



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/139/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 14.10.2020
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	17.05.2021		öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Würdigung Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 03.08.2020

Zum Bebauungsplankonzept der Gemeinde Neufahrn, welches auch das Grundstück Flst. 2631/13 überplant und derzeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegt, tragen wir die nachfolgenden

Anregungen und Bedenken

vor und beantragen, diese gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu prüfen und uns das Ergebnis der Prüfung schriftlich mitzuteilen.

1. Ausgangslage

Das Grundstück Flst. 2631/13 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ der Gemeinde Neufahrn vom 20.12.2005, in der Fassung der 1. Änderung vom 31.03.2009 sowie der 2. Änderung vom 27.10.2017 und ist dort mit „GE 1“ und „GE 1a“ bezeichnet.

Der aktuell gültige Bebauungsplan (in der Fassung der o.g. Änderungen) weist für das GE 1 und GE 1a jeweils ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,8 sowie eine maximale Wandhöhe von 16 m (GE 1) bzw. 20 m (GE 1a) festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt vom Gebietscharakter der beiden Gewerbeparks und bewegt sich zwischen überwiegend Logistikhallen, wenigen Unternehmensniederlassungen und einzelnen Freizeiteinrichtungen. Ansonsten werden die Umgebungsflächen außerhalb des Planungsgebietes weitestgehend landwirtschaftlich genutzt.

Mit dem, der Gemeinde Neufahrn vorliegenden Antrag vom 08.11.2016 hat die Eigentümerin bei der Gemeinde Neufahrn einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotelgebäudes mit ca. 250 Zimmern sowie dem Neubau von zwei Bürogebäuden mit einzelnen Fragen u.a. auch zu konkreten Einzelgebäuden/Bauteilen gestellt, zu dem die Gemeinde Neufahrn am 12.12.2016 ihr Einvernehmen zu dem Bauteil Hotel, Bürogebäude 1 und Bürogebäude 2 bei gleichzeitiger Verweigerung des Einvernehmens zu der Gesamtmaßnahme erteilte. Der Vorbescheid wurde seitens des Landratsamts Freising am 02.12.2019 erteilt und ist der Gemeinde Neufahrn inhaltlich bekannt.

2. Grundsätzliche Anforderungen an die Bauleitplanung

Das Bebauungsplankonzept der Gemeinde Neufahrn muss dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegen- als auch untereinander gerecht werden. Darüber hinaus sind Bebauungspläne aufzustellen und zu ändern, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (*BVerwG*, Urteil vom 12.12.1969, *BVerwGE* 34, 301, 309) wäre das Gebot der gerechten Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es wäre ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Entsprechend der zwingenden Vorgabe in § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Schließlich wäre es auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Die Grundsätze für die planerischen Belange des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, ist durch die Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- es darf keine Bindung durch Vorentscheidungen stattfinden;

- das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes darf nicht stattfinden;
- die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Planungsgrundsätzen entspricht der vorliegende Bebauungsplanentwurf – bezogen auf das Grundstück Flst. 2631/13 – in entscheidenden Teilen nicht. Gewichtige Belange sind nicht berücksichtigt worden, so dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht wirksam als Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung zustande kommen kann.

3. Zur Planungskonzeption im Einzelnen

Der Umgriff der beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ umfasst die noch nicht bebauten Flächen des Bebauungsplanes einschließlich der Fläche zur Erschließung des *„möglichen künftigen S-Bahnhalts“* der Linie S1 Flughafen.

Städtebaulicher Grundgedanke ist – bezogen auf das Grundstück Flst. 2631/13 – die Entwicklung einer Adressbildung für höherwertiges Gewerbe entlang der Bajuwarenstraße in Anlehnung der vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken Flst. 2631/18 und Flst. 2631/19 (Firmen Panalpina bzw. Jungheinrich) mit einer straßenbegleitenden Baukörperstellung durch Festsetzung einer Baulinie und Ausbildung einer Zone entlang der Straße zur Anordnung von Bauteilen für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten sowie von Werkstatt- und Produktionsflächen im rückwärtigen Bereich auf Basis einer uns bislang nicht bekannten Machbarkeitsstudie mit *„beispielhafter“* Darstellung von Gebäudevorschlägen, die jedoch insbesondere durch die Pflanzfestsetzungen nicht mehr nur beispielhaft, sondern verbindlich vorgegeben werden.

Die im Bebauungsplan (Entwurf) vorgesehenen Festsetzungen für das Grundstück Flst.Nr. 2631/13 begegnen rechtlichen Bedenken und ergibt sich insoweit Anpassungsbedarf und regen wir eine Änderung der nachfolgend genannten Festsetzungen an:

- a) **(Teil-)Baugebietsfestsetzung, ungesicherte Erschließung GE 1**
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen (Entwurf) sind für das Grundstück Flst. 2631/13 zwei (Teil-)Baugebiete „GE 1“ und „GE 2“ jeweils mit einer hierauf bezogenen GRZ von 0,8 festgesetzt.

Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens sicherzustellen, dass keines der im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Teilbaugebiete und – soweit Baugebiete nicht in Teilbaugebiete untergliedert sind – Baugebiete über mehr als ein Buchgrundstück erstrecken, insbesondere wenn – wie hier – je Baugebiet eine GRZ und keine GR bzw. GF festgesetzt werden soll. Somit „muss“ im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans für jedes (Teil-)Baugebiet (derzeit geplant GE 1, GE 2) ein eigenes Buchgrundstück, d.h. ein unter einer laufenden Nummer im Grundbuch vorgetragenes Grundstück, vorliegen. Die Grundstücksgrenzen werden somit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans neu festgelegt. Hintergrund dieser Anforderung ist das in § 19 Abs. 2 BauGB normierte Verbot bauplanungswidriger Zustände im Geltungsbereich des Bebauungsplans, d.h. es darf kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen, der die Durchführung des Bebauungsplans in bestimmter Weise unmöglich macht.

Dies konsequent berücksichtigt würde durch die Zonierung der (Teil) Baugebiete GE 1 und GE 2 und damit verbunden notwendige Bildung von Buch-/Baugrundstücken eine „Hinterliegersituation“ entstehen, die dazu führt, dass – ungeachtet der aktuellen Eigentümersituation (die sich jederzeit ändern kann) – es dem rückwärtigen Baugebiet GE 1 an einer gesicherten Erschließung durch Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche (vgl. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) fehlt.

Das GE 1 liegt somit nicht in einer angemessenen Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 2 BayBO sind bei der vorgesehenen Nutzungskonzeption nicht einschlägig.

Art. 4 BayBO stellt bauaufsichtliche Mindestanforderungen an die Bebaubarkeit von Grundstücken mit Gebäuden, die vom Standpunkt der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Art. 3 Bay-BO) gestellt werden müssen, nämlich die Eignung des Grundstücks für die beabsichtigte Bebauung nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit und die sichere Zugänglichkeit.

Als Mindestanforderung muss auf jeden Fall eine jederzeitige Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen, insbesondere zur Gefahrenabwehr gewährleistet sein. Grundstücke müssen insbesondere auch für Fahrzeuge der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung erreichbar sein. Ein Grundstück ist im Ergebnis allgemein straßenmäßig erschlossen, wenn es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist, die eine Zufahrt mit den zu erwartenden Kraftfahrzeugen einschließlich der öffentlichen Versorgungsfahrzeuge erlaubt und den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufnehmen kann.

Das Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Es muss also tatsächlich wie rechtlich gewährleistet sein, dass mit Personen- und Versorgungsfahrzeugen an die Grundstücksgrenzen „herangefahren werden kann“ und so dem (anliegenden) Grundstück im straßenrechtlichen Sinne eine Zufahrt geboten wird.

Herangefahren werden könne in diesem Sinne an ein Grundstück mit Kraftwagen regelmäßig dann, wenn auf der Fahrbahn einer öffentlichen Straße bis zur Höhe dieses Grundstücks mit Personen- und Versorgungsfahrzeugen gefahren und von da ab betreten werden kann.

Dies ist – bezogen auf das GE 1 – hier nicht der Fall, so dass es dem GE 1 an einer gesicherten Erschließung fehlt und die vorgesehene (Teil-) Baugebietsfestsetzung so nicht umsetzbar ist, insbesondere weil Grundstückszufahrten von der B11 aus nicht möglich sind.

b) Art der baulichen Nutzung

- aa) Gemäß Ziff. 2.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 1 „*Lagerplätze nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25 % der Gebäudefläche nicht überschreiten.*“ Eine städtebauliche Begründung für diese quantitative Einschränkung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch nicht und widerspricht eine solche Festsetzung auch der städtebaulichen Konzeption, wonach im GE 1 insbesondere Werkstatt- und Produktionsflächen realisiert werden sollen.

