



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/045/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 05.03.2020
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.05.2020		öffentlich

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm", Würdigung der Stellungnahme der Agenda 21

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 vom 17.12.2019

zu: 1. Änderung des BBP123 S.6

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Westlich des Plangebietes befindet sich die Gebrüder Wigl GmbH. Es findet zeitweise auch Nacharbeit statt. In den Genehmigungsbescheiden gibt es keine Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes. Es wurde berechnet, in welchen Bereichen im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierfür wurden die derzeitigen Lärmemissionen ermittelt und die Lärmimmissionen berechnet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Nutzung der derzeit vorhandenen Stellflächen auf dem Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 447 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Westfassade des am westlichsten gelegenen Wohngebäudes kommt. Zum Schutz der Wohnbebauung wird daher ein Carport für die Mitarbeiter des Gewerbebetriebes mit in die Planung aufgenommen und entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Durch den Carport können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Agenda21:

Obwohl die Bebauung auf dem Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 447 bereits abgeschlossen ist, ist der Carport für die Mitarbeiter des Gewerbebetriebes trotz Vorgabe noch nicht fertiggestellt. Damit fehlt der Immissionsschutz des gesamten Planungsgebietes. Hier ist Handlungsbedarf geboten.

Ob die vorgesehene Höhe des Carports 3 m im rückwärtigen Teil ausreichend ist, erscheint der Agenda21 fraglich. Besonders aber auch die vorgelagerten Schuppen vor dem eigentlichen Firmenbereich, deren Höhe aus den Planzeichnungen nicht ersichtlich ist, und ebenso für den Immissionsschutz des gesamten Planungsgebietes dienen müssen, scheinen in vorhandener Höhe und Ausführung nicht zweckdienlich zu sein.

Wir bitten um Überprüfung und um Fertigstellung des ausstehenden Carports, wobei die den Wohngebäuden zugewandte Seite so ausgestattet sein sollte, dass

Begrünung durch Kletterpflanzen möglich ist. Die Gemeinde muss hier Vorgaben machen, da ein Carport auch einfach eine Überdachung ohne Seitenwände sein kann, der keinerlei Schallschutzwirkung hätte.

Das am östlichsten gelegene Gebäude ist der Lärmemission seitens der Fa. Wigl und der Emission des Bahnverkehrs ausgesetzt. Bei WA1 wurde die Fensterfront in West-, Ostrichtung ausgerichtet. Sollten bei WA2 Riegel die Fenster in Südrichtung liegen, muss unbedingt überprüft werden, ob die vorgelagerten Stellplatzriegel für eine ausreichende Minderung der Lärmemission sorgen, zumal auch eine Geschöß-aufstockung erfolgen soll.

zu: SATZUNG S.3

Dächer Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und extensiv mit einer Substrathöhe von min. 10 cm zu begrünen.

Agenda21:

Die Agenda21 befürwortet die Begrünung von Flachdächern bzw. ihre Nutzung für die Fotovoltaik. Die Dachbegrünung bei WA1 ist augenscheinlich nicht erkennbar. Die Agenda21 wüsste gerne wie diese aufgebaut ist, ob diese dem Artenschutz gerecht wird und was für WA2 geplant ist. Die Gemeinde sollte im Allgemeinen für Flachdachbegrünung im Sinne der Artenförderung und des Artenschutzes konkrete Vorgaben machen.

zu: A1 Planzeichen Festsetzungen

Hinweis der Agenda21: Lt. Planzeichnung sind 3 Bäume 1. Ordnung also Großbäume lt. Grünordnung empfohlen: Winterlinde oder Spitzahorn. Für die relativ kleine Grünfläche in WA1 westlich eher überdimensioniert.

Bei Vorgaben von Baumbepflanzungen begrüßt die Agenda21 Arten-Vorgaben, die Mensch und Tier sozusagen gleichermaßen dienlich sind, d.h. Bäume mit Früchten, die sowohl für Menschen als auch Tiere essbar bzw. für Menschen insbesondere Kinder ungefährlich sind. Das Gleiche gilt für Heckenpflanzungen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung der Carportanlage im Westen des ursprünglichen Geltungsbereiches ist geplant aber bis jetzt noch nicht ausgeführt. Eine hierdurch entstehende Geräuschminderung auf dem Stellplatzbereich des angrenzenden Gewerbebetriebes bringt jedoch keinen Vorteil für die nun durchgeführte die Änderung des Bebauungsplanes. Der Lärmschutz für das durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffene Gebiet durch die Emissionen des Bahnverkehrs wird mit der Riegelbebauung entlang der Straße auf der Südseite erreicht. Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wurde nun ein entsprechendes Lärmgutachten extra für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt. In der Begutachtung der Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH vom 09.03.2020 wurde festgestellt, dass die Einwirkungen des benachbarten Gewerbebetriebes auf das aktuell geplante Gebiet die zulässigen Grenzwerte um mindestens 19 db(A) unterschritten werden. Die Lärmemissionen aus dem westlich angrenzenden Gewerbebereich haben für den Geltungsbereich WA 2 daher keine Relevanz.

Auf den bereits im Geltungsbereich errichteten Gebäuden ist eine Dachbegrünung vorhanden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan vorhanden. Es wird auf Punkt 3 der Satzung verwiesen: „Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und extensiv mit einer Substrathöhe von min. 10 cm zu begrünen.“

Konkrete Pflanzarten werden von der Gemeinde für private Flächen nicht vorgegeben. In den Privatgärten werden lediglich Empfehlungen für geeignete Pflanzen gegeben. Nach

Einschätzung des gemeindlichen Umweltamtes ist der Platz für die festgesetzten Großbäume ausreichend. Bei den Pflanzempfehlungen wird noch ein Hinweis mit aufgenommen, dass „die Verwendung von Straucharten, die als Vogelnähr- und Nistgehölze dienen und / oder besonders insektenfreundlich sind, besonders empfohlen wird“.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag um die Empfehlung zu den insektenfreundlichen bzw. Vogelnähr- und Nistgehölzen redaktionell ergänzt.

Beratungsergebnis:

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