



**GEMEINDE NEUFAHRN**  
BEI FREISING

**Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: Bau/229/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 12.10.2016
----------------------	----------------------------------	----------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Status</b>
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	30.01.2017		öffentlich

***Bebauungsplan Nr. 123  
"Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm",  
Würdigung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Bürger 1***

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger 1 vom 19.09.2016

als Angrenzer an den geplanten Bebauungsplan 123 möchte ich mich dazu wiederholt wie folgt äußern, da meine Stellungnahme vom 11.04.2016 leider völlig unbearbeitet gelassen wurde und ich auch keinerlei Informationen zu dem Vorgang erhalten habe, obwohl mir das bei der persönlichen Abgabe von Ihrem Mitarbeiter im Bauamt zugesichert wurde.

In Punkt 2.1 der Begründung wird erklärt, dass auf einen Umweltbericht verzichtet wird.

Da ich im Ligusterweg 9 schon meine gesamte Kindheit verbrachte, ist mir bekannt, dass diese Fläche jahrelang als Containerlagerplatz der Bahn genutzt wurde und deshalb eine Bodenkontamination mit größter Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Genau deshalb wäre ein Umweltbericht sinnvoll und erforderlich und ein Verzicht darauf nicht nachvollziehbar, nur um augenscheinlich ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Bei den inzwischen von Ihrer Seite beauftragten Erdarbeiten befindet sich im Aushub erhebliches Schrottmaterial, u.a. Lkw/ Lader- Reifen bis hin zu Eternitplattenmaterial. Selbst in einer Tiefe von ca. 2 m wurde dieses Schrottgut in erheblichen Mengen ausgebagert. (siehe Fotos anbei)

Ich erhebe hiermit meine größten Bedenken bzgl. der freigesetzten Schadstoffe durch die bereits begonnenen Bauarbeiten. Mit Ihrem Schreiben vom 08.08.2016 kündigen Sie zwar die anstehende Altlastenentsorgung an und die damit verbundene Lärmbelästigung, jedoch wurden wir auf evtl. bestehende Gesundheitsrisiken bzw. den zweifelsfreien Ausschluss dieser in keinster Weise ordnungsgemäß informiert.

In Punkt 3.1 der Begründung wird festgestellt, dass die Einfamilienhäuser mit wenigen Ausnahmen ca. 25m von der Nordgrenze des Bebauungsplan entfernt sind. Mein Grundstück ist zwar derzeit nur mit einem Wohnhaus bebaut, aber auch ich beabsichtige, das Grundstück teilen zu lassen und zu bebauen. Ich sehe in dem Bebauungsplan aber eine Benachteiligung gegenüber der Nachbaranwesen 5a und 7a, bei denen ein Abstand von ca.

10m eingehalten wird, bei mir sind dies nur ca. 4,5m und ich sehe mich daher viel schlechter gestellt als die Nachbarn.

Ich möchte sicherstellen, dass mir eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich ebenso zugebilligt wird wie den Grundstücken 5a und 7a und fordere Sie hiermit auf, dass dieses Recht im Bebauungsplan dokumentiert wird.

Die Änderung des Bebauungsplans vom Vorentwurf zum Entwurf hat jetzt lediglich dazu geführt, dass der Abstand bei Hs.Nr. 5a und 7a auch bei 4,5m liegt.

Mit etwas gutem Willen könnte man auch beide Baukörper des WA 1 drehen und 10m Abstand zu der Nordgrenze erreichen, was für die Angrenzer wegen der Bauhöhe von 9m und 2,5m Aufbau erträglicher wäre.

In Punkt 4.2 wird bei der Höhenentwicklung der beiden westlichen Gebäude darauf Bezug genommen, dass sich diese „in der Nachbarschaft zum großflächigen Gewerbebau“ befinden, aber viel wesentlicher ist, dass diese 3-stöckige Bebauung mit einer Höhe von 9,0m und zusätzlichen Dachaufbauten mit weiterer Höhe von 2,5m genau im Süden der Einfamilienhäuser liegt. Hierüber wird aber in der Begründung nichts erwähnt.

Diese übermäßige Bebauung des WA 1 stört das Ortsbild der Siedlung erheblich und ist hier auch absolut nicht üblich, angemessen wäre analog der bestehenden Bebauungen eine Bebauung mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, genau wie die Begründung dies für die restlichen Gebäude beschreibt, „wie die Nachbarschaft“.

Eine Flachdachbebauung gibt es in der gesamten Siedlung nicht.

In Punkt 4.3 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, in der Satzung des Vorentwurfs ist von einer zulässigen GRZ von 0,4 die Rede, d.h. die Bebauung könnte schließlich doch ganz anders aussehen als im Lageplan eingezeichnet?

Bitte erläutern Sie mir diese Differenz.

Ich bitte Sie jetzt nochmals, die angesprochenen Punkte zu berücksichtigen bzw. zu erklären und erwarte Ihre baldige Antwort.

Über die bisherige Art und Weise der Kommunikation fühle ich mich als gebürtiger Neufahrer und angrenzender Grundstückseigentümer in großem Maße enttäuscht und übergangen.

Würdigung:

Der Bebauungsplan 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“ ist nach § 13 a Baugesetzbuch ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und ist im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen, in dem ein Umweltbericht entfällt. Eine artenschutzrechtliche Würdigung durch ein saP-Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde allerdings vorgenommen. Die Altlastenproblematik wurde durch ein Gutachten des IB BGU untersucht und die notwendigen Maßnahmen im Benehmen mit dem LRA Freising aufgezeigt. Bodenaustausch und Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial wird von qualifizierten Firmen fachgerecht vorgenommen. Asbesthaltiges Material wird gemäß den einschlägigen Schutzbestimmungen entsorgt.

Sämtliche geplante Gebäude in WA 1, WA 2 und WA 3 des Bebauungsplans halten die in der Bayerischen Bauordnung festgesetzten Abstandsregelungen ein. Für Gebäude bis 16 m Länge gilt die halbe Wandhöhe als Abstand. Das Baurecht auf dem Grundstück Fl. Nr. 446/6 ist durch den Bebauungsplan 123 nicht beeinträchtigt. Da das Grundstück des Einwendungs-

führers außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, können hierfür keine Aussagen über eine Bebaubarkeit getroffen werden. Es steht dem Einwendungsführer allerdings frei, über einen Vorbescheid eine Bebauungsmöglichkeit seines Grundstücks rechtlich zu sichern.

Eine Drehung der Baukörper würde dazu führen, dass die Hälfte der Unterkünfte nach Norden orientiert und die südorientierten Unterkünfte stärker dem Lärm ausgesetzt wären. Die Regierung von Oberbayern hat die Längsausrichtung der Gebäude in Nordsüdrichtung veranlasst, sodass eine Ausrichtung der Unterkünfte nach Ost + West ermöglicht wird.

Die 3-geschoßige Bebauung in der Westhälfte des Grundstücks ist in Maß und Höhe angemessen und aufgrund der Vorgaben bezüglich Bezuschussung und Kosten nur so wirtschaftlich darzustellen. Die zugelassenen Dachaufbauten in der Gebäudemitte mit max. 6.0 m Länge, 4.0 m Breite und 2.5 m Höhe für Technik-Einrichtungen sind von den Dachrändern so weit entfernt, dass keine zusätzlichen Abschattungen entstehen.

Der Gemeinderat hat sich bewusst entschieden hier keine Einfamilienhaus-Struktur fortzuführen sondern Geschößwohnungsbau mit bezahlbarem Wohnraum u. a. für Obdachlose zu schaffen. Aufgrund dieser Vorgaben war eine entsprechende Baustruktur zu planen. Begrünte Flachdächer sind positiv für die ökologische Bilanz, da der Entzug von Grünflächen durch begrünte Dächern wieder kompensiert wird. Satteldächer über eine Gebäudebreite von 16 m mit ca. 35 ° Dachneigung erreichen eine Höhe von über 12 m. Ausgebaute Dachgeschosse sind in der gesamten Gebäudebreite (Kniestock) nur eingeschränkt nutzbar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind bindend und müssen eingehalten werden. Die in der Begründung angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich nur auf die Grundflächen der Wohngebäude ohne Nebenanlagen. Nach § 17 Baunutzungsverordnung ist für ein WA Gebiet eine Obergrenze von GRZ 0,4 festgesetzt, die jedoch unter Anrechnung von versiegelten Flächen und Nebenanlagen noch um 50 % überschritten werden kann. Es handelt sich hierbei um die voraussichtlich zu erwartenden Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen. Da es in der praktischen Umsetzung sowie durch geänderte Nutzungswünsche der Bewohner zu einer Erhöhung der Grundflächen kommen kann (z. B. durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen, durch Gartenhäuschen etc.) wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 mit 50% Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen zugelassen. Die zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung werden eingehalten.

Durch die Baumaßnahme und den dafür erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen über die gesamte Grundstückslänge wird sich eine deutliche Verringerung der Lärmbelastung für die dahinter liegende Einfamilienhaus-Bebauung am Ligusterweg einstellen.

#### **Diskussionsverlauf:**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

#### **Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>