Dies stellt eine wesentliche Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks dar. Zugleich wertet es das Grundstück wesentlich ab. Wir regen daher an, die einschränkende Festsetzung der maximalen Fläche – insbesondere auch vor dem Hintergrund der fehlenden Notwendigkeit wegen des Ausschlusses von Lagerbetrieben in Ziff. 2.1.3 – aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen und die flexible Handhabung als Grundzug der Planung darzustellen.

- bb) Gemäß Ziff. 2.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 1 „*Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebiets mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.*“ Eine städtebauliche Begründung für diese Einschränkung der bisher zulässigen Nutzung (vgl. Ziff. A.2. Abs. (2.) lit. (a.) des aktuell gültigen Bebauungsplans) findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch nicht und erscheint willkürlich.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in GE-Gebieten unterliegt grundsätzlich nur insoweit Einschränkungen, als im GE lediglich solche Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO MK- und SO-Gebieten zugewiesen sind. Ist städtebauliche beabsichtigt, in GE-Gebieten vermehrt Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen, bedarf dies einer hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung. Eine solche fehlt hier jedoch bislang.

Soll hier Einzelhandel zum Schutz und zur Stärkung von Zentren ausgeschlossen werden, sollte dies – wie bislang – auf das beschränkt werden, was zum Schutz und zur Stärkung der Zentren erforderlich ist (vgl. *BVerwG*, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07).

Wir regen daher an, die Festsetzung zum Einzelhandel auf das zu beschränken, was zum Schutz und zur Stärkung der Zentren erforderlich ist, ferner die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche – sowohl für Einzelhandel als auch Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe – auf maximal 100 m² aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

- cc) Gemäß Ziff. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 2 „*Lagerplätze nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25 % der Gebäudefläche nicht überschreiten.*“

Eine städtebauliche Begründung für diese quantitative Einschränkung findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls nicht. Insoweit wird vollumfänglich auf die Ausführungen unter lit. aa) verweisen und regen wir auch hier an, die einschränkende Festsetzung der maximalen Fläche – insbesondere auch vor dem Hintergrund der fehlenden Notwendigkeit wegen des Ausschlusses von Lagerbetrieben in Ziff. 2.1.3 – aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen und die flexible Handhabung als Grundzug der Planung darzustellen.

- dd) Gemäß Ziff. 2.2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) sind auf dem Grundstück Flst. 2631/13 im Rahmen der Festsetzung als GE 2 „*Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebiets mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von*

100 m²“ ausnahmsweise zulässig. „Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.“ Eine städtebauliche Begründung für diese Einschränkung der bisher zulässigen Nutzung (vgl. Ziff. A.2. Abs. (2.) lit. (a.) des aktuell gültigen Bebauungsplans) findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls nicht und erscheint willkürlich.

Gerade vor dem Hintergrund des möglichen S-Bahnhalts erscheinen Einzelhandelsnutzung im Bereich des Bajuwarenriings städtebauliche sinnvoll und ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zuzulassen. Auf die obigen Ausführungen in lit. bb) wird insoweit verwiesen.

Wir regen daher an, die Festsetzung zum Einzelhandel im GE 2 für allgemein zulässig festzusetzen und auf das zu beschränken, was zum Schutz und zur Stärkung der Zentren erforderlich ist, ferner die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche – sowohl für Einzelhandel als auch Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe – auf maximal 100 m² aufzuheben. Die Einzelheiten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels sind im weiteren Verfahren und dann im Rahmen des Vollzugs im Einzelnen abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

- c) Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
 - aa) Die textliche Festsetzung in Ziff. 3.2 des Bebauungsplans (Entwurf) wonach, die „festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 überschritten werden darf“ ist ausweislich der Begründung bislang nicht städtebaulich gerechtfertigt und bedarf es hier einer entsprechenden Anpassung der Begründung.
 - bb) Im Hinblick auf die in Ziff. 3.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) vorgesehenen Wandhöhenfestsetzungen regen wir die Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung an, wonach (1) die maximal zulässige bzw. verpflichtend festgesetzte Wandhöhe durch ein Geländer um bis zu 0,50 m Höhe überschritten werden kann, wenn dieses mindestens um das gleiche Maß zurückgesetzt wird, (2) Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,0 m allgemein zugelassen werden, soweit sie aus baurechtlichen Gründen notwendig sind.

Ferner regen wir an, die Zulässigkeit der Überschreitung der Wandhöhen durch Dachaufbauten gemäß Ziff. 6 festzusetzen.

Um hier eine gewisse Flexibilität zu erreichen, regen wir an ggf. für Dachaufbauten differenzierte Festsetzungen zu treffen, z.B. wie folgt

„Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Fahrstuhlschacht, Treppenaufgänge u.a. um bis zu 2,0 m Höhe, durch mastenartige Anlagen wie Antennen um bis zu 4,0 m überschritten werden, letztere unter der Voraussetzung der Zustimmung des Luftamtes Südbayern.“

- cc) Die textliche Festsetzung in Ziff. 3.5 des Bebauungsplans (Entwurf) ist nicht nachvollziehbar, da der Bebauungsplan (Entwurf) keinerlei Festsetzungen zur Geschossfläche beinhaltet. Die Baudichte wird im Bebauungsplan (Entwurf) ausschließlich durch die GRZ und die Wandhöhe geregelt.

Wir regen daher an, die Festsetzung in Ziff. 3.5 aufzuheben.

d) **Garagen und Stellplätze**

Der vorgesehenen Festsetzung in Ziff. 5.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf), wonach *„Stellplätze – mit Ausnahme der zu errichtenden Besucherstellplätze – nur innerhalb von Gebäuden zulässig“* sein sollen, fehlt jegliche städtebauliche Begründung und wiederholt die Begründung zum Bebauungsplan lediglich die Festsetzung. Unter Berücksichtigung der in B.11 der Hinweise dargestellten Grundwasserstände ist die Errichtung von Tiefgaragen mit erheblichen Kosten verbunden. Wir regen daher an, die Festsetzung in Ziff. 5.2 aufzuheben und die Herstellung der Stellplätze dem weiteren Vollzug zu überlassen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass umfangreiche oberirdische Stellplatzanlagen allein schon aus ökonomischen Gründen der Grundstücksausnutzung nicht zu befürchten sind, und es insoweit bei den bisherigen Festsetzungen in Ziff. 7 des aktuell gültigen Bebauungsplans (in der Fassung seiner Änderungen) zu belassen.

e) **Bauliche Gestaltung**

- aa) Die vorgesehene Festsetzung in Ziff. 6.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf), wonach *„Dächer zu begrünen sind“* findet keine städtebauliche Begründung und erscheint im Hinblick auf die bisherige Gebietsentwicklung, insbesondere auf den angrenzenden Grundstücken Flst. 2631/18 und /19 nunmehr bezogen nur auf die noch unbebauten Grundstücke willkürlich. Wir regen daher an, die Festsetzung in Ziff. 6.2 Satz 1 aufzuheben.
- bb) Selbiges gilt für die vorgesehene Festsetzung in Ziff. 6.4 und Ziff. 6.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf), wonach *„Technikanlagen einzuhausen“* bzw. *„fensterlose Fassadenabschnitte ab einer zusammenhängenden Fläche von 200 m² mit Kletterpflanzen zu bepflanzen“* sind. Wir regen auch insoweit an, die Festsetzung in Ziff. 6.4 und 6.5 aufzuheben.

f) Einfriedungen

Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen regen wir an, die Höhe der Einfriedungen statt 1,80 m auf – wie bislang – 2,0 m festzusetzen. Ferner sollte auch die Einfriedung mit Schnithecken aus Laubgehölzen zulässig sein.

g) Werbeanlagen

Hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzung in Ziff. 8.1 regen wir an, den Halbsatz „oder an der Schmalseite von Gebäuden“ zu streichen. Vielmehr sollten Werbeanlagen nur unterhalb der realisierten Wandhöhe der Gebäude zulässig sein, unabhängig von der Längs- oder Schmalseite eines Gebäudes.

Gegebenenfalls kann ergänzt werden, dass sich Werbeanlagen in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen, die Fassaden der Gebäude nicht dominieren dürfen und sich der Architektur unterordnen müssen.

h) Grünordnung

aa) Die in Ziff. 11.4 der textlichen Festsetzungen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen enthaltene Bepflanzungsfestsetzung ist auch unter Verweis auf mögliche Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 2 BauGB im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche aufzuheben, da sie unzulässigerweise die in der uns bislang nicht bekannten Machbarkeitsstudie mit „beispielhafter“ Darstellung von Gebäudevorschlägen, manifestiert; hieran ändert auch der Satz „Die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen“ nichts.

Entsprechend dem Planungsgrundsatz „so viel wie nötig, nicht wie möglich“ besteht – gerade vor dem Hintergrund der bislang nur „beispielhaften“ Gebäudekonfiguration aus der Machbarkeitsstudie – kein Bedürfnis für eine solche „punktgenaue“ Anpflanzfestsetzung. Die Festsetzung in Ziff. 11.2 ist insoweit vollkommen ausreichend.

bb) Die in Ziff. 11.13.1 der textlichen Festsetzungen enthaltene Versickerung von auf öffentliche Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist zu streichen, da sich eine solche Verpflichtung zur Versickerung nur auf das auf dem Grundstück selbst anfallende Niederschlagswasser erstrecken kann.

i) Nebenanlagen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf) enthalten bislang keinerlei Aussagen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, insbesondere in Bereichen außerhalb von Gebäuden und Bauräumen.

Insoweit regen wir – insbesondere vor dem Hintergrund der (neuen) Festsetzung der zu begründenden Flächen (vgl. Ziff. 11.1 der textlichen Festsetzungen (Entwurf)) an, Festsetzungen zu Nebenanlagen mit aufzunehmen, wonach Einbringschächte für unterirdisch angeordnete Transformatoren gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch vor den Gebäuden und außerhalb der Bauräume zulässig sind, ebenso das außerhalb von Gebäuden und Bauräumen zulässig sind: (a) Fahrradabstellplätze als Besucherstellplätze als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Hauszugänge, (b) Fahrradtreppen und -schieberampen, (c) Notausgänge aus den Tiefgaragen in technisch erforderlicher Anzahl, (d) Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgarage, (e) bauliche Anlagen zum Wind- und/oder Sonnenschutz für Aufenthaltsbereiche in Freiflächen, (f) Müllauffstellflächen zur vorübergehenden Bereitstellung von Müll am Abholtag sowie (g) Platzmöblierungen und Terrassen.

Auch divergierende und konträre private Nutzungsinteressen – wie hier das Interesse, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eine möglichst werthaltige Nutzung der Grundstücke ermöglichen – müssen in einem Bebauungsplanverfahren zum Ausgleich gebracht werden. Grundsätzlich ist von einer Gleichrangigkeit gleichgelagerter Interessen auszugehen. Die gerechte Abwägung der privaten Belange erfordert somit grundsätzlich eine möglichst gleichmäßige Belastung, die nur bei unterschiedlicher Sachlage Differenzierungen erlaubt (Söfker, in: Ernst/Zinkahn /Bielenberg, (Hrsg.), BauGB, § 1, Rn. 206).

Würdigung:

Zu 1. Ausgangslage

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die derzeit betriebene Bauleitplanung widerspricht dem genehmigten Vorbescheid nicht.

Zu 2. Grundsätzliche Anforderungen an die Bauleitplanung

Die Ausführungen zu den Anforderungen an eine kommunale Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorwurf, die 3. Änderung des Bebauungsplanes wäre nicht unter einer ordnungsgemäßen Abwägung zustande gekommen, wird entschieden widersprochen. Selbstverständlich erfolgt eine nachvollziehbare Abwägung öffentlicher und privater Interessen im Rahmen der Bauleitplanung.

Zu 3. Zur Planungskonzeption

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde wird auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die genannten Anforderungen an eine ordnungsgemäße und rechtskonforme kommunale Planung selbstverständlich ernst genommen und auch eingehalten werden. Der Aussage, es handle sich bei den vorgeschlagenen Baukörpern um eine Festsetzung, wird widersprochen. Es handelt sich um eine „beispielhafte“ Darstellung. Eine Verbindlichkeit durch Festsetzungen ist nicht gegeben, da gemäß Buchstabe B Hinweise Nr. 4 die Baukörper als Hinweise ausgewiesen sind, mit dem Text „Vorgeschlagene Bebauung“.

Zur Klarstellung wird die Gebäudestudie des Planungsverbandes aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes entfernt und als Plandarstellung mit Erläuterung in die Begründung aufgenommen.

Zu 3a Teil- Baugebietsfestsetzung und ungesicherte Erschließung

Aus der Abgrenzung bezüglich Art und Maß der Nutzung zwischen GE 1 und GE 2 ergibt sich aus Sicht der Gemeinde keinesfalls die Notwendigkeit der „Bildung von Buch- / Baugrundstücken“, die zu einer Hinterliegersituation führen. Es wird lediglich für den Bereich des

GE 1 aus städtebaulichen Gründen eine Mindestwandhöhe festgesetzt sowie die zulässigen Nutzungen differenziert, um zur Straßenseite hin ein höherwertiges Gestaltungsniveau zu erreichen, das der besonderen Lage entspricht. Eine solche Differenzierung innerhalb eines Buchgrundstücks ist im bestehenden Gewerbegebiet - z. B. westlich angrenzend auf der Fl.Nr. 2631/18 - bereits anzutreffen. Eine Teilung der Flächen ist weder festgesetzt noch von Seiten der Gemeinde geplant oder gewünscht. Daher ist der Einwand, Teilflächen wären nicht ausreichend erschlossen, nicht nachvollziehbar.

Zu 3b Art der baulichen Nutzung

aa) Wie in der Begründung dargestellt, plant die Gemeinde Neufahrn, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine Adressbildung für höherwertiges und arbeitsplatzintensives Gewerbe ermöglicht, welches die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Dazu soll von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück 2631/18 ausgehend eine straßenbegleitende Baukörperstellung über eine Baulinie erreicht werden, sowie eine Zone entlang der Straße ausgewiesen werden, in der die Bauteile für Verwaltungs- und Entwicklungstätigkeiten angeordnet werden sollen. Für diese Zone ist auch vorgesehen, eine gewisse Mindestanzahl der Geschosse bzw. eine verpflichtende Wandhöhe, ähnlich wie bei der vorangegangenen Bebauungsplanänderung, einzuführen (GE 2). Die von der Straße abgewandten Grundstücksteile (GE 1) können dann wie bisher auch z. B. für Werkstatt- und Produktionsflächen genutzt werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Erreichung dieser städtebaulichen Ziele nur durch eine quantitative Begrenzung möglicher Lagerflächen zu erreichen, da ein Überwiegen einer reinen Lagernutzung dieser Konzeption widerspräche. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Neufahrn befinden sich zudem ausreichend gewerbliche Flächen, auf denen eine Nutzung als Lager uneingeschränkt möglich ist. Somit ist aus Sicht der Gemeinde auf den vorliegenden, aufgrund ihrer hervorragenden Anbindung an den zukünftigen S-Bahn Haltepunkt hochwertigen Fläche, die in der Stellungnahme beabsichtigte Nutzung nicht adäquat. Zudem soll die Attraktivität benachbarter Betriebe nicht durch Lagerflächen im freien beeinträchtigt werden.

bb) Grundsätzlich besteht aus Sicht der Gemeinde bereits in dem Gewerbegebiet westlich von Ort Neufahrn Richtung Eching ein Gewerbegebiet, in dem ausreichend Verkaufsflächen für Einzelhandelsnutzungen möglich sind. Tatsächlich hat die Gemeinde ein Überangebot an Verkaufsflächen in diesem Bereich des Gewerbegebietes zwischen Neufahrn und Eching. Somit gibt es aus ortsplanerischen Gründen keine städtebauliche Rechtfertigung, an einer relativ weit vom Ortskern entfernten Stelle weiteren Einzelhandel anzusiedeln. Diese wäre auch aus Gründen des Umweltschutzes nicht sinnvoll, da die Bürgerinnen und Bürger für die Einkäufe relativ weite Strecken zurücklegen müssten. Zudem bringen Verkaufsflächen für den angestrebten S-Bahnhaltepunkt keine stärkere Frequenz, da Einkäufe im Gemeindegebiet zumeist nicht über das Schienennetz erfolgen. Es ist beabsichtigt die für den Haltepunkt erforderliche Frequenz durch Arbeiter*innen und Arbeitnehmer*innen zu erreichen. Die festgesetzten 100 m² Verkaufsfläche sind ausreichend, wenn es das Ziel ist, die Versorgung des Gebietes zu ermöglichen.

Jedoch ist es sinnvoll, die zulässigen Verkaufsflächen generell in dem Gewerbebereich (GE 2) entlang der öffentlichen Straße zuzulassen und nur ausnahmsweise im hinteren Bereich der Bauflächen (GE 1), da gewerbliche Verkaufsflächen sich zumeist ja entlang der Straße positionieren möchten, um von der Kundschaft bestmöglich wahrgenommen zu werden. Die bisherige Festsetzung ist dementsprechend zu tauschen bzw. abzuändern. Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss des Einzelhandels wird ergänzt.

cc) Der genannte Sachverhalt bezieht sich auf das GE 2. Die städtebaulichen Überlegungen hierzu wurden bereits unter Punkt 3 b) aa) ausgeführt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen. Die in der Stellungnahme geforderten Änderungen entsprechen nicht den städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde.

dd) Der genannte Sachverhalt bezieht sich auf das GE 2. Die planerischen Ziele und Über-

legungen hierzu wurden bereits unter Punkt 3 b) bb) ausgeführt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen. Die in der Stellungnahme geforderten Änderungen entsprechen nicht den städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde hinsichtlich der Zentrenstärkung. Darüber hinaus soll mit den Verkaufsflächen nur die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden.

Zu 3c Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

aa) Die bisherige Festsetzung von einer GRZ von 0,85 ist tatsächlich nur schwer zu begründen. Im vorliegenden Fall, in dem es um die Ansiedlung möglichst hochwertiger Nutzungen geht und auch Mindestwandhöhen festgesetzt werden, wäre aus Sicht der Bauverwaltung einer GRZ von 0,6 gut begründbar. Durch die Reduzierung der GRZ von Überschreitungen aller Art gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sollten auf eine Gesamt-GRZ von 0,8 begrenzt werden. Somit ist sichergestellt, dass auf jeden Fall eine begrünte, nicht versiegelte Teilfläche von 20 % verbleibt. Dieses entspricht dem Ziel der Gemeinde, höherwertige Gewerbegebiete mit geringerer Versiegelung zu entwickeln. Die Festsetzung im Bebauungsplan sowie die Begründung wird entsprechend ergänzt.

bb) Die Wandhöhen sind grundsätzlich so ausgelegt, dass die angesprochenen Bauteile wie Absturzsicherung und Geländer ausreichend berücksichtigt sind. Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Lediglich für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschacht, Anlagen der Gebäudetechnik etc. kann eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe um max. 2,0 Meter sinnvoll sein. Diese müssen jedoch architektonisch eingehaust und von der Gebäudekante um mindestens 3,0 Meter zurückversetzt sein.

cc) In § 21a Abs. 1 BauNVO ist geregelt, dass Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Ziel dieser Festsetzung ist, klarzustellen, dass zur maximal zulässigen Geschossfläche im Gewerbegebiet die Garagen nicht hinzugerechnet werden und damit mehr Geschossfläche für die anderen Nutzungen verwendet werden kann. Die Festsetzung ist daher sinnvoll und wird weiter in den Festsetzungen durch Text behalten.

Zu 3d Garagen und Stellplätze

Die Errichtung der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze widerspricht dem städtebaulichen Ziel, eine gestalterische und planerische Struktur zu entwickeln, die die Ansiedlung von höherwertigem, arbeitsplatzintensivem Gewerbe ermöglicht, welches die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr optimal ausnutzen kann. Es wird daher an der Regelung festgehalten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 3e Bauliche Gestaltung

aa) Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, die bestimmt, dass „Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° ab einer Fläche von 100 qm zu begrünen sind“. Da es sich vorliegend um ein Gewerbegebiet handelt, ist davon auszugehen, dass die Dachflächen vollständig oder zumindest deutlich überwiegend 100 qm übersteigen, sodass eine Begrünung auch jetzt schon zwingend wäre. Im Übrigen stellt diese Festsetzung einen wichtigen Beitrag im Umgang mit dem Klimawandel und dem Entgegenwirken der Versiegelung von Boden dar. Dachbegrünungen können innerhalb bebauter Strukturen positive Effekte auf die Stadtökologie haben. Neben einem wichtigen Beitrag für verschiedensten Tierarten sind besonders die Wirkungen für das Kleinklima hervorzuheben. Gerade in Zeiten des Klimawandels und schwindender Artendiversität gehört es auch zur Verantwortung einer Gemeinde, in der städtebaulichen Entwicklung darauf einzugehen und mit entsprechenden Vorgaben steuernd einzuwirken. Zu den positiven ökologischen Funktionsleistungen einer Dachbegrünung gehören die Verbesserung des Mikroklimas durch Verminderung der

Wärmerückstrahlung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperatúrausgleich, Staub- und Schadstoffbindung, Reduzierung des Niederschlagsabflusses und Abflussverzögerung (vgl. Arlt 2005). Daneben gehört die Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten hervorgehoben. Es wird daher an der Festsetzung festgehalten.

bb) Ähnliches gilt für die Festsetzung 6.5. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Festsetzung die bestimmt, dass Mauern und fensterlose Gebäudeflächen mit einer Breite von mehr als 10 m und einer Höhe von mehr als 8,5 m - sofern die Fassadenkonstruktion dies ermöglicht - ebenfalls mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Auch diese Festsetzung stellt einen wichtigen Beitrag dar im Umgang mit dem Klimawandel, dient einer Verbesserung des Kleinklimas und leistet einen Beitrag zum Artenschutz. Fassadenbegrünungen können innerhalb bebauter Strukturen positive Effekte auf die Stadtökologie haben. Neben einen wichtigen Beitrag für verschiedenste Tierarten sind besonders die Wirkungen für das Kleinklima hervorzuheben. Gerade in Zeiten des Klimawandels und schwindender Artendiversität gehört es auch zur Verantwortung einer Gemeinde, in der städtebaulichen Entwicklung darauf einzugehen und mit entsprechenden Vorgaben steuernd einzuwirken. Zu den positiven klimatischen Wirkungen einer Fassadenbegrünung zählen u. a. die Filterung von Luftschadstoffen, die Verbesserung des Mikroklimas und Effekte der Wärmedämmung (vgl. Arlt 2005). Zusätzlich kann eine Fassadenbegrünung gezielt als Gestaltungsmittel zur optischen Bereicherung eines Stadtbildes bzw. Ortsbildes eingesetzt werden. Sie bietet darüber hinaus Lebensraum für Tierarten, vor allem für Insekten, Vögel und Spinnentiere. Es wird daher an der Festsetzung festgehalten.

Zu 3f Einfriedungen

Der Empfehlung wird gefolgt. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen wird auf 2,0 Meter erhöht. Eine Einfriedung mit einer Schnithecke ist gleichfalls zulässig, wenn die Höhe 2,0 Meter nicht übersteigt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zu 3g Werbeanlagen

Der Empfehlung wird gefolgt, der Halbsatz „oder an der Schmalseite von Gebäuden“ unter Punkt 8.1 der Festsetzungen wird gestrichen. Die Anregungen zur Gestaltung sind leider zu unbestimmt und können daher nicht als Festsetzung aufgenommen werden.

Zu 3h Grünordnung

aa) Die Anzahl der Bäume ist über die textlichen Festsetzungen geregelt. Ein Standort für die Bäume wird nicht vorgegeben. Die bisherige hinweisliche Darstellung der Bäume beruht auf der vom Planungsverband entwickelten Gebäudevariante. Da diese Planungsvariante nur noch in der Begründung enthalten ist, werden auch die als Hinweis dargestellten Bäume aus der Planzeichnung entfernt.

bb) Die Festsetzung bestimmt lediglich, dass die Versickerung auf dem jeweiligen - öffentlichen oder privaten - Grundstück oberflächlich zu erfolgen hat. Es wird daher an der Festsetzung festgehalten. Zur Klarstellung wird hier ergänzt „... anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem das Regenwasser anfällt, oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern ...“

Zu 3 i) Nebenanlagen

Der Empfehlung wird gefolgt, eine entsprechende Festsetzung zu den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird in die Satzung aufgenommen. Die Nebenanlagen dürfen jedoch nicht in dem gemäß der Planzeichnung als „zu begrünende Fläche“ dargestellten Bereich errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung zu überarbeiten.

Beratungsergebnis:

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