



Stadtplanung und Landschaftsarchitektur

Philipp Falke
Grillparzerstr. 47
81675 München

Tel.: 089 / 82 95 88 70
mail@dfh-planung.de
www.dfh-planung.de

GEMEINDE GRÖBENZELL

Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Freyastraße

München, den 07.12.2018

Bebauungsplan „Freyastrasse“ i.d.F. vom 11.05.2017; Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch; Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

A) Bürgerinnen und Bürger

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung zahlreich vorgebrachten Einwände und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger fand am 11.10.2017 im Rathaus Danziger Straße 23 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. In dieser Veranstaltung wurde die Planung nochmals vorgestellt und ergänzende Informationen mitgeteilt sowie Fragen der Bürgerinnen und Bürger beantwortet.

Die während der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen lassen sich inhaltlich wie folgt zusammenfassen:

1. Auslegungszeit während der Sommerpause

Vortrag:

Es wird bedauert, dass die Auslegungszeit in die Ferienzeit gelegt wurde und dass die Anmeldefrist für die anschließende Informationsveranstaltung zu zeitnah geschah, so dass die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeschränkt wurde.

Stellungnahme:

Die Gemeinde ist bestrebt das Bebauungsplanverfahren transparent und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchzuführen. Im Verfahren wurden die gesetzlichen Vorschriften eingehalten. Die Datierung der Auslegungszeit vom 22.08.2017 bis 25.09.2017 fällt nur zum Teil in die Ferienzeit. Später eingegangene Stellungnahmen wurden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus wurde auf freiwilliger Basis erstmals eine Informationsveranstaltung am 11.10.2017 durchgeführt, damit Fragestellungen vor Ort und persönlich

beantwortet werden konnten. Die in dieser Veranstaltung vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden zusammen mit den schriftlich eingegangenen Stellungnahmen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

2. Allgemeines zur Entwicklung Gröbenzells

Vortrag:

Es wird angemerkt, dass das Gemeindegebiet hinsichtlich weiterer Bebauungen und des weiteren Zuzugs ausgereizt ist. Zusätzliche bauliche Nachverdichtungen würden den bisher noch vorzufindenden Gartenstadtcharakter gefährden. Es wird befürchtet, dass durch die Überarbeitung weiterer Bebauungspläne das gesamte Gemeindegebiet verdichtet wird. In diesem Zusammenhang wird auch die geplante Dimensionierung des neuen Rathauses bemängelt.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Gröbenzell befindet sich inmitten einer der dynamischsten Regionen Deutschlands. Alle Bevölkerungsprognosen und -vorausrechnungen gehen von einem starken Wachstum aus. Dieses kann nicht allein durch die Gemeinde mit dem Instrument der Bauleitplanung gesteuert werden, ferner kann diese Entwicklung auch nicht an den Gemeindegrenzen abgehalten werden. Im kleinräumigen Maßstab wurden vom Planungsverband konkrete Untersuchungen zu Baulandreserven und dem voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs durchgeführt. Diese Untersuchungen werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Das planerische Erfordernis für den Bebauungsplan Freyastraße ist nicht die generelle Nachverdichtung im gesamten Planungsgebiet, sondern die Angleichung von städtebaulich gleichwertigen Baugebieten mit bisher unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die differenzierten Regelungsinhalte führten in der Vergangenheit im Bauvollzug und im Hinblick auf die Gleichbehandlung zu unerwünschten Entwicklungen im Planungsgebiet.

3. Festsetzung Allgemeines Wohngebiet

Vortrag:

Die Änderung der Gebietskategorie vom reinen Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet würde die Zulässigkeit unerwünschter Nutzungen mit sich bringen. Die Wohn- und Lebensqualität würde nachhaltig eingeschränkt. Eine Wertminderung der Grundstücke wird befürchtet.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass aufgrund der Anzahl und Dichte der im Plangebiet gemeldeten gewerblichen Betriebe faktisch von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden muss.

In den vorangegangenen bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen wurde reines Wohngebiet festgesetzt, begründet durch die Festsetzung in der Urfassung aus dem Jahr 1976 bzw. dessen vorangegangenen Planungen aus den 1950er Jahren. Mittlerweile haben sich im Planungsgebiet die strukturellen Rahmenbedingungen und planerischen Ziele geändert. Gegenüber der damaligen Ausweisung von Wohnbauflächen in Ortsrandlage ist aufgrund von sukzessiven Erweiterungen und Entwicklungen in angrenzenden Baugebieten eine neu zu bewertende Situation entstanden. Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage zwischen Ortskern, S-Bahnhof und dem westlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen am Bürgerpark und wird durch die Freya- und Wildmoosstraße durchquert, die eine wichtige Erschließungsfunktion für das nördliche Gröbenzell einnimmt. In Folge der Lagegunst und der zuvor genannten Charakteristika begründet sich die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Da die Gemeinde bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an die in der BauNVO bereitgestellten Baugebiete gebunden ist (Typenzwang) und sich die planerischen Ziele gegenüber der bisherigen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung geändert haben, wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gegenüber dem reinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erweitert. Durch die Änderung in die allgemeine Zulässigkeit dieser Nutzungen wird gegenüber der derzeitigen Situation kein Nachteil gesehen. Die Wertminderung der Grundstücke ist unbegründet.

4. Unerlaubte Nutzungen, Beherbergungsbetrieb, Boardinghouse

Vortrag:

Es wird auf die Überbelegung eines Wohnhauses in der Hubertusstraße hingewiesen. Durch die unerlaubte Nutzung als Beherbergungsbetrieb bzw. Boardinghouse käme es vermehrt zu Lärmbelastungen und zur Verschlechterung der Parkraumsituation in den umliegenden Straßenzügen.

Stellungnahme:

Der beschriebene Nutzungskonflikt wurde bereits beseitigt. Über das Instrument der Bebauungsplanung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Vortrag:

Die Anhebung der zulässigen Höhenentwicklung von E+D in bestimmten Gebieten auf nunmehr E+1+D für alle Baugebiete wird nicht begrüßt. Durch die geplante Höhenentwicklung und die Möglichkeit zur Ausgestaltung eines Terrassengeschosses würde das Ortsbild gestört. Der Gartenstadtcharakter ginge verloren. Die Höhen würden zur Verschattung der Gartenbereiche führen. Die Bauform sei nicht altersgerecht. Es bestünde mit einem marginalen GF-Bonus der Zwang zum höher Bauen und keine Wahlfreiheit zum eingeschossigen Bauen. Dadurch sei insgesamt mit einer Wertminderung zu rechnen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Überarbeitung des Planungsgebiets wurde festgestellt, dass die zahlreichen rechtskräftigen Bebauungspläne unterschiedlichste Festsetzungen für Gebiete treffen, die im Bestand in ihrer baulichen Ausprägung vergleichbar sind. Die Angleichung der Festsetzungen ist ein planerisches Ziel, das der Neufassung des Bebauungsplans zu Grunde liegt. Die zulässige Höhenentwicklung wird für das gesamte Planungsgebiet einheitlich festgesetzt.

In Anbetracht neuer zeitgemäßer Bauformen soll neben Sattel-, Walm- und Pultdächern auch die Ausgestaltung eines Terrassengeschosses ermöglicht werden. Damit das gesetzlich als Vollgeschoss geltende Terrassengeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses erweckt, wird unter Festsetzung A.3.d) zweiter Absatz geregelt, dass dieses nicht mehr als zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses in Anspruch nehmen darf. Darüber hinaus müssen Terrassengeschosse gemäß Festsetzung A.5.b) um mindestens 2 m straßenseitig von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Die Kubatur des Terrassengeschosses wird dabei an jene, die innerhalb eines Dachgeschosses zulässig wäre, angepasst. Die neue Dachform kann sich somit in die bestehende Struktur einfügen. Negative Auswirkungen auf das Straßenbild bzw. den Gartenstadtcharakter sind dadurch ausgenommen.

Die Befürchtungen hinsichtlich der übermäßigen Verschattung sind unbegründet, da die Abstandsflächen gemäß BayBO gelten. Im Weiteren wird durch die Festsetzung zweier Vollgeschosse keine Einschränkung altersgerechter Wohnformen gesehen. Die Anforderungen für barrierefreies Bauen gelten bereits durch die Bestimmungen in der BayBO.

Es besteht die Wahlfreiheit zur Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschossen. Bei der Wahl der Bebauung mit E+1+D ergibt sich rechnerisch eine geringfügige Mehrung der erzielbaren Geschossfläche. Damit soll ein Anreiz zum flächensparenden Bauen geschaffen werden.

6. Maß der baulichen Nutzung, GR-Festsetzung

Vortrag:

Die Festsetzungen zur Grundfläche auf Basis einer GFZ 0,2 mit einer Reduktion von zwei Dritteln bei zweigeschossiger Bebauung sollen überdacht werden. Die Anreize für zweigeschossige Bebauung seien marginal und würden durch die Errichtung von Treppenhäusern und Flure ohnehin kein Wohnflächengewinn ergeben. Die Wiederaufnahme der GFZ-Festsetzung wird gefordert.

Stellungnahme:

Neben den planerischen Zielen zur Verringerung des Versiegelungsgrades durch die Schaffung von Anreizen zum flächensparenden Bauen, wird durch die GR-Festsetzung vor allem auf die bisherige Benachteiligung bezüglich der Vollgeschossregelung von zweigeschossiger Bebauung gegenüber der Eingeschossigen, reagiert. Das Maß der baulichen Nutzung soll über die absolut festgesetzte Grundfläche in Kombination mit Wand- und Firsthöhe ermittelt werden. Das unverhältnismäßige Ausnutzen der Dachgeschossregelung soll damit unterbunden werden. Im Weiteren soll durch die neue Festsetzung mehr Transparenz in die Darstellung des zulässigen Baurechts sowie eine Vereinfachung im Bauvollzug erreicht werden.

7. Wiederaufnahme des GFZ-Energiebonus

Vortrag:

Es wird festgestellt, dass der derzeit geltende Bonus für energiesparendes Bauen im aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht mehr enthalten ist. Bisher wird bei geringem Primärenergiebedarf (Q_p) ein Geschossflächen-Bonus gewährt. Im Konkreten bei $Q_p \text{ max. } < 60 \text{ KWh/m}^2\text{a}$ 9 % GF-Mehrung für die ersten 100 m², 6 % für die nächsten 50 m² und 3 % für die weiteren. Bei $Q_p \text{ max. } < 40 \text{ KWh/m}^2\text{a}$ 13 % GF-Mehrung für die ersten 100 m², 9 % für die nächsten 50 m² und 5 % für die weiteren. Der Entfall dieser Regelung würde zu einer Schlechterstellung gegenüber der bisherigen Situation führen.

Stellungnahme:

Die Wiederaufnahme des „Bonus für energiesparendes Bauen“ wurde bereits im Rahmen der Vorentwurfsabstimmung für sinnvoll erachtet. Diese Regelung wurde mit der Bebauungsplanänderung Nr. 11 N umgesetzt. Die darin unter Nr. IV.2.) festgesetzten maximalen Überschreitungsmöglichkeiten (Erreichung des Primärenergiebedarfs (Q_p) $< 40 \text{ KWh/m}^2\text{a}$) wurden für jedes Baugrundstück errechnet und der neuen GR-Festsetzung hinzugerechnet. Hinsichtlich der Umsetzung des energiesparenden Bauens ist festzuhalten, dass die gesetzlichen Bestimmungen zwischenzeitlich verschärft wurden, so dass für Neubauten ein Primärenergiebedarf (Q_p) $< 50 \text{ KWh/m}^2\text{a}$ jedenfalls einzuhalten ist.

8. Bestandsschutz

Vortrag:

Die Regelungen unter Festsetzung A.3.a) zweiter Absatz zum Bestandsschutz seien nicht eindeutig. Es sei nicht geregelt, ob bei Neubebauung mit gleicher Grundfläche eine Aufstockung möglich sei.

Im Weiteren seien die bereits erteilten Befreiungen, wie z. B. die Überschreitung der GFZ von 0,2 auf 0,4 bei der zukünftigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Die Festsetzung zum Bestandsschutz entfällt, da im Planungsgebiet keine Befreiungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erteilt worden sind. Der aktive Bestandsschutz ist daher nicht erforderlich.

Bezüglich der Befreiungen der GFZ von 0,2 auf 0,4 ist wohl die Baurechtsmehrung im Zuge der Bebauungsplanänderung Nr. 1K gemeint, mit der die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bei einer GFZ < 0,5 entfallen ist. Die durch diese Änderung ausgelöste Baurechtsmehrung ist bei der Festsetzung zur neuen GR vollumfänglich berücksichtigt.

9. Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze nördlich der Hubertusstraße

Vortrag:

Es wird vorgeschlagen, den Bauraum auf den Grundstücken nördlich der Hubertusstraße mit besonders tiefen Gartenbereichen von derzeit 36 m auf 40 m Tiefe auszuweiten, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Baurechts zu erzielen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauraum für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3218/18, 3218/19 und 3218/20 wurde bereits mit der Bebauungsplan-Änderung Nr. 11L von 17 m auf 26 m bzw. 30 m ausgeweitet. Nach neuerlichem Antrag wurde zur besseren Bebaubarkeit der Bauraum auf nunmehr 38 m erweitert. Das zulässige Baurecht lässt sich innerhalb des Bauraums umsetzen. Eine noch weitere Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze würde auf Kosten der wertvollen Innengrünflächen entfallen.

10. Bauraum Dianastraße / südlich Wildmoosstraße

Vortrag:

Es wird beantragt auf den Grundstücken Dianastraße 5 und 7 eine rückwärtige Bebauung mit Realteilung der Baugrundstücke mit gemeinsamer Erschließung durchzuführen. Das Vorhaben dient dem Eigenbedarf.

Beschlussvorschlag:

Der Bauraum östlich der Dianastraße und südlich der Wildmoosstraße war im vorangegangenen Bebauungsplan durch eine Staffelung der vorderen Baugrenze mit Vorgartentiefen von ca. 5 m bis 10 m und einer Bauraumtiefe von 20 m vorgegeben. Damit wurde der Bauraum relativ eng bemessen. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wird eine durchgehende vordere Baugrenze mit einer Vorgartentiefe von 5 m festgesetzt. Die hintere Baugrenze wird parallel zu den hinteren Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 3218/16 und /17 in einem Abstand von 20 m festgesetzt. Dadurch ergeben sich Bauraumtiefen, die eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe zulassen.

11. Vergrößerung des Bauraums südlich Loferweg

Vortrag:

Es wird beantragt den Bauraum südlich des Loferwegs im Bereich der Hausnummern 2 bis 10 auf ca. 30 m Tiefe zu verbreitern, so wie es auch nördlich des Loferwegs festgesetzt ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bauraum in diesem Bereich war im vorangegangenen Bebauungsplan auf eine Tiefe von 19 m und teilweise gegliedert ausgestaltet. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wird eine durchgehende Bauraumtiefe von 20 m festgesetzt.

Im Unterschied zur Bebauung nördlich des Loferwegs sind südlich davon die Gebäude ausschließlich auf den jeweils nördlichen Grundstücksbereichen situiert. Dadurch besteht eine homogene Bebauungsstruktur mit optimalen Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich einer verkehrsnahen Situierung von Gebäuden und der Ausgestaltung eines Südgartens. Die Erweiterung der Bauraumtiefe kann nur auf die Einräumung von Bebauungen in zweiter Reihe abzielen. Dies ist allerdings an dieser Stelle aufgrund der zu erhaltenden Innengrünflächen und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets unerwünscht. Die Bauräumerverweiterung an dieser Stelle würde den planerischen Zielen dieses Bebauungsplans widersprechen.

12. Bauraumverkleinerung nördlich der Jägerstraße

Vortrag:

Es wird festgestellt, dass der Bauraum für das Quartier nördlich der Jägerstraße und westlich der Von-Koch-Straße geändert wurde. Die Vorgartentiefe wurde von 5 m im bisherigen Bebauungsplan auf 8 m im aktuellen Entwurf erweitert. Es wird befürchtet, dass durch die Verringerung der Bauräume das Baurecht entzogen würde.

Beschlussvorschlag:

Die Bauraumgestaltung wurde weitgehend aus den vorangegangenen Bebauungsplänen übernommen. In bestimmten Fällen wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen, die aus städtebaulicher Sicht vertretbar und für eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der planerischen Ziele sinnvoll erschien.

Im Fall der Jägerstraße im Abschnitt östlich der Freyastraße wurde festgestellt, dass die nördlichen Bauräume von Westen beginnend 8 m Vorgartentiefe aufwiesen, dann trotz der Zäsur Geierstraße mit 8 m weitergeführt wurden und sich ohne ersichtlichen Grund im letzten Abschnitt auf 5 m zu reduzieren. Die vorwiegend spätere Bebauung der Bauräume erfolgte durchgängig an der nördlichen Baugrenze zugunsten der Ausgestaltung eines Südgartens, so dass die großzügige Bauraumtiefe nicht ausgenutzt wurde. Im Sinne der Anpassung und Gleichbehandlung wird die durchgängige Vorgartentiefe von 8 m nördlich der Jägerstraße im Abschnitt östlich der Freyastraße festgesetzt. Da die Bauraumgestaltung an vergleichbare Quartiere angepasst wird und ausreichend Spielraum für eine weitere bauliche Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken ermöglicht, ist die Befürchtung eines Baurechtsentzuges unbegründet.

13. Parkraum- und Verkehrssituation

Vortrag:

Es wird festgestellt, dass im Bestand nicht ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum vorhanden seien und dass sich durch die weitere bauliche Verdichtung die Parkraumsituation und der fließende Verkehr verschlechtern werden. Es wird angeregt den Stellplatzschlüssel zu überarbeiten. Die Löschwasserversorgung müsse durch freie Zuwegungen gewährleistet sein. Die Entwicklung stelle eine Gefahrensituation dar, insbesondere für Schulwege und bisherige Spielstraßen.

Stellungnahme:

Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt: Pro 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz je Wohnung, über 80 m² bis 120 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohnung und über 120 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Damit wird die gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (Anlage) vorgeschriebene Zahl von 1 Stellplatz je Wohnung bei Einfamilienhäusern und 1 Stellplatz je Wohnung bei Mehrfamilienhäuser eingehalten.

Nach § 12 Abs. 2 BauGB sind in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Anhebung des Stellplatzschlüssels müsste diesen erhöhten Bedarf nachweisen. Da das Planungsgebiet im fußläufigen Einzugsbereich der S-Bahn liegt und durch den ÖPNV sehr gut

erschlossen ist, ist die angespannte Parkraumsituation nicht über die Anhebung des Stellplatzschlüssels zu lösen. Vielmehr muss die widerrechtliche Nutzung öffentlicher Parkplätze, z. B. durch Pendelverkehr und die zweckentfremdete Nutzung von privaten Stellflächen und Garagen behoben werden.

Alle Baugebiete sind durch ausreichend dimensionierte Quartiersstraßen erschlossen. Die Mindestbreiten bezüglich Fahrbahn, einseitigem Gehweg und Fläche für längsseitiges Parken entsprechen den Orientierungswerten der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06). Das bestehende Straßennetz kann sowohl das bestehende als auch das durch die Planung entstehende Verkehrsaufkommen bewältigen. Die Anforderungen für Rettungswege werden erfüllt.

Die detaillierte Ausgestaltung des Straßenquerschnitts kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Erneuerung bzw. Neuaufteilung des Straßenraumes wird im Bauvollzug geregelt. Dabei werden Schulwege und die Belange der nicht motorisierten Verkehrs (Geh- und Radfahren) berücksichtigt. Ebenso ist die Umsetzung von Verkehrssicherheitsmaßnahmen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

14. Begrenzung der Bebaubarkeit zu 75% der Grundstücksbreite

Vortrag:

Durch die Festsetzung A.4.d) wird eine weitere Einschränkung der Nutzung gesehen. Es wird befürchtet, dass bei geringeren Grundstücksbreiten zu schmale Gebäude entstünden oder die Bebaubarkeit überhaupt unmöglich würde. Es entstünden unerwünschte Durchblicke auf den hinteren privaten Grundstücksbereich.

Stellungnahme:

Von dieser Festsetzung wird im neuen Entwurf abgesehen.

15. Beschränkung der Zufahrtsbreite und Stellplätze im Vorgartenbereich

Vortrag:

Die Beschränkung der Zufahrtsbreite auf 4 m unterschreitet die übliche Breite für eine Doppelgarage mit 6 m. Der Stellplatznachweis könne in vielen Fällen damit nicht erbracht werden. Die zusätzliche Beschränkung der Zulässigkeit von offenen Stellplätzen auf eine Breite von 5 m sowie dass insgesamt höchstens 50 % der Grundstücksbreite im Vorgartenbereich für Zufahrten und Stellplätze herangezogen werden dürfe, behindere die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümerschaft.

Stellungnahme:

Ein wesentliches planerisches Ziel ist das Freihalten des Vorgartenbereichs, insbesondere durch unverhältnismäßige Versiegelungen. Die Zufahrtsbreite für Doppelgaragen wird im neuen Entwurf auf 6 m unter Berücksichtigung der funktionalen Nutzung geändert.

Die Breite von 5 m für offene Stellplätze entspricht den üblichen Wert für zwei Kfz-Stellplätze. Ein darüber hinaus anfallender Bedarf soll in Tiefgaragen oder im hinteren Grundstücksteil nachgewiesen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans dies erlauben. Mit der Beschränkung auf höchstens 50 % der Grundstücksbreite für Stellplätze und Zufahrten soll primär die Begrünung des Vorgartens erreicht werden. Über dies schränkt der zweckentfremdete Missbrauch des Vorgartens als durchgängige Zufahrts- oder Stellplatzfläche die Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraums ein.

16. Dachgauben

Vortrag:

Die Regelungen der BayBO zu Dachgauben haben bisher zu einem facettenreichen Baustil geführt. Die Beschränkung der Außenbreite von Gauben auf 1,5 m beeinträchtigt den Dachgeschossausbau.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung A.5.c) wird im neuen Entwurf geändert. Die Gaubenbreite wird bis 2,5 m zugelassen.

17. Grünordnung

Vortrag:

Die festgesetzten Grünflächen und Baumstandorte erscheinen als nicht ausreichend erhoben. Es wird angeregt die entsprechenden Festsetzungen auf privaten Grundstücken zu überarbeiten oder zu löschen. Die Baumschutzverordnung sei eine ausreichende Regelung. Es wird auf konkrete Baumstandorte hingewiesen, für die ein Fällungsantrag beabsichtigt wird.

Stellungnahme:

Der schützenswerte Baumbestand wurde mehrmalig aufgenommen, um u. a. Jahreszeit bedingte Veränderungen zu berücksichtigen. Die Aufnahme geschah durch qualifiziertes Personal vor Ort und in enger Abstimmung mit den Informationen, die der Verwaltung vorlagen. Der aufgenommene erhaltenswerte Baum- und Grünbestand ist hinweislich in der Planzeichnung aufgenommen. Festsetzungscharakter besteht für die Pflanzgebote unter Festsetzung A.9.b). Die Regelungen der Baumschutzverordnung sind davon unabhängig gültig. Darin ist der Schutz der erhaltenswerten Bäume ausreichend gesichert. Konkrete Fällungsanträge sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

18. Hinweise, Überschwemmungsgebiet

Vortrag:

Da rund 50 % des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet des Gröbenbachs liegen sollte dieses Gebiet in der Planzeichnung deutlicher hervorgehoben werden. Es wird die Erstellung eines Gewässerpflegeplans mit entsprechender Umsetzung im Bebauungsplan gefordert.

Stellungnahme:

Dem Vorschlag zur Hervorhebung des Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplan wird entsprochen.

Da ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans die Reduzierung der versiegelten Flächen darstellt, wird bereits dies als wesentliche Maßnahme zum Hochwasserschutz gesehen. Darüber hinaus bestehen restriktive Regelungen, die beim Bauen in Überschwemmungsgebieten anzuwenden sind. Diese zu meist wasserrechtlichen Regelungen können nicht vollinhaltlich im Festsetzungstext oder den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

19. Lärm und sonstige Immissionen

Vortrag:

Es wird bemängelt, dass sich der Bebauungsplan nicht mit den Immissionsbeständen (ICE-Strecke, Freyastraße) auseinandersetze.

Stellungnahme:

Grundlage für den Immissionsschutz bildet die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Freyastraße vom Büro Accon vom 04.09.2018 (Bericht-Nr.: ACB-0918-8332/02). Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

B) Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden

1. Regierung von Oberbayern

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Schreiben vom 23.08.2017

Vortrag:

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die absoluten GR-Werte in der Planzeichnung nicht erkenntlich seien.

Behandlung:

Die absoluten GR-Werte werden in der geänderten Fassung eingetragen.

2. **Landratsamt Fürstenfeldbruck**

Räumliche Entwicklung und Planung

Schreiben vom 10.10.2017

a) Präambel

Vortrag:

Es wird empfohlen, im Hinblick auf die grundlegende Bedeutung für das Verhältnis der zu ersetzenden Bebauungspläne zueinander die Ersetzung nicht in Festsetzung A.1.b) sondern nach der Präambel und vor den einzelnen Festsetzungen zu platzieren.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird entsprochen. Nach der Präambel wird folgender Text platziert: „Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Bebauungspläne.“

b) Fehlende Unterlagen

Vortrag:

In der Planzeichnung sind keine GR-Werte eingetragen. Diese sind in der im Internet eingestellten Fassung nicht erkenntlich. Abgesehen von den Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung liegt dem Vorentwurf keine Begründung bei. Diese sollte mit entsprechenden Ausführungen beigefügt werden.

Beschlussvorschlag:

Die nunmehr abgestimmten GR-Werte werden in die neue Planzeichnung eingetragen. Die bereits versendeten Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der noch zu fassenden Begründung ausführlich dargestellt.

c) Naturschutz und Landschaftspflege

Vortrag:

Es bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn die zu erhaltenden Bäume, die z. T. nur 2-3 m von den festgesetzten Baugrenzen platziert sind, einen ausreichenden Abstand zur Baugrenze erhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wurde bereits entsprochen. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde in einer aktualisierten Planzeichnung bereits überarbeitet. Im Rahmen der

weiteren Überarbeitung des Vorentwurfs wird dieser Aspekt neuerlich berücksichtigt.

d) Immissionsschutz

Vortrag:

Durch die Änderung der Baugebietskategorie vom reinen Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet ändern sich die zur schalltechnischen Beurteilung anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Daraus ergibt sich, dass die Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm in einem allgemeinen Wohngebiet niedriger sind als in einem reinen Wohngebiet. Da dem Landratsamt keine Zahlen zur Verkehrsbelastung vorliegen kann auch keine Beurteilung der Lärmbelastung an den einzelnen straßenzugewandten Fassaden durchgeführt werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dies jedoch erforderlich um ggf. Festsetzungen hinsichtlich des notwendigen Lärmschutzes treffen zu können. Es wird empfohlen, sich an ein entsprechendes Gutachterbüro zu wenden, um dies nachzuholen.

Beschlussvorschlag:

Inzwischen wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Accon vom 04.09.2018 (Bericht-Nr.: ACB-0918-8332/02) eingeholt. Dies wird als Bestandteil dieses Bebauungsplanes beigelegt.

e) Wasserrecht

Vortrag:

Es wird empfohlen den Hinweispunkt Nr. 5 von „Wasserwirtschaft“ in „Wasserrecht“ zu ändern. Der darin angeführte Text sollte durch nachfolgende Formulierung ersetzt werden:

„Im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets darf die Hochwasserrückhaltung durch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser darf dabei nicht nachteilig verändert und ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist nachzuweisen.“

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird entsprochen. Der Hinweistext wird sinngemäß unter die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

f) Abfallrecht

Vortrag:

Von Seiten des Umweltschutzreferats, staatl. Abfallrecht werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- g) Straßenverkehrsamt; Kreisgrundstücke; Kreisstraßen/Straßenbau

Keine Einwände

3. **Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Kreisgruppe Fürstfeldbruck

Schreiben vom 04.10.2017

- a) Versiegelung des Naturraums

Vortrag:

Der Bund Naturschutz unterstützt das erkennbare Ziel des Bebauungsplans, den Grüncharakter der Siedlungsfläche zu erhalten und die Versiegelung der Grundstücksfläche trotz notwendiger Nachverdichtung zu begrenzen. Die Regelungen für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sollten noch enger auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Erhaltung des Gartenstadtcharakters wird die Variante mit einer GRZ 0,15 bevorzugt. Baurechtsmehrung sollte nur in begründeten Einzelfällen erfolgen.

Behandlung:

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie der Erhalt der Grünflächen sind wesentliche Ziele des Bebauungsplans. Im Konkreten handelt es sich um mehrere einzelne Festsetzungen, die nur in ihrer Summenwirkung diese Ziele erreichen können. Hierbei fließt eine Vielzahl von privaten und öffentlichen Interessen ein, die im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens untereinander und gegeneinander abzuwägen sind. Die Regelungsintensität der einzelnen Festsetzungen ist im noch nicht abgeschlossenen Abwägungsprozess zu finden.

- b) Baumschutz

Vortrag:

In der Sicherung des wertvollen Baumbestands wird für einem bis zu den Gemeindegrenzen hin besiedelten Ort wie Gröbenzell eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung gesehen. Die zu erhalten festgesetzten Bäume sollten durch Kontrollen überprüft und nicht eingetragene, wertvolle Bäume nachgetragen werden.

Behandlung:

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Der Baumbestand wurde mehrmals aufgenommen. Der Baumschutz wird durch die entsprechenden Festsetzungen, Hinweise und durch die geltende Baumschutzverordnung der Gemeinde sichergestellt. Der in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand kann nur den Stand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan erfassen. Eine laufende Aktualisierung der Entwicklung des Baumbestands ist nicht möglich.

c) sonstige Hinweise

Vortrag:

Es wird empfohlen das Überschwemmungsgebiet in der Planzeichnung in einer kräftigeren Farbe besser kenntlich zu machen.

Es wird auf die Lärmimmissionen im Gebiet hingewiesen. Es muss überlegt werden, ob die vorhandene Lärmschutzwand nicht bei höherer Wohnbebauung ihre Wirkung verliert.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 28.08.2017

a) Überschwemmungsgebiet

Vortrag:

Für das Bauen im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung beim LRA Fürstenfeldbruck zu beantragen. Die in § 78 WHG genannten Voraussetzungen müssen nachgewiesen werden, u. a. muss hochwasserangepasst gebaut werden. Dies ist im Hinweis B.5.b) noch anzupassen.

Im Planungsgebiet verläuft mindestens ein weiterer Graben. Es liegt im Ermessen der Gemeinde auch auf diese Gräben einzugehen.

Behandlung:

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme vom LRA Fürstenfeldbruck unter Punkt 2.e) verwiesen.

Im Planungsgebiet ist neben dem Überschwemmungsgebiet des Gröbenbachs der Geiergraben als Wasserfläche bzw. Grünfläche festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass die betroffenen Flächen von Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. Konkrete Maßnahmen des Hochwasserschutzes, die auf die Gestaltung und Dimensionierung des Grabens abzielen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Vortrag:

Mit den vorgelegten Unterlagen kann nicht geprüft werden, ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Den Grundstückseigentümern muss eine durchführbare Lösung angeboten werden. Es wird gebeten, dies näher auszuführen.

Behandlung:

Die Möglichkeiten und Machbarkeit zur Niederschlagwasserbeseitigung wird näher erläutert und ggf. im Hinweis B.5.d) präzisiert.

c) Hoch anstehende Grundwasserstände

Vortrag:

Im Bebauungsplanentwurf wird nicht auf die Grundwassersituation eingegangen. Beispielsweise sollte auf eine dichte und auftriebssichere (Keller-)Bauweise hingewiesen werden. Der Bauwerber ist für den Schutz von hoch anstehenden Grundwasserständen selbst verantwortlich. Falls eine Bauwasserhaltung notwendig ist, muss beim LRA Fürstfeldbruck eine Genehmigung beantragt werden.

Behandlung:

In der Begründung in Kapitel 3.2, Seite 5 bis 6 wird die Grundwassersituation dargestellt. Der mittlere Grundwasserstand liegt nur ca. 1,5 m unter Geländeniveau. Bauwerke, die in das Grundwasser hineinreichen, sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Bei tieferen Gründungen ist mit einem Grundwasserstau zu rechnen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Wie bereits in der Stellungnahme festgehalten ist der Bauwerber für den Schutz von hoch anstehenden Grundwasserständen selbst verantwortlich. Die konkreten Maßnahmen sind im Bauvollzug zu ermitteln.

5. AmperVerband

Schreiben vom 20.09.2017

Vortrag:

Es wird auf die allgemeinen Bestimmungen des Verbands zur Wasserver- und Abwasserentsorgung hingewiesen. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zur bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen. Hinweise sind auch im DWA-Regelwerk DWA-M162 zu finden.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Bayernwerk Netz GmbH
Netzcenter Unterschleißheim
Schreiben vom 20.09.2017

Vortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse von Kabelleitungen gepflanzt werden dürfen.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Staatliches Bauamt Freising
Servicestelle München
Email vom 25.09.2017

kein Einwand

8. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Süd
Schreiben vom 19.10.2017

Vortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt an die Bahnanlagen durch die Nutzung des Weges parallel zur Bahnstrecke gewährleistet bleiben muss. Weiterhin muss bei einer Bebauung ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse eingehalten werden. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beantragen. Es werden weitere allgemeine technische Hinweise aufgelistet, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abt. B – Koordination Bauleitplanung
Schreiben vom 22.09.2017

Vortrag:

Es wird im Falle eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG verwiesen.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Schreiben vom 23.08.2017

kein Einwand

11. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck
Schreiben vom 24.08.2017

kein Einwand

12. Erzbischöfliches Ordinariat München
Schreiben vom 18.09.2017

kein Einwand

13. Evangelisch-lutherischer Dekanatsbezirk München
Schreiben vom 22.09.2017

kein Einwand

14. Freiwillige Feuerwehr Gröbenzell
Schreiben vom 03.09.2017

Vortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Parksituation die Hubertusstraße und Falkenstraße regelmäßig mit Fahrzeugen der Feuerwehr nicht befahren werden können. Bauliche Veränderungen dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Situation führen. Es wird empfohlen, die Umsetzung des Stellplatzschlüssels zu prüfen und anzuheben.

Behandlung:

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger unter Punkt A.13. „Parkraum- und Verkehrssituation“ verwiesen.

15. Stadt Puchheim
Schreiben vom 06.09.2017

kein Einwand

16. Stadt Oliching
Schreiben vom 22.08.2017

kein Einwand

17. Landeshauptstadt München
Schreiben vom 22.09.2017

kein Einwand

C) Weiteres Verfahren

Beschlussvorschlag: