



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/041/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 14.03.2018
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.04.2018		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 125

"Wohnbebauung zwischen Dietersheimer Straße und Am Anger", Würdigung der Stellungnahme Agenda 21

Sachverhalt:

Stellungnahme Agenda 21 vom 09.03.2018

Der Bereich an der Dietersheimer Straße wird in der neuen Fassung als Mischgebiet ausgewiesen, das übrige Areal wird weiterhin als WA bestimmt. Aus diesem Grund soll die GRZ-2 auf 0,8 erhöht werden. Jedoch auch in der neuen BauNVO von 2017 wird die Obergrenze für MI und WA auf 0,6 festgelegt. Es ist für den AK Gemeindeentwicklung die Erhöhung der GRZ-2 auf 0,8 nicht nachvollziehbar, auch wenn eine größere Überdeckung (mind. 80 cm) über Tiefgaragen und versickerungsfähige Bauweise bei Stellplätzen gefordert wird. Der ursprüngliche gute Entwurf des BP wird hier entscheidend ausgehebelt.

Im städtebaulichen Entwurf sind viele Bäume eingezeichnet. Wie verträgt sich dies mit einer GRZ-2 von 0,8? Der AK Gemeindeentwicklung befürchtet einen massiven Eingriff in die Artenvielfalt, wenn die saP-Vorgaben nicht eingehalten werden können z.B. bei den Fledermäusen. Bei Baumpflanzungen soll auf alle Fälle auf autochtone Gehölze geachtet werden, also keine Purpureerle, Birkenpappel oder Robinie.

Eine Überarbeitung der Fassung vom 21.12.2017 wäre sehr wünschenswert.

Würdigung:

Die zulässigen GRZ I und II wurden gegenüber der Fassung vom 16.12.2016 nicht verändert, für das gesamte Plangebiet (WA und MI) gelten wie auch in der ursprünglichen Fassung weiterhin die maximale GRZ I = 0,35 und die maximale GRZ II = 0,8. Auch die Grundflächen der vorgesehenen Baukörper sind im Wesentlichen gleichgeblieben. Somit gibt es weder eine Erhöhung der Baudichte noch eine Erhöhung der Versiegelung zur ursprünglichen Fassung. Die Stellungnahme der Agenda 21 Neufahrn AK Gemeindeentwicklung vom 09.03.2018 steht somit auch im Widerspruch zur ursprünglichen Stellungnahme vom 06.02.2017, die zu diesem Thema lautet: „[...] 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. [...]“

Hinsichtlich der zulässigen Obergrenze der GRZ gemäß BauNVO, die sich auf die Hauptgebäude einschließlich Terrassen und Balkone bezieht, liegt offensichtlich ein Missverständnis

vor, denn der B-Plan hält die Vorgaben der BauNVO nicht nur ein, sondern er unterschreitet diese teilweise deutlich. Während die BauNVO in § 17 beispielsweise für MI-Gebiete eine GRZ-Obergrenze von 0,6 vorsieht, wird im Plangebiet die entsprechende GRZ I mit lediglich 0,35 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ-Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Darunter fallen auch sämtliche Zuwegungen zu Gebäuden sowie etwa auch die künftige nordsüdlich über das Grundstück verlaufende Fuß- / Radwegverbindung, welche der Allgemeinheit dient. Auf all diese Anlagen bezieht sich die GRZ II des B-Plans, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan festgelegt werden kann. Um im Hinblick auf die Tiefe des Grundstücks (lange Zuwegungen), auf die vergleichsweise geringe Bebauungsdichte des Plangebietes sowie die gleichzeitig durch die kommunale Stellplatzsatzung geforderten Stellplatzzahlen bei einer möglichen Unterbringung von überwiegend kleinen Wohnungen eine Erschwernis der vorgesehenen Nutzung zu vermeiden, wird die max. GRZ II mit 0,8 festgesetzt. Damit wird auch die in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO vorgegebene Obergrenze der GRZ von 0,8 eingehalten.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt werden zudem nachteilige Auswirkungen einer möglichen höheren Bodenversiegelung, die sich aus der Festsetzung des GRZ II-Wertes evtl. ergeben, durch andere Maßnahmen kompensiert.

Lediglich 5 der 19 zur Pflanzung vorgesehenen Bäume befinden sich über einer Tiefgarage. Weiterhin sollen 8, zumeist großkronige Bäume erhalten bleiben, weitere Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität (siehe Pkt. 7 textliche Festsetzungen) sind im Bebauungsplan festgelegt, sodass eine Gefährdung der Artenvielfalt nicht zu befürchten ist.

Die Pflanzliste des Bebauungsplanes wurde zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Freising abgestimmt. Des Weiteren werden die Vorgaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eingehalten. Innerorts auf privaten Gartenflächen wird auf die Festlegung von autochthonem Pflanzmaterial verzichtet.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.
Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

Beratungsergebnis:

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