



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/103/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 24.04.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	18.09.2017		öffentlich

### ***Bebauungsplan Nr. 125***

### ***"Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger", Würdigung der Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung***

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn, Arbeitskreis Gemeindeentwicklung vom 06.02.2017

#### **BP Nr.125 Planentwurf**

Mit dem BBP Nr.125 ist ein guter Bebauungsentwurf gelungen. Die aktuelle Fassung des FNP der Gemeinde Neufahrn sieht für das Plangebiet im Westen ein Allgemeines Wohngebiet, für den Osten ein Dorfgebiet vor, dazwischen eine Grünfläche. Die Entscheidung zugunsten eines Wohngebietes mit einem internen Grünzug in Ost-, Westrichtung findet die Zustimmung des AK Gemeindeentwicklung.

Das Anwesen Dietersheimer Str. 10 ist zwar nicht denkmalgeschützt, trotzdem wäre es ein großer Verlust, sollte das gesamte Gebäude einem Neubau weichen. Der AK Gemeindeentwicklung wünscht sich einen weitgehenden Erhalt dieses Anwesens.

Begrüßenswert ist, dass die Grundflächenzahl GRZ-1 mit 0,35 unterhalb der max. Begrenzung von 0,4 geblieben ist. Die Grundflächenzahl GRZ-2 übersteigt zwar die Maximierung um 0,1, die Überschreitung wird jedoch kompensiert durch den internen Grünzug und der Anlagen von Tiefgaragen.

Eine Gefahrenzone könnte die Zufahrt zur Tiefgarage am Kornblumenweg darstellen. Sie ist genau am Rücksprung zum Fußweg situiert. Der Überbau zur Tiefgarage zwischen Dietersheimer Str. 8 und 10 ist mit 3 m sehr hoch und könnte am Vormittag zu einer Beschattung des Kindergarten Spielplatzes führen.

#### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Aspekte zur Grünordnung**

Der AK Gemeindeentwicklung bescheinigt hier eine sehr ausführliche Kartierung des Areal. Es fehlt jedoch der Hinweis auf ein event. Vorkommen der Gartenrotschwanz. Bäume und Obstbäume mit Höhlenbildungen kämen als Habitat infrage. Acer platanoides (Baum 4) wird vermutlich durch den Bau der Tiefgarage im Wurzelbereich geschädigt werden, ein Ersatz muss eingeplant werden.

## **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Gebäude Dietersheimer Str. 10, das aufgrund vieler Umbauten und Veränderungen nicht unter Denkmalschutz steht, ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand, eine Sanierung wäre wirtschaftlich nicht vertretbar. Es ist aber vorgesehen, das Ersatzgebäude in der Kubatur, der Fassadengestaltung und Materialität am historischen Vorbild auszurichten. Hierzu sind detaillierte Festsetzungen getroffen (u.a. Baulinien, Wandhöhe, Dachneigung, B II 7.1, B II 3.1). Vor dem Hintergrund der Nähe zu den Baudenkmalern „ehemaliges Mesnerhaus“ sowie „Kirche St. Wigefortis“ soll ergänzend eine Abstimmung hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Ersatzgebäudes mit den Denkmalschutzbehörden und dem Heimatpflegeverein erfolgen. Die Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen und die Begründung aufzunehmen.

Durch den vorhandenen Rücksprung des Geh- und Radweges (Fl.-Nr. 8/6) im Bereich der geplanten TG-Zufahrt ergibt sich für die in die Tiefgarage ein- und ausfahrenden PKW eine uneingeschränkte Einsehbarkeit des Fußweges in Richtung Osten. In den textlichen Hinweisen wird aber für den Fall der Pflanzung einer Hecke bzw. für den Fall der Errichtung einer Einfriedung an der Grundstücksgrenze westlich der TG-Zufahrt die Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Geh- und Radweges in Richtung Westen als Empfehlung aufgenommen.

Eine Einhausung der TG-Zufahrt beim Bauraum 4 ist möglich und die Höhe der Einhausung von bis zu 3 m ist gemäß Art. 6 BayBO zulässig. Es soll gewährleistet sein, dass eine ausreichende Aufbauhöhe für eine intensive Begrünung der Einhausung verfügbar ist.

Der Gartenrotschwanz ist zwar nicht in der Artenliste der saP erfasst, das aktuelle Vorkommen daher nicht nachgewiesen, jedoch bleiben die Halbhöhlen in den bestehenbleibenden Ahornbäumen als Ausweichquartiere erhalten, sodass der mögliche Lebensraum im Plangebiet für den Gartenrotschwanz nicht verloren geht.

In den textlichen Festsetzungen B I 5.2 ist festgesetzt, dass im Falle eines Abgangs eines Baumes eine Nachpflanzung vorzunehmen ist.

## **Diskussionsverlauf:**

## **Finanzielle Auswirkungen:**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen,- Planungs- und Bauausschuss beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

## **Beratungsergebnis:**

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