

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 für den Bereich beiderseits der Friedenstraße zwischen Nordendstraße und Gröbenzeller Straße

hier: a) Beschlussfassung über die während der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

b) Fassung des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge

17.07.2018	Planungs- und Umweltausschuss	öffentlich
24.07.2018	Stadtrat	öffentlich

Beschlussvorschlag

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Vom Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 wird Kenntnis genommen.
2. Die vom Planungs- und Umweltausschuss gefassten Einzelbeschlüsse zu den Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell geändert und erhält das Plandatum 17.07.2018.
3. Der Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich beiderseits der Friedenstraße zwischen Nordendstraße und Gröbenzeller Straße mit Begründung in der Planfassung vom 17.07.2018 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Vorschlagsbegründung

Zuletzt wurde in den Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses am 13.03.2018 und des Stadtrates am 22.03.2018 über das Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beraten. Dabei wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich beiderseits der Friedenstraße zwischen Nordendstraße und Gröbenzeller Straße nochmals in verschiedenen Teilbereichen zu ändern. Bei den Änderungen handelte es sich u. a. um den Wegfall der Begrenzung der Wohnungsanzahl und die Zulassung von Tiefgaragen im reinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen sowie die Aufnahme einer Möglichkeit zur Verlagerung der zulässigen Grundflächen zwischen zwei Bauräumen.

Daraufhin wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 11.05. 2018 bis 15.06.2018 gem. § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der erneuten Beteiligung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Fürstfeldbruck, Schreiben vom 15.06.2018

In der Stellungnahme des Landratsamtes wird überwiegend auf Festsetzungen eingegangen, die bereits im Rahmen der ersten Beteiligung im Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 21.03.2017) enthalten waren. Seitens der Stadt wird in diesem Zusammenhang darum gebeten, dass Anregungen, Bedenken, Hinweise etc. im ersten Beteiligungsschritt vorgebracht werden. Andernfalls kann es sein, dass es – soweit diese später eingebrachten Punkte eine Änderung der Planung auslösen – zu einer nicht gewollten/unnötigen Verzögerung der Planung kommt.

Festsetzungen durch Planzeichnung/Planzeichen/Text

3.1 Verlagerung der Grundfläche

Zur neu aufgenommenen Festsetzung zur Verlagerung der Grundflächen zwischen zwei Bauräumen weist das Landratsamt hinsichtlich der Sicherung auf Folgendes hin: Grunddienstbarkeiten sind bei einem betroffenen Grundstück nicht möglich, da sie zwei Grundstücke voraussetzen. Die Sicherung wird daher nur mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit möglich sein.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Neubebauung auch eine Grundstücksteilung möglich ist, so dass eine Grunddienstbarkeit durchaus in Frage kommen kann. Da dies aber nicht in allen Fällen vorkommen wird, wird vorgeschlagen, die Festsetzung zur Klarstellung insoweit zu ergänzen, dass die Verlagerung durch eine Grund- und/oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern ist.

3.2 I+D und II (Vollgeschosse) in einem Bauraum

Seitens des Landratsamtes wird vorgebracht, dass aus städtebaulichen Gründen innerhalb eines Bauraums keine unterschiedlichen Geschossigkeiten ermöglicht werden sollten, insbesondere, da dies auch unterschiedliche zulässige maximale Wand- und Firsthöhen bewirken kann.

Hierbei geht es um die ergänzende Festsetzung, wonach sich die Grundfläche bei einem Gebäude, das sowohl mit zwei Vollgeschossen als auch mit I+D gebaut wird, nur anteilig für den I+D-

Teil um 30 % erhöht. Diese bereits im ursprünglichen Entwurf enthaltene Regelung wurde u. a. aufgenommen, um dem Umstand des Planens und Bauens im Bestand Rechnung tragen zu können. Auch nach der Überplanung sollen An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens möglich sein (z. B. Teilaufstockung oder erdgeschossiger Anbau). Ein entsprechendes Gebäude hätte sich auch im nicht überplanten Innenbereich eingefügt. Auch städtebaulich werden solche Gebäude, die ja aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeit einen deutlichen Höhenversatz aufweisen, im Bereich der Friedenstraße für verträglich angesehen. Daher wird vorgeschlagen, diese Regelung beizubehalten.

4.1 Baugrenze

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Baugrenzen als solche und zu den Grundstücksgrenzen vermaßt werden sollen. Das Fehlen der Vermaßung ist angesichts der Tatsache, dass z. T. die Abstandsflächen unterschritten werden dürfen, rechtlich problematisch.

Hierzu ist auszuführen, dass die Abstandsflächenverkürzung gem. Festsetzung 4.2 nur entlang der Grundstücksgrenzen entlang Zuwegungen zu Hinterliegergrundstücken vorgesehen sind. In der Planzeichnung wurde bisher der Abstand auf dem Grundstück Friedenstraße 47 vermaßt, da dort ein Abstand von genau 2 m festgesetzt wird. Alle übrigen Baugrenzen, die diese Regelungen in Anspruch nehmen können, liegen eindeutig näher zu den jeweiligen Wegegrenzen, so dass eine Vermaßung für entbehrlich gehalten wurde. Um hier die Anwendbarkeit der Abstandsflächenverkürzung eindeutiger zu definieren, wird vorgeschlagen, die Abstände zu diesen Grenzen zu vermaßen, soweit die Baugrenzen nicht direkt an der Grenze zum Weg liegen.

4.2 Abstandsflächen

Mit dieser ebenfalls bereits in der Vorfassung enthaltenen Festsetzung wird definiert, dass die Abstandsregelungen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Soweit Baugrenzen direkt an oder in unmittelbarer Nähe (2 m und näher) einer bestehenden Grundstücksgrenze festgelegt sind, werden die Abstandsflächen zu diesen Grundstücksgrenzen abweichend durch die Baugrenze festgesetzt. Das Landratsamt schreibt hierzu, dass sich die Frage stellt, was bei Abständen von größer 2 m und kleiner 3 m gelten soll. Die Vermaßung der Baugrenzen fehlt. Eine Abstandsflächenverkürzung wird ohne Begrenzung der Dachneigung (Nr. 5.1 – nur Mindestdachneigung von 22° vorgegeben) für nachbarrechtlich bedenklich gehalten (Dächer mit einer Neigung über 45° sind zu einem Drittel auf Abstandsfläche anzurechnen).

Hierzu ist Folgendes festzustellen: Da nach dem Wortlaut nur die Abstände von Gebäuden verkürzt werden dürfen, die 2 m und näher an einer Grundstücksgrenze liegen, ist eindeutig geregelt, dass in allen anderen Fällen die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Ihren Ausgangspunkt hat diese Regelung in dem Umstand, dass Bestandsgebäude aufgrund nachträglicher Grundstücksteilungen die Abstandsflächen teilweise nicht mehr einhalten. Dabei geht es ausschließlich um die Grenzen zu Wegegrundstücken, die rückwärtige Grundstücksbereiche erschließen. Die Regelung dient auch dazu, dass eine Neubebauung in ähnlicher Weise erfolgen kann wie bisher bzw. wie auf Grundstücken, bei denen kein eigenständiger Weg zu den Hinterliegergrundstücken herausgeteilt wurde. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstandsflächen zu diesen Wegegrundstücken ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung ist damit nicht verbunden. Dass auch Gebäude mit einer Dachneigung über 45° errichtet werden können, ist richtig. Allerdings sind die Möglichkeiten hierzu durch die Deckelung der Gesamthöhe auf 10 m begrenzt. Dies gilt insbesondere für Gebäude mit einer

Wandhöhe von 6 m und mehr. Allerdings bezieht sich die Abstandsflächenverkürzung jeweils nur auf „diese“ naheliegende Grundstücksgrenze des herausgeteilten – nicht bebaubaren - Weges. Zur Grenze des an den Weg angrenzenden Nachbargrundstücks mit einer möglichen Wohnhausbebauung sind die erforderlichen Abstände einzuhalten. Insoweit sind die nachbarrechtlichen Belange berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, im Text noch klarzustellen, dass die Verkürzung zu einer in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücksgrenze erfolgen kann und die Regelung in der Begründung noch näher zu erläutern ist.

5.2 Bauliche Gestaltung / Zusammenbau von Gebäuden

Seitens des Landratsamtes wird darauf hingewiesen, dass die Regelung für an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude (u. a. Abstimmung Dachform, Dachneigung, Traufhöhe ...) auch für zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück gelten sollte (siehe auch Hinweis zu 3.2.).

