GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/072/2015

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 Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 22.02.2015

Betrachtungen zum Ideenwettbewerb

Plan 4 Freiraumkonzept

Freiräume östlich des Kurt-Kittel-Rings, wie im Wettbewerb vorgeschlagen, wurden leider nicht übernommen. Eine Landschaftsspange, ein Übergang zusätzlich vom Apothekenweg, Sudetenweg Richtung Mintraching wäre wünschenswert.

Plan 6 Regenwasserkonzept

Bei diesem Konzept wurde vorgeschlagen, das Regenwasser in Sickermulden aufzufangen mit Ableitung in kleine Tümpel. Im Vorentwurf sind lediglich aber nur noch Sickermulden aufgeführt. An der Verlängerung der Ludwig-Erhard-Straße, Richtung Eching rechte Seite, kann so ein Ergebnis betrachtet werden – kein Wasser in den Mulden. Eine Ansaat mit Wildblumen in den Mulden wäre eine naturnahe Alternative.

20. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründung mit Umweltbericht

2 Regionalplan München

Im Regionalplan München wird ein Trenngrün zwischen Neufahrn und Mintraching erwähnt, um ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungskörper zu verhindern; der neu anzulegende Bolzplatz steht nicht im Widerspruch zum Regionalplan. Trotzdem wäre es sinnvoll den isolierten Bolzplatz in ein Trenngrün einzubinden. Es fehlt im Vorentwurf ein vernünftiger Freiflächengestaltungsplan, ebenso bei den übrigen, öffentlichen Grünflächen im Baugebiet.

Kurzgutachten zur Fledermausfauna vom 20.8.2013

Wie schon vom Gutachter erwähnt, müsste vor Abriss der Lagerhallen nochmals auf Fledermaus-Vorkommen kontrolliert werden, weil der Abriss noch dauern kann.

In diesem Zusammenhang schlägt der AK Gemeindeentwicklung vor, die Turmhäuser mit integrierten Nistkästen für Gebäudebrüter zu versehen. Im Landratsamt Freising wurden für Mauersegler vor einigen Jahren solche Nistkästen eingebaut, mit gutem Erfolg.

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffsregelung

Vorentwurf 31.10.2014

Westlich des Kurt-Kittel-Rings soll ein 20 ha großes Wohnquartier entstehen.

Dachflächen- und Straßenwasser werden oberflächennah und sichtbar als Gestaltungselement dienen. **Hierzu ist die Anmerkung des AK Gemeindeentwicklung zum Wettbewerb Plan6 Regenwasserkonzept zu beachten.**

2.3 Klima/ Lufthygiene S.10

Ergebnis-Zitat: „Es entfallen keine siedlungsrelevanten Kaltluftproduktionsflächen, aufgrund der intensiven Durchgrünung ist keine übermäßige Erwärmung zu erwarten...." Die Bebauung ist jedoch so dicht, dass man von einer intensiven Durchgrünung nicht sprechen kann, d.h. eine übermäßige Erwärmung ist **nicht** ausgeschlossen, es sei denn man gibt dem Grün mehr Raum.

Ferner ist mit einer starken Beschattung der Reihen-, Kettenhäuser Typ WA2 durch die vorgelagerten Häuser WA1 zu rechnen. Zu befürchten ist, dass der Schall von nach Westen startenden Flugzeugen von den Nordfassaden geschlossener Hausgruppen reflektiert wird.

5 Eingriffsregelung S.24

Nicht nachvollziehbar ist die Berechnung des Kompensationsfaktors. Hier wurde bei allen 4 Punkten stets der niedrigste Faktor eingesetzt.

Bebauung Typ A Kat. I : Faktor 0,3 (Spanne 0,3 bis 0,6)

Bebauung Typ B Kat. I : Faktor 0,2 (Spanne 0,2 bis 0,5)

Bebauung Typ A Kat. II : Faktor 0,8 (Spanne 0,8 bis 1,0)

Bebauung Typ B Kat. II : Faktor 0,5 (Spanne 0,5 bis 0,8)

Aufgrund der sehr dichten Bebauung des Areals müsste man den mittleren Wert des Faktors einsetzen. Hier wünscht sich der AK eine genaue Berechnung.

Bebauungsplan Nr.95 „Neufahrn- Ost" Gemeinde Neufahrn

Vorentwurf 25.9.2014 geändert 31.10.2014

Planrechtliche Festsetzungen

2.2/ 2.3 S.6

Hier wird auf eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ-1 gemäß § 17 Abs.2 BauNVO für WA1 und WA2 hingewiesen, die GRZ-2 ist bis zu 0,8 zulässig für WA1, WA2, WA4, WA7, WA8, Mi I, Mi II. Zwar zulässig, jedoch nicht wünschenswert für ein Wohngebiet mit dem Anspruch auf hohe Qualität.

5.7.2 S.27 Maß der baulichen Nutzung

In der GRZ-2 werden Terrassen-, Stellplatzflächen zu 100 % als Versiegelung eingerechnet, bei wasserdurchlässigen Belägen nur zu 50 %. Selbst nur mit 50 % Flächenverbrauch hat die höhere GRZ Auswirkungen auf die Berechnung der Ausgleichsflächen, damit auch auf die Erhöhung des Kompensationsfaktors.

Erwähnenswert ist, dass auf den privaten Grundstücken, wie WA12, WA3a, WA3b, insgesamt ca. 25 Bäume gepflanzt werden können. Nach der gemeindlichen Grünordnung ist ein Baum ab 350 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Ob dies überhaupt möglich ist ohne das Nachbarrecht zu

beeinträchtigen, bleibt dahin gestellt. Wünschenswert wären mehr Bäume, auch im Bereich der Hausgruppen, da für Grün in der Fläche nur **Restflächen** zur Verfügung stehen.

Zusätzliche Bemerkungen zum Vorentwurf

Der Plan ist nicht bemaßt.

Im Vorentwurf wird die **bestehende Bebauung** westlich BBP **nicht** berücksichtigt!

Die geplante Bebauung längs des Kurt-Kittel-Rings empfindet man als abweisende Blockrandbebauung. Hier gilt es die Häuser stärker zu gliedern.

Die Turmhäuser, insbesondere das 8-schössige Gebäude, bedürfen einer sehr sorgfältigen Planung. Ansonsten wäre es besser auf diese zu verzichten. Negative Beispiele sind in Neufahrn genug vorhanden.

Ergebnis:

Der AK Gemeindeentwicklung ist der Auffassung, dass das Baugebiet im Vorentwurf zu dicht überplant wird. Für eine gute Durchgrünung bleibt zu wenig Raum, die Qualität des Areals leidet darunter. Der Arbeitskreis wünscht sich zudem eine genauere Berechnung des Kompensationsfaktors für die Ermittlung der Größe der Ausgleichsflächen.

Von Anwohnern wurde 2006 in einer Unterschriftenaktion der Erhalt des jetzigen Spielplatz- und Bolzplatzes eingefordert. Wünschenswert wäre es, den Grünbestand dieses Spielplatzes im Entwurf zu integrieren.

Um das Konzept der gemeinschaftlichen Freiflächen beurteilen zu können, sollten diese im nächsten Schritt im Entwurf des BBP dargestellt werden.

Für die Agenda21 Neufahrn AK Gemeindeentwicklung

Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Betrachtungen zum Ideenwettbewerb:
Die Landschaftsspange Richtung Mintraching kann auch außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens durch verschiedene Planungen und Projekte weiterverfolgt werden. Der ursprüngliche Gedanke bleibt durch die Verlagerung von Bolz- und Spielplatz auf die östliche Seite des Kurt-Kittel-Rings aber erhalten.

Das Regenwasserkonzept kann aufgrund des überwiegend sehr kieshaltigen Untergrundes nicht exakt so umgesetzt werden wie im Ideenwettbewerbe skizziert. Die Mulden sind erforderlich um für Starkregenereignisse Vorsorge zu tragen.

Eine Ansaat mit standortverträglichen Wildblumen ist grundsätzlich möglich. Eine entsprechende Festsetzung wird in die Grünordnung des Bebauungsplanes aufgenommen.
Zu 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
Die wesentlichen Inhalte der Grünordnung sind im Bebauungsplanvorentwurf enthalten. Die Details bleiben jedoch der Ausführungsplanung für die Grünflächen vorbehalten. Festsetzungen über den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes hinaus sind jedoch nicht möglich.

Zu Kurzgutachten für Fledermäuse:
Die nochmalige Überprüfung der Lagerhallen wird als Vermeidungsmaßnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Die Anregung zu den Nistkästen für Gebäudebrüter an den Turmhäusern wird in den Hinweisen ergänzt.

Zu Umweltbericht
Im Umweltbericht ist von einer guten Durchgrünung des Gebietes die Rede. Diese wird zum eine durch die großen öffentlichen Grünflächen, die das Gebiet durchziehen und gliedern, erreicht. Zum anderen sind Dachbegrünungen und Pflanzgebote festgesetzt, die ebenfalls dazu beitragen eine übermäßige Erwärmung zu verhindern. Unstrittig ist, dass im Vergleich zum unbebauten Zustand der Flächen eine Veränderung bezüglich der Erwärmung stattfindet, diese dürfte jedoch nicht „übermäßig“ ausfallen.

Die Bauverwaltung hat bereits eine Visualisierung und Verschattungsdarstellungen für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Die Bebauung im Bereich der Reihen- und Kettenhäuser ist zwar geprägt von einer relativ hohen Baudichte, aber durch die Orientierung der Baukörper nach Süden, der Staffelung der Gebäudehöhen und den möglichen Lichteinfall von Westen ergibt sich keine unzumutbare Beschattung. Die Darstellungen zu Verschattung werden als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Das an den Fassaden Fluglärm reflektiert wird sicherlich geschehen. Es lässt sich aber feststellen, dass das gesamte Plangebiet außerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens München liegt. Es ist daher unter keinen Umständen zu erwarten, dass unzulässige Lärmwerte erreicht werden könnten.

Der Kompensationsfaktor für den zu ermittelnden Ausgleich wird jeweils um 0,1 angehoben. Eine weitere Anhebung ist aufgrund der heute im Plangebiet vorhandenen überwiegend strukturarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht geboten. Auch hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde nur eine Anhebung um den Faktor 0,1 gefordert.

Zu Bebauungsplan Nr. 95
Wie in der Begründung bereits erläutert liegen die besonderen städtebaulichen Gründe für die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ vor.

Das von der Gemeinde angewandte bewährte Instrument des städtebaulichen Wettbewerbs stellt sicher, dass ein Konzept mit hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität bezogen auf den Städtebau selbst und auch auf die Freiraumkonzeption und Freiraumgestaltung umgesetzt wird.

Außerdem ist es Ziel der Gemeinde Neufahrn in dem Plangebiet Familien, gerade durch die verdichtete Bauweise, Eigentumsbildung zu ermöglichen. Durch diese Überschreitungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Dieses wird besonders auch dadurch sichergestellt, da das Wohngebiet durch öffentliche Grünflächen gegliedert ist. Diese sprechen in Form von „Grünen Angern“, Spielflächen, Ruhebereichen, Park- und Platzbereichen unterschiedliche Nutzergruppen an und erfüllen verschiedene Bedürfnisse. Die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen ist durch die Südausrichtung und Höhenstaffelung der Gebäude gewährleistet. Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Der Eingriffsumfang wird gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanz ermittelt und innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Bestehende Grünstrukturen wie die Baumreihe im Norden des Gebietes und entlang des Kurt-Kittel-Rings werden erhalten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Gerade die Regelungen der sogenannten„GRZ-2“ (§ 19 Abs. 4 BauGB) tragen insbesondere den Stellplatzanforderungen Rechnung. Im öffentlichen Straßenraum sind weitere Besucherstellplätze vorgesehen. Sonstige öffentliche Belange

stehen ebenfalls nicht entgegen.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass ab einer Mindestgrundstücksgröße verbindlich Bäume zu pflanzen sind. Er schließt aber im Umkehrschluss nicht aus, dass auch auf kleineren Grundstücken Bäume gepflanzt werden bzw. dass Eigentümer mehrere Bäume auf dem Grundstück unterbringen.

Zu zusätzliche Bemerkungen zum Vorentwurf:
Eine Bemaßung der Bauleitplanung erfolgt nicht. Der Bebauungsplan verfügt über eine Maßstabsleiste und ist im Maßstab 1:500. Damit können alle Maße aus der Plandarstellung entnommen werden. Eine Bemaßung ist damit nicht erforderlich.

Eine Gliederung der Gebäude in unterschiedliche Gebäudetypen sowie ein Vor- und Rückspringen der Gebäude ist vorgesehen. Eine abweisende Blockbebauung ist daher nicht zu befürchten.

Zu Ergebnis:
Eine Herabsetzung der Dichte ist nicht beabsichtigt. Die Dichte des Gebietes ist seit dem städtebaulichen Wettbewerb bereits zugunsten größere privater Grundstücke überarbeitet worden. In dem südlichen und nördlichen Quartier ist jeweils eine Stichstraße entfallen. Der hier vorgelegt Entwurf stellt einen guten Kompromiss zwischen Dichte und Durchgrünung; Wirtschaftlichkeit und Eröffnung von Möglichkeiten der Eigentumsbildung dar.

Die Kompensationsflächen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

Eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ist leicht südlich der heutigen Fläche festgesetzt. Die Gemeinde begrüßt das bürgerschaftliche Engagement zugunsten des Spiel- und Bolzplatzes. Der Wettbewerbsbeitrag und auch der Rahmenplan sehen in dem Bereich des heutigen Spiel- und Bolzplatzes bzw. leicht südlich davon den Quartiersplatz Süd vor. Diese öffentliche Grünfläche mit Spielplatz ist in dem Bebauungsplan-Vorentwurf ebenfalls vorgesehen. Damit ist gewährleistet, dass in diesem Bereich auch zukünftig öffentliche Grünflächen und ein Spielplatz vorhanden sind.
Die Anlage des Bolzplatzes leicht außerhalb des Wohngebietes ist auch aus Lärmschutzgründen (Freizeitlärm) sinnvoll.

Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens und insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes konkretisiert.

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.)**