungen werden entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Ziel ist eine eindeutige Definition der Gebäudehöhen. Der Bezugspunkt wird in Ziff. 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die Begriffe Gebäude-, First- und Wandhöhe werden in den Ziffern 2.7 und 2.8 definiert. Außerdem wird auf die Tabelle in der Planzeichnung verwiesen um die jeweils zulässige Höhe abzulesen.

Die Definition des Bezugspunktes wird zur Klarstellung der Regelung überarbeitet worden. Eine Definition der EFH auf NN ist aufgrund des ebenen Geländes im Plangebiet ist nicht erforderlich. Es wird in die Bauleitplanung ein Hinweis aufgenommen, dass die endgültige Höhe der Straße vor Baubeginn bei der Gemeinde einzuholen ist.

Die Tabelle wird hinsichtlich der Gebäudehöhen für das WA 7 und WA8 überarbeitet.

4.3
Die Terrassen werden aus der Aufzählung entfernt. Die festgesetzten Baurechte können jedoch weiterhin realisiert werden.

4.4
Die Formulierung hinsichtlich der Vollgeschosse wird berichtigt. Die Festsetzung ist so formuliert, dass ein Dachgeschoss realisiert werden muss, wenn die maximale Zahl der Geschosse ausgenutzt werden soll. Bleibt das Bauvorhaben unter der maximalen Zahl der Geschosse ist ein Dachgeschoss demgegenüber nicht erforderlich. Die Festsetzung ist klar und für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Die Definition des Dachgeschosses wird an die Bayerische Bauordnung angepasst.

5. Bauweise bzw. Bautypen

Die Ausweisung von Bauweisen und –typen bleibt unverändert. Die Bauweisen und Bautypen sind aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt. Sie unterscheiden sich durch die Zahl der Vollgeschosse, durch die Erschließung (von Norden / von Süden) und die Grundstücksausnutzung und die Dachform. In die Tabelle in der Bauleitplanung wird eine Erläuterung zu den Bauweisen (Kettenhaus, Turmhaus etc.) aufgenommen.

6. Dachformen und Dachmaterialien

Die Dachformen und Dachneigungen sind bewusst unterschiedlich festgesetzt um das Quartier zu beleben. Bei Reihenhäusern, Doppel- und Kettenhäusern soll jedoch das Neigungsspektrum auf maximal 10° begrenzt werden.

Die Festsetzung zum Dachmaterial ist der Ziffer15 „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ zugeordnet worden.

7. Abstandsflächen, Brandschutz

Regelungen zu den Abstandsflächen werden ergänzt. Dasselbe gilt für die Begründung.

7.1 – 7.3
Die verdichtete Bauweise in den Nachbarschaften (bei den Kettenhäusern) führt zu

Konflikten mit nach der BayBO einzuhaltenden Standartabstandsflächen von H (gleich Höhe) x 1,0. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde für diese Wohngebiet von der Möglichkeit der Öffnungs- und Experimentierklausel* Gebrauch zu machen. (*Die in Art. 6 Abs. 7 BayBO enthaltene „Öffnungs- und Experimentierklausel“, ermöglicht es den Gemeinden, durch Satzung, die auch durch Festsetzung in einem Bebauungsplan erlassen werden kann, für ihr Gebiet oder Teile davon abweichendes Abstandsflächenrecht einzuführen. Es wird empfohlen das abweichende Abstandsflächenrecht an die Musterbauordnung 2012 anzulehnen.) Die Abstandsflächen sollen im Bebauungsplan also abweichend von der BayBO geregelt werden. Die Regelungsinhalte der Musterbauordnung (MBO) in der Fassung vom 21.09.2012 sollen in Teilen übernommen werden. Die MBO sieht im Unterschied zur BayBO vor in Wohngebieten und Mischgebietes die ermittelte Höhe nur mit dem Faktor 0.4 zu multiplizieren.

Es soll in den Festsetzungen lediglich der Multiplikationsfaktor neu geregelt werden und auf 0.4 festgesetzt werden. Alle weiteren Regelungen wie z.B. zur Anrechnung von Dachflächen, zur Mindestabstandsfläche von 3m, zu vortretenden Bauteilen oder zu untergeordneten Vorbauten bleiben unverändert. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass vertraute und gewohnte Regelungen zur Ermittlung der Abstandsflächen wie üblich angewandt werden können und die ermittelte Höhe lediglich heruntergerechnet werden braucht. Das vermeidet Unsicherheiten und Fehler in der späteren Anwendung. Die reduzierte Abstandsfläche gilt nur im Plangebiet. Zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches verbleibt es bei den Regelungen der BayBO, d.h. die Abstandsflächen werden hier nicht verkürzt.

Eine Verschattungsstudie zum Nachweis, dass keine gravierenden Nachteile auf die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts damit einhergehen wurde bereits in Auftrag gegeben. Diese wird als Anlage zur Begründung der Bauleitplanung beigefügt.

Der Brandschutz ist Thema des konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass den Forderungen der Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz sowie der Freiwilligen Feuerwehr Neufahrn entsprochen wurde bzw. dass diese Träger keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorbringen.

8. Anordnung der Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und im Zusammenspiel mit der zulässigen Grundstücksausnutzung sind aus Sicht der Architekten die getroffenen Regelungen städtebaulich ausreichend um ansprechende Hofsituationen zu gewährleisten.

9. Einfriedungen

9.1
Die Festsetzungen 4.1 und 4.2 bleiben hinsichtlich des Abstandes von 0,5m der Einfriedung vom Fahrbahnrand unverändert. Die Festsetzung ist aus Sicht der Architekten erforderlich um einen ansprechenden Straßenraum zu schaffen. Weiter stellen sie sicher, dass Hecken nicht unmittelbar in den Straßenraum wachsen. Die Festsetzungen werden jedoch dahingehend geändert, dass private Grünflächen, wenn sie den 0,5m-Abstand einhalten, eingefriedet werden dürfen.

9.2
Auf den Satz 2 der Ziffer 4.2 (geschnittene Hecke von 0,8m) wird verzichtet. Sichtdreiecke sind, dort wo es erforderlich ist, jedoch freizuhalten.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend überarbeitet.

Beratungsergebnis:

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