Hierzu ist festzustellen, dass die Festsetzung mit dem gleichen Inhalt im gesamten Altbauquartier von der Moosstraße bis zur Münchner Straße (Bebauungspläne Nr. 40, 44 und 48) gültig ist. Für den noch zu überplanenden Bereich der Friedenstraße wurde diese Regelung übernommen. Auf die Ausführungen zu 3.2 wird verwiesen. Die Notwendigkeit für die Regelung zum Zusammenbau von Gebäuden wird insbesondere für die Fälle gesehen, wenn Gebäude an der Grenze nicht gleichzeitig als ein einheitlich geplantes Bauvorhaben ausgeführt werden und hierfür eine nachträgliche Abstimmung der Gestaltung erforderlich ist.

5.3, 5.4, 5.5 Wintergärten, Balkone usw. - Abstandsfläche

Diese Festsetzungen regeln, dass Balkone, Wintergärten, Erker usw. unter bestimmten Voraussetzungen die zulässige Grundfläche und die Baugrenze überschreiten dürfen, wobei die Abstandsflächen einzuhalten sind. Das Landratsamt stellt sich die Frage, ob die Abstandsflächen dann an allen Seiten oder nur bzgl. des Bauteils Balkon bzw. Wintergarten einzuhalten sind (siehe 4.2).

Hierzu ist zu bemerken, dass Voraussetzung für die gemäß diesen Festsetzungen zulässige Überschreitung von Baugrenzen und Grundfläche die Einhaltung der Abstandsfläche ist. Dies ist eine Spezialregelung für die entsprechenden Bauteile. Warum sich die Errichtung eines Wintergartens oder Balkons nach dieser Regelung auf die Abstandsflächenverkürzung zu den Wegegrenzen nach 4.2 auswirken sollte, erschließt sich nicht. Klar ist, dass ein entsprechendes Bauteil – soweit es Abstandsflächen auslöst – auf der Gebäudeseite mit der verkürzten Abstandsfläche nicht errichtet werden kann. Eine kurze Erläuterung in der Begründung kann ergänzt werden.

5.5 Kombination von Bauteilen

Das Landratsamt fragt, was bei einer Kombination von z. B. Erkern, Balkonen und/oder Wintergärten gelten soll. Kombinierte Bauteile sind in der Regel nicht mehr untergeordnet und daher auf die Grundfläche und Abstandsfläche anzurechnen.

Hierzu ist festzustellen, dass eine Anrechnung auf die Abstandsfläche als notwendig angesehen wird, um den Schutz der Nachbarn nicht zu unterlaufen. Soweit durch eine Kombination von Bauteilen eine Abstandsfläche ausgelöst wird, ist diese einzuhalten. Dass die zulässige Grundfläche und die Baugrenze für diese Bauteile in dem durch die Festsetzung definierten Umfang überschritten werden können, ist ein wesentlicher Regelungsgehalt der Festsetzung. Dabei schließt der Bebauungsplan eine Kombination nicht grundsätzlich aus. In Bezug auf die mögliche Grundflächenüberschreitung kann eine Kombination sogar von Vorteil sein, da damit nur eine (sich überdeckende) Grundflächenüberschreitung ausgelöst wird.

6.6 Wandhöhe Garagen

Die Wandhöhe der Garagen darf traufseitig 3 m nicht überschreiten. Bezüglich Grenzgaragen sollte lt. Landratsamt auf den Wortlaut des Art 6 Abs. 9 BauBO verwiesen werden. Ggf. wäre ein Hinweis sinnvoll, dass vom natürlichen Gelände aus gemessen wird.

Hierzu ist auszuführen, dass ein Verweis auf die (jeweils) geltende Regelung der BayBO für entbehrlich gehalten wird. Zudem wird im Bebauungsplan abweichend von der dort geregelten Wandhöhe im Mittel eine max. Wandhöhe von 3 m vorgegeben. Für die Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 BayBO (von der Geländeoberfläche bis).

7.1 zu erhaltende Bäume

Hierzu bringt das Landratsamt nunmehr aus der Sicht der Bauverwaltung vor: „Zu erhaltende Bäume“ sollten konkretisiert, d.h. um Angaben zur Baumart (z. B. Linde) und des Stammumfangs, ergänzt werden. Die Bäume sollten gegenüber dem Bauherrn unmissverständlich sein. Dies hätte auch mehr Gewicht, z. B. im Bußgeldverfahren, da besser nachvollzogen werden kann, welche Bedeutung der Baum und dessen Erhalt hat.

