



| | | |
|--|---------------|----------------------------------|
| Beschlussvorlage 2019/247 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau |
| | Verfasser(in) | |

| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 02.07.2019 | öffentlich |

**Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching / 3. Änderung
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

B-1) Bürger [REDACTED] 18.07.2016

Die Stellungnahme vom 18.07.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde erneut geprüft und es wird bei der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wurde ein Immissionsgutachten angefertigt, um festzustellen, ob ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden könne. Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist.

Die Höhenfestsetzungen mittels Festsetzung des Erdgeschossfußbodens, des Kniestockes und der Zahl der Vollgeschosse wird für das aus einem Kleinsiedlungsgebiet hervorgehenden Allgemeinen Wohngebiet als sinnvoll erachtet, um die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet verträglich zur freien Landschaft hin zu halten. Die Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens wurde von 30 cm auf 70 cm über dem Straßenniveau angehoben, auf Grund der im Gebiet hohe Grundwasserstände. Eine weitere Erhöhung des Erdgeschossfußbodens wurde als nicht zielführend erachtet, da man weiterhin an der Festsetzung eines Vollgeschosses festhält und somit die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses im Kellergeschoss durch die Festsetzung eines allgemein zulässigen zu hohen Erdgeschossfußbodens vermieden werden soll. Zudem sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, wie hoch die Grundwasserstände auf dem jeweiligen Grundstück sind und nicht eine generelle Festsetzung des Bebauungsplanes zu weite Spielräume eröffnen. Ziel einer Bebauungsplanänderung ist es jedoch nicht sämtliche Planabweichungen im Bebauungsplangebiet zu legalisieren. Sondern eine Änderung des Bebauungsplanes dem Gebietscharakter und der vorhandenen Erschließung entsprechende zu erzielen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bei der erneuten Auslegung von 100 m² auf 120 m² erhöht, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Da die Baufenster in dem Bebauungsplan keinen Grundzug der Planung darstellen, kann und wird hiervon befreit. Wird vom Baufenster befreit, ist für das restliche Baufenster eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Friedberg erforderlich, dass das restliche bzw. das Baufenster nicht mehr bebaut wird.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf Grund der vorhandenen Erschließungsgegebenheiten wie Kanal und Straße nicht erhöht. Die Zahl der Wohneinheiten würde sich durch die Zulassung

| | | |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



einer Einliegerwohnung verdoppeln. Die dort vorhandene Straßenerschließung weist eine Breite von 4 m bis 5 m auf. Diese kann jedoch nicht erweitert werden, somit ist bereits heute der Begegnungsverkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Autos schwierig. Zudem wird das gesamte Baugebiet Abwasser- und Wasserkanal über den Moorweg erschlossen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließung wäre unwirtschaftlich.

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden wurde getroffen, um die Einhaltung des Bebauungsplanes zu sichern. So wurde z.B. Ihrem Mandanten die Unterkellerung der Garage genehmigt und dann die Garage zu einer eigenen Wohneinheit umgebaut. Um solche nicht dem Bebauungsplan entsprechende Nutzungen der Nebenanlagen wie der Garage zu vermeiden wurde diese Festsetzung getroffen. Die Baugenehmigung ist weiterhin bestandskräftig, somit wird das Recht nur für die Zukunft entzogen.

Ebenso hat das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden an das Hauptgebäude im Gebiet dazu geführt, dass die Wohnfläche nicht bebauungsplankonform illegal ausgebaut und genutzt wurden, um dies in Zukunft zu vermeiden wurden die Festsetzungen möglichst eng gefasst. Zudem wird im Zuge der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes eine Umnutzung von einer Nebenanlage außerhalb der Baugrenze, sofern die maximale