



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/116/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 10.08.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.08.2022		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost"; Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Sachverhalt:

Im Jahr 2005 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neufahrn-Ost“ gefasst. Das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde 2015 durchgeführt. Mit den eingegangenen Stellungnahmen hatte sich der damalige Flughafen- Planungs- und Bauausschuss im selben Jahr befasst. Die Freigabe der überarbeiteten Planung für das Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 23.04.2018. Dies war die Grundlage für die komplexe Umlegung, die inzwischen abgeschlossen wurde. Nun kann als weiterer Verfahrensschritt die erneute Auslegung stattfinden.

Zwischenzeitlich haben sich rechtliche Änderungen ergeben und Gutachten wurden im Vorgriff aktualisiert. Das Planungsbüro Planstatt Senner hat den Auftrag die Themenbereiche Abstandsflächen, Stellplatznachweis, Klima und Energie, Regenwasser, Biotop und Arten sowie Verkehr zu prüfen. Im derzeitigen Verfahrensschritt ist es erforderlich und notwendig, die Prüfung im Hinblick auf die Gemeinderatsentscheidung vom 23.04.2018 und der daraufhin erfolgten Umlegung vorzunehmen. Der Bebauungsplan kann unter der Maßgabe der nachfolgenden erforderlichen Entscheidungen des Gemeinderats umgesetzt werden, ohne die bisher erzielten Ergebnisse der Umlegung zu gefährden. Damit kann das Ziel erreicht werden, den rechtlichen Anforderungen und den im Rahmen der Umlegung geäußerten Wünschen der Grundstückseigentümer gerecht zu werden. Um die wichtige Entwicklungsmaßnahme Neufahrn-Ost für die Gemeinde Neufahrn im Hinblick auf einen attraktiven Wohn- und Gewerbestandort nun in absehbarer Zeit realisieren zu können, sollen in dieser Sitzung folgende Entscheidungen und Festlegungen für die rasche Fortführung des Projekts entschieden werden.

1. Abstandsflächen:

Im Feb. 2021 hat der Gemeinderat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) beschlossen. Hintergrund war die Änderung des Art. 6

der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wodurch die Tiefe der Abstandsfläche von 1 H auf 0,4 H reduziert wurde. Der Gesetzgeber reagierte damit auf neue Bedürfnisse im Bauplanungsrecht. Verbunden war damit die Möglichkeit für die Gemeinden, über eine eigene Satzung eine abweichende Regelung für ihr Gemeindegebiet zu erlassen. Aufgrund dieser geänderten rechtlichen Vorgaben wurde geprüft, ob die Anwendung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung auf den städtebaulichen Entwurf möglich ist. Der Planentwurf von 2018 basiert bereits auf einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H. Die Anwendung der Satzung von 2021 mit den Abweichungen der gesetzlichen Vorgabe führt zu Konflikten, welche nur durch Verkleinerung oder auch Entfall geplanter Baufenster gelöst werden könnten. Es wird daher vorgeschlagen, das zugrunde gelegte Maß der Tiefe der Abstandsfläche beizubehalten. Zweck von Abstandsflächen ist es eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und einen sozialen Abstand zu gewährleisten. Die Tiefe von 0,4 H (mind. 3 m) begegnet aus Sicht des bayerischen Gesetzgebers keinen Bedenken, da bereits mit der BayBO diese Tiefe als Normalmaß vorgegeben wird. Eine Überprüfung und ggf. Anpassung des Planentwurfes sind dennoch erforderlich, da sich mit Änderung des Art. 6 BayBO auch die Berechnung der Tiefe verändert hat. Durch die generelle Anrechnung von Dachflächen kann es zu einer größeren Abstandsfläche kommen als bisher geplant.

1. Stellplätze

Anzahl:

a) Eine weitere Überprüfung war in Bezug auf den Neuerlass der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Jahr 2018 erforderlich. Aufgrund der Regelungen zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze in der aktuellen Satzung wurde überprüft, ob der Nachweis innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen erbracht werden kann. Die Untersuchung ergab, dass insbesondere bei den geplanten Reihen- bzw. Kettenhäusern aufgrund der möglichen Wohnflächengrößen ein Bedarf von bis zu 3 Stellplätzen erforderlich, jedoch nicht nachgewiesen werden könnte. Unter Beibehaltung des städtebaulichen Entwurfs wird vorgeschlagen für das Plangebiet entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten einen abweichenden Stellplatzbedarf vorzusehen. Dabei sollen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Nachweis von 2 Stellplätzen genügen. Die weiteren Regelungen der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung sind anzuwenden.

b) Dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität wurde in seiner Sitzung vom Mai der Entwurf der Neufassung der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung vorgelegt. Der Entwurf beinhaltet auch den Vorschlag einer Reduzierung des Bedarfs von Stellplätzen für den Geschosswohnungsbau. Der Bedarf wird hierin grundsätzlich mit 1,5 pro Wohneinheit vorgesehen anstatt der bisherigen Gliederung von 50 m² (1 St.) 51 m² - 150 m² (2 St.) und mehr als 150 m² (3 St.) Wohnfläche. Es wird nun vorgeschlagen auch den Bedarf für den Geschosswohnungsbau für das Plangebiet neu zu regeln. Es zeigt sich in letzter Zeit vermehrt, dass besonders in größeren Geschossbauten überwiegend kleine Wohnungen bzw. Apartments mit unter 50 m² Wohnfläche geplant werden. Dies hängt neben Gründen der Nachfrage auch mit einem geringeren Aufwand an Stellplätzen zusammen. Ein durchschnittlicher Nachweis von 1,5 pro Wohnung könnte eine bessere Mischung der Wohnungsgrößen zur Folge haben. Für besonders große Wohnungen könnte ergänzend natürlich trotzdem ein höherer Nachweis vorgesehen werden.

Tiefgaragen:

c) Im aktuellen Bebauungsplan sind großzügige Flächen für Stellplätze oberirdisch ausgewiesen. Es wird vorgeschlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans so zu ergänzen, dass für alle Wohngebiete zumindest die Möglichkeit besteht, eine Tiefgarage zu errichten und damit weitere oberirdische Freiflächen zu gewinnen.

Nach Einarbeitung der in dieser Sitzung beschlossenen Punkte soll der Bebauungsplanentwurf im Herbst 2022 dem Gemeinderat erneut zur Freigabe für das Verfahren nach gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Beschluss zu 1.:

Der Gemeinderat beschließt, Abstandsflächentiefe von 0,4 H (mind. 3 m) aufgrund des städtebaulichen Konzepts für das Bebauungsplanverfahren Nr. 95 „Neufahrn-Ost“ beizubehalten.

Beschluss zu 2a):

Der Gemeinderat beschließt, die Anzahl der notwendigen Stellplätze unabhängig von der Größe der Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 2 Stellplätze festzusetzen.

Beschluss zu 2b):

Der Gemeinderat beschließt, die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung unabhängig von der Größe der Wohnfläche festzusetzen.

Beschluss zu 2c):

Der Gemeinderat beschließt, in den Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit für Tiefgaragen für jedes Wohngebiet vorzusehen.

Beratungsergebnis:

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