Hierzu ist festzuhalten, dass die Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauBO aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Die konkrete Baumart ist hierbei kein wesentliches Kriterium. Den Stammumfang zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung in den Bebauungsplan einzutragen, wird als nicht sinnvoll angesehen, da sich dieser im Laufe von dessen Geltungsdauer verändern wird. Für den städtebaulichen Erhaltungswert ist der Stammumfang - im Gegensatz zu einer Baumschutzverordnung – nicht entscheidend.

7.4 Abweichen vom Baumstandort

Das Landratsamt weist zur neu ergänzten Festsetzung, dass vom Standort der festgesetzten Bäume ausnahmsweise abgewichen werden kann, darauf hin, dass dann zumindest ein isoliertes Verfahren bei der Stadt erforderlich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.7 Abgrabungen

Seitens des Landratsamtes wird es begrüßt, dass Abgrabungen nicht zulässig sein sollen. Die Praxis zeigt allerdings, dass eine solche Festsetzung bei unebenem Geländeverlauf nicht eingehalten werden kann und eine Befreiung notwendig ist. Auch kleinere Lichtgräben zur Belichtung von einzelnen Kellerräumen wären nicht möglich. Für beide Fälle sollte eine geeignete Regelung getroffen werden.

Hierzu ist zu bemerken, dass das Gelände im Bereich der Friedenstraße relativ eben ist. Wenn in einem Grundstück erhebliche Geländeänderungen durch Abgrabungen vorgesehen sind, ist eine Prüfung im Genehmigungsverfahren sinnvoll. Ein Ziel der Regelung ist, gerade im Hinblick auf Starkregenereignisse, der Ausschluss von Abgrabungen rund um die Gebäude. Hier können stattdessen Lichtschächte errichtet werden.

Naturschutz

Es wird mitgeteilt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Wegen der Zulassung von Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen wird es zu weiteren Fällungen kommen.

Hierzu wird auf die Abwägung zur letzten Stellungnahme verwiesen. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen im reinen Wohngebiet wurde als Ergebnis der Abwägung zum Wegfall der Begrenzung von

Wohneinheiten in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Begrenzung der über- bzw. unterbaubaren Fläche auf eine GRZ von max. 0,50 wurde die für die Tiefgarage nutzbare Fläche auf ein relativ niedriges Maß begrenzt. Aufgrund dessen ist es notwendig, dass Tiefgaragen zum Teil unter den Wohnhäusern angeordnet werden. Hinsichtlich des festgesetzten Baumbestandes wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB handelt. Diese Festsetzung kann nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Hier geht es u. a. um die Sicherung der Stadtlandschaft mit Bäumen. Bei einer im Einzelfall notwendigen Fällung, z.B. aufgrund einer Krankheit des Baumes oder vorhandenen Baurechts, kann dieses Ziel durch Ersatzpflanzungen auf Dauer gesichert werden. Im Übrigen wären Tiefgaragen nach der bisherigen Rechtslage im Gebiet bereits möglich gewesen.

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine (grundlegenden) Einwände. Jedoch ist der unter Nr. 4 der Hinweise aufgenommene „Versickerungsschacht“ zu streichen.

Hierzu ist zu bemerken, dass der Hinweis, dass in Ausnahmefällen eine Versickerung auch über „Sickerschächte“ möglich ist, bereits in der vorherigen Fassung enthalten war. Aufgrund der daraufhin eingegangenen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde dieser um den Text „wobei bei hohem Grundwasserstand Sickerschächte und Sickerrohre nur eingeschränkt möglich sind“ ergänzt. Trotzdem kann der Hinweis auf „Sickerschächte“ wieder herausgenommen werden.

Kreisstraßen

Es werden weiterhin keine Bedenken vorgebracht, wenn die genannten Hinweise eingehalten werden. Die Empfehlung zum Eintrag eines Sichtdreiecks an der Kreuzung Nordendstraße wird weiterhin gegeben. Zudem wird die Anlage von Fahrradabstellplätzen auf jedem Grundstück empfohlen.

Hierzu ist zu informieren, dass aufgrund der ersten Stellungnahme ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, dass für Vorhaben an der Kreisstraße die Vorgaben der Kreisstraßenverwaltung zu beachten sind. Auf den Eintrag des Sichtdreiecks wurde für den Kreuzungsbereich Nordendstraße verzichtet.

Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze gilt die Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt. Ausgenommen hiervon sind Ein- und Zweifamilienhäuser, da hier die Möglichkeit für die Errichtung von Abstellplätzen auf dem eigenen Grundstück besteht. Dies gilt auch für den Bereich der Friedenstraße, weshalb ein Hinweis als nicht notwendig erachtet wird.

Immissionsschutz, Abfallrecht, Straßenverkehrsamt

Keine Einwände / keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist entsprechend redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen.

Freiwillige Feuerwehr Puchheim-Bahnhof, Mail vom 11.06.2018

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr wird eingebracht, dass es wünschenswert wäre, wenn im mittigen Bereich der Friedenstraße ein Überflurhydrant gesetzt wird.

Es wird vorgeschlagen, dies zur Prüfung an den Amperverband weiterzugeben, ob seitens des Wasserversorgers ein entsprechender Hydrant eingebaut werden kann.

Beschlussvorschlag

Der Amperverband wird gebeten, zu prüfen, ob ein entsprechender Überflurhydrant gesetzt werden kann.

Landesbund für Vogelschutz, telefonische Mitteilung vom 30.05.2018

Der LBV bittet insbesondere im Zusammenhang mit dem möglichen Abriss von Gebäuden dringend darum, einen Hinweis auf § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dabei geht es vor allem um den Schutz von Gebäude- und Mauerbrütern. Deren Brutstätten sind zu schützen bzw. ausreichend Ersatzquartiere zu schaffen.

Ein entsprechender Hinweis kann in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

In den weiteren von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden keine Einwände vorgebracht, auf bisherige Stellungnahmen verwiesen oder z. T. bereits vorgebrachte Stellungnahmen bzw. Hinweise wiederholt. Bei den Beteiligten, die keine Stellungnahme abgegeben haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Öffentlichkeit

Gerhard und Stephanie Ebner, Schreiben vom 11.06.2018

Auf die beigefügte Stellungnahme der Eigentümer des Grundstücks an der Moosstraße 28 d wird verwiesen. Diese wird nachfolgend nur in Auszügen bzw. zusammengefasst wiedergegeben. Die Einwendungen richten sich primär gegen das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung sowie die nicht ausreichende Beachtung der Belange des Naturschutzes bzw. der Landschaftspflege. Es wird darum gebeten, sich nochmals mit den vorgesehenen überbaubaren Flächen kritisch auseinanderzusetzen

und dem überbaubaren Raum mehr Gewicht einzuräumen, die Wahrung der Abstandsflächen sicherzustellen und den Umweltbelangen mehr Gewicht zu geben, d. h insbesondere den zu erhaltenden Baumbestand zu erweitern und diesem Vorrang gegenüber einer Bebaubarkeit einzuräumen.

1. Zielsetzungen der Planungen

Es wird vorgebracht, dass die genannte Zielsetzung der Planung (u. a. vorhandene und gewachsene Struktur soll erhalten bleiben und weiter entwickelt werden) nicht erreicht wird. Die Festsetzungen ermöglichen und begründen vielmehr eine weitere Auflösung bisheriger Einzelhausstrukturen und führen zudem zu einer weitestgehenden Überbauung bisher noch nicht überbauter Flächen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan im Bereich des reinen Wohngebietes die vorhandene Baustruktur mit zwei Baureihen festsetzt (mit Ausnahme von Einzelgrundstücken, in denen eine ein- oder dreireihige Bebauung vorhanden ist). In den Bauräumen sind – nunmehr gesteuert durch den Bebauungsplan – weiterhin Einzel- und Doppelhäuser möglich. Eine durchgängige Bebauung der Grundstücke mit einem großen Baukörper wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Auch bei möglichen kleineren Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Einzelhäuser, die sich aber bzgl. des Bauvolumens in die bestehende Struktur einfügen müssen.

2. Maß der Nutzung

a) *Überbaubare Fläche*

In der Stellungnahme wird beschrieben, dass im Vergleich zu dem in der Begründung angegebenen Orientierungswert einer GRZ von 0,24 bzw. 0,21 und der davon ausgehend überwiegend vorgesehenen Bauräumen mit einer Grundfläche von 140 m², tatsächlich aufgrund der Festsetzungen eine deutlich größere Fläche überbaut werden kann. Nach dem erläuterten Rechenmodell dürfen rd. 65 bzw. über 70 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Zusätzlich verschärft wird die Problematik beim Bau von Tiefgaragen, wodurch auch die Sicherstellung von wasserrechtlichen Anforderungen in Frage gestellt wird. Insgesamt wird in Summe der Einzelaspekte die in der Begründung angegebene Zielsetzung – ein angemessenes Verhältnis zwischen überbaubarem Raum und dem von Bebauung freizuhaltenden Raum herzustellen – verfehlt.

Hierzu kann Folgendes ausgeführt werden: Bei der Friedenstraße handelt es sich um ein Altbaugbiet, bei dem das durch den Bestand vorgegebene Baurecht bei der Überplanung berücksichtigt werden muss. Ein Entzug von Baurecht könnte nur in sehr eingeschränktem Umfang erfolgen. Im Bereich der Friedenstraße wurde in den 70er Jahren die Grundlage für die heute (ohne Bebauungsplan) zulässige Bebauung gelegt. Die Eigenart des Gebietes wird auch geprägt durch die gemischte Bauweise von E+D- und E+1-Gebäuden, wobei die Gebäude mit E+D meist eine deutlich größere Grundfläche aufweisen. Ohne Überplanung sind vor allem die absoluten Grundflächen der vorhandenen Bebauung maßgebend; die Bebauung kann nicht ins Verhältnis zur vorhandenen Grundstücksgröße gesetzt werden. Durch den Bebauungsplan soll beispielsweise auch gesichert werden, dass nicht die großflächigen E+D-Grundrisse als Bezug für eine Bebauung mit E+1+D genommen werden können. Mit einem dann deutlich größeren Bauvolumen würde es zu einer erheblichen und nicht mehr verträglichen Nachverdichtung kommen. Hinsichtlich der Orientierungswerte für die Nutzungsdichte wird klargestellt, dass im Rahmen der Bestandserhebung hier die Grund- und Geschossflächen der Hauptgebäude ermittelt wurden, welche das Grundgerüst für die Überplanung gegeben haben. Die im Altbestand vorhandenen Gebäude verfügen aber auch über Balkone, Wintergärten, Erker und Eingangsüberdachungen, die nicht nur im Bestand sondern auch bei neuen Gebäuden oder im Rahmen von Umbauten zugestanden

werden sollen/müssen. Durch den Bebauungsplan werden diese aber auf die angegebenen Größen begrenzt. Insgesamt lässt der Bebauungsplan durchaus eine Nachverdichtung im Vergleich zum heutigen Bestand zu. Diese bewegt sich aber im Umfang dessen, was das vorhandene Baurecht schon vorgibt, überschreitet diesen Rahmen aber nicht. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche sind die Doppelhausbebauungen auf den Grundstücken Friedenstraße 43 bis 43c und Friedenstraße 24 bis 24c Beispiele, die die im Bebauungsplan festgesetzte max. Grundfläche für die Hauptgebäude ausnutzen. Ein Doppelhaus wie in der Friedenstraße 43b/c wäre auch ohne Überplanung durch einen Bebauungsplan auf dem Grundstück an der Friedenstraße 49 zulässig und zwar, je nach Wandhöhe, ggf. auch in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze Richtung Moosstraße.

Auch die Stellplatzfrage und die Erschließung von Hinterliegergrundstücken waren im Rahmen der Überplanung zu lösen. Eine flächensparende Erschließung wie in der Moosstraße 28 usw., bei der vier Doppelhäuser über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden (Fläche 182 m²), ist nur selten möglich und im Bereich der Friedenstraße aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur nicht mehr festsetzbar. Eine Erschließung von Hinterliegergrundstücken muss jedoch aufgrund des dort bereits bestehenden Baurechts grundsätzlich zugelassen werden, weshalb die mögliche Grundflächenüberschreitung für notwendige Zufahrten in die Planung aufgenommen wurde. Pro Einfamilienhaus, Doppelhaus oder je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen; ein Stellplatz pro Einheit wie in den 70er Jahren reicht nicht mehr aus. Auch hier muss die Bestandssituation berücksichtigt werden. Zudem wird vorgegeben, dass Stellplätze und die Zufahrten zu Garagen wasserdurchlässig auszubilden sind.

Auch wenn es flächenmäßig völlig unerheblich ist, wird klargestellt, dass die Flächen von Gartenhäusern auf die Grundfläche nach Festsetzung Nr. 3.3 anzurechnen ist.

Die Zulassung von Tiefgaragen im WR wurde im Laufe des Planungsprozesses aufgrund des Wegfalls der Wohnungsbegrenzung aufgenommen. Nicht unberücksichtigt lassen sollte man dabei auch die Freihaltung größerer Flächen von einer Überbauung und damit größerer Gartenflächen (wenn auch nicht mit Bäumen bepflanzbar) durch den Wegfall von oberirdischen Garagen und Stellplatzflächen. Die auf max. 0,50 begrenzte GRZ bei der Errichtung von Tiefgaragen bildet die Obergrenze der Überbauung, d. h. hier sind die Grundflächen von den Hauptgebäuden und den anderen Nebenanlagen einzurechnen. Damit bestehen ausreichend Möglichkeiten, dass eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen kann. Im WA ist dies durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Hinsichtlich der Grundflächenüberschreitungen für notwendige Zufahrten ist noch zu erwähnen, dass diese nur bei Hinterliegergrundstücken in Anspruch genommen werden können. Ohne diese notwendigen Erschließungswege kommt man in der Beispielrechnung bei vollständiger Ausnutzung der Grundfläche für das Wohnhaus, kompletter Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeiten für Garagenstellplätze und Nebenanlagen sowie der Errichtung eines Wintergartens auf eine Grundfläche von 244 m² bzw. bei E+D auf 286 m². Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Tiefgaragen im bisherigen unbeplanten Innenbereich grundsätzlich möglich sind.

Unter Berücksichtigung des Baubestandes und des bestehenden Baurechts im „Altbaugebiet“ Friedenstraße begrenzt der Bebauungsplan den überbaubaren Raum durchaus und sichert ein angemessenes Verhältnis zwischen überbaubarem Raum und dem von einer Bebauung freizuhaltenden Raum auch für die Zukunft.

b) Abstandsflächen

Es wird u. a. ausgeführt, dass die Regelungen zu den Abstandsflächen in besonderem Maß schutzbedürftige, nachbarliche Belange berühren. Bezogen auf das Nachbargrundstück FINr. 1770/97 wurde bisher kein Gebäude errichtet, das die Abstandsflächen außer Acht lassen würde. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorgesehene Ausnahmeregelung für das genannte Grundstück nicht relevant ist und die eingezeichneten Baugrenzen nur unter Beachtung der Abstandsflächen ausgenutzt werden dürfen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan – wie richtig erkannt – die Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO vorgibt. Ausgenommen hiervon sind nur Abstände zu Grundstücksgrenzen, zu denen die Baugrenzen in einem Abstand von 2 m oder weniger festgesetzt sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Grundstücksgrenzen zu Erschließungswegen. Dies gilt damit z. B. für die östliche Baugrenze auf dem Grundstück an der Friedenstraße 47 und 47a. Hier ist die Baugrenze aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und des schmalen Grundstücks in einem Abstand von 2 m zur Grenze der östlich liegenden Wegefläche zur Erschließung des Hinterliegergrundstücks dargestellt. Für die nördliche Baugrenze auf dem Grundstück Friedenstraße 49 gilt diese Regelung nicht. Diese Baugrenze liegt weder an der Grenze, noch in einem Abstand von 2 m oder weniger. Zur Klarstellung werden im Bebauungsplan die von der Verkürzung betroffenen Abstände zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze vermaßt, soweit die Baugrenze nicht schon direkt an der Grundstücksgrenze liegt.

c) Berücksichtigung Landschaftsplan/Grünordnungsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauleitpläne u. a. dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln usw.. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf eine Umweltprüfung verzichtet, was nicht bedeutet, dass auf die Belange des Umweltschutzes verzichtet werden kann bzw. darf. Eingriffe in die Natur sind so gering wie möglich zu halten. Das Plangebiet ist (noch) von vielen Bäumen und Sträuchern geprägt; dies wird näher beschrieben.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, bei dem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist und auch die Umweltprüfung entfällt. Bei der Überplanung solcher schon bebauten Innenbereichsflächen gilt der Eingriff in die Natur als bereits erfolgt. Trotzdem wurden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Die Sicherung der Durchgrünung des Gebietes ist ein Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan lässt faktisch eine weitestgehende Überbauung der Grundstücke zu. Für das gesamte Plangebiet von rd. 44.200 m² werden nur 36 Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Für eine Vielzahl von Grundstücken wird gar kein zu erhaltender oder zu pflanzender Baumbestand festgelegt. Die zu erhaltenden Bäume sind für die Bebaubarkeit (anders als im Bebauungsplan Moosstraße) nicht bestimmend, d. h. der vorhandene Baumbestand kann bei Konflikten mit einer geplanten Bebauung innerhalb der Baugrenzen entfernt werden.

Die Rechtsgrundlage für den Erhalt von Bäumen durch Bebauungspläne gibt § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die Festsetzung von Bäumen ist danach aber nur aus städtebaulichen Gründen möglich. Die Sicherung von Bäumen aus Baumschutzgründen ist ein (wenn auch sehr wünschenswerter) Nebeneffekt. Festgesetzte Bäume können nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr

pauschal gefällt werden. Allerdings ist es so, dass nach ständiger Rechtsprechung auch ein geschützter Baum die Bebaubarkeit eines Grundstückes nicht nehmen kann. D. h. einem vorhandenen Baum kann nicht der Vorrang vor der Bebauung eines Grundstückes eingeräumt werden, wenn ein entsprechendes Baurecht bereits vorliegt. Im Bereich der Friedenstraße war das Baurecht bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden; dieses wird durch den Bebauungsplan nunmehr steuernd umgesetzt. Künftig muss bei einer beantragten Fällung im Zusammenhang mit einer Neubebauung dargelegt werden, dass der Baum z. B. aufgrund der erforderlichen Baugrube und auch durch zumutbare Maßnahmen nicht erhalten werden kann. In diesem Fall wäre einer Fällung zuzustimmen. Gleichzeitig wird hierfür aber eine Ersatzpflanzung festgelegt. Dies ist im Übrigen auch im Bereich des Bebauungsplanes Moosstraße so.

Auch wenn in der Planzeichnung kein zu erhaltender Baum auf einem Grundstück eingetragen ist, ist durch den Bebauungsplan eine Mindestbepflanzung vorgegeben. Danach ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dann auch zu erhalten. Hier steht dem Eigentümer der Standort für die Neupflanzung aber frei.

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan es zulässt, dass der langjährig gewachsene und prägende Baumbestand zunächst entfernt und zu einem späteren Zeitpunkt ein Ersatz gepflanzt wird. Bäume mit 20 bis 30 m Höhe dürfen durch „2-m-Bäumchen“ ersetzt werden und damit wird die vorhandene Flora und Fauna zunächst einmal zerstört. Durch die nunmehr vorgesehene bauliche Verdichtung, das Wegfallen von Gartenflächen und dem unzureichenden Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird immer weniger gewährleistet, dass die ökologische Funktion der bisherigen Flächen aufrechterhalten wird.

Hierzu ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan nicht allgemein eine Beseitigung des festgesetzten Baumbestandes zulässt. Hier kann im Einzelfall bei auftretenden Konflikten mit der Bebauung, bei Krankheit oder fehlender Standsicherheit eine Fällgenehmigung beantragt werden. Ist diese zu erteilen, wird gleichzeitig eine Ersatzpflanzung vorgegeben. Derzeit, d. h. bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist kein Baum im Bereich der Friedenstraße geschützt. Alle Bäume hätten schon bisher und noch bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes gefällt werden dürfen. Bei Fällungen konnten bisher auch keine Ersatzpflanzungen verlangt werden. Auch wenn aufgrund des bestehenden gegebenen Baurechts im Laufe der Zeit heute noch vorhandene größere zusammenhängende Gartenflächen verloren gehen werden, kann durch den Bebauungsplan der Erhalt von Bäumen vorgegeben und durch die festgesetzte Mindestbepflanzung auch auf Dauer eine Durchgrünung des Gebietes gesichert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung oder enthalten nur Hinweise und haben keinen Regelungsgehalt, der eine erneute Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit erforderlich machen. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich zwischen Nordendstraße und Gröbenzeller Straße nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Derzeit gilt noch die Veränderungssperre für das Grundstück FINr. 1770/17 an der Friedenstraße 42. Diese tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, d. h. nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses außer Kraft.

Vorhergehende Beschlüsse

PUAS 04.10.2016 – Wiederaufnahme des Verfahrens (2016/0331)
PUAS 06.12.2016 – Anpassung des Plankonzeptes (2016/0367)
PUAS 21.03.2017 – Billigung des Bebauungsplanentwurfes (2017/0420)
PUAS 18.07.2017 – Zwischenbericht und Vorabklärung
PUAS 13.03.2018 / StRS 22.03.2018 – erneuter Billigungsbeschluss (2018/0633/1)

Anlagen

BP-49-Friedenstr-Planzeichnung
BP-49-Friedenstr-Festsetzungen
BP-49-Friedenstr-Begründung
StN-LRA-180615
StN-FF Puchheim-Bhf-180611
StN-Ebner-180611

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel