



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/252/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 25.10.2016
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
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
Agenda 21***

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 16.09.16

Der Arbeitskreis Gemeindeentwicklung der Agenda21 Neufahrn erkennt die dringende Notwendigkeit an Einfachwohnungen in der Gemeinde anzubieten.

Es muss jedoch alles getan werden um den Lärmpegel, bedingt durch die Bahn, Fluglärm und Gewerbetreibenden erträglich zu gestalten. Der AK hofft, dass die errechneten Werte tatsächlich eingehalten werden.

Die Durchschnitts-GRZ von 0,4 ist für die Bebauung ein guter Wert, jedoch ist eine Verdichtung durch Nebengebäude nicht ausgeschlossen.
Deshalb sind unbedingt die Flachdächer zu begrünen.

Im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auf die Vogelkartierung zum BBP Nr. 111 "Wohnen am Sportplatz II" verwiesen.

Auf diesem Areal wurde die Gartenrotschwanz gesichtet. Für die Bebauung am Bahndamm wäre es günstig auch für diese Vogelart einen Nistkasten aufzuhängen, bzw. es wäre ein Baum mit einer Höhle vorhanden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Lärmschutz:

Die im Lärmschutzgutachten festgestellten Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und sind daher bei den Objektplanungen nachzuweisen.

Zu Grundflächenzahl / Nebenanlagen:

Entsprechend den Festsetzungen und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unter Anrechnung von Nebenanlagen und befestigten Flächen eine Grundflächenzahl von 0,4 + 50 % zulässig. Dieser Höchstwert darf nicht überschritten werden, dem stehen die Festsetzungen entgegen. Grundsätzlich wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um ein zentrumsnahes Baugrundstück handelt und daher eine höhere Baudichte auch im Sinne des flächensparenden Bauens sehr sinnvoll ist.

Begrünung Flachdächer:

Die Begrünung von Flachdächern im Bebauungsplan ist bereits jetzt vorgesehen. Die Möglichkeit alternativ dazu flachgeneigte Kaltdächer zu errichten wird aus den Festsetzungen gestrichen, um der Stellungnahme zu entsprechen.

Zu spez. artenschutzrechtlicher Prüfung:

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geforderten 4 künstlichen Nisthilfen sind in dem Bebauungsplan als sogenannte CEF-Maßnahmen bereits enthalten.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung überarbeitet. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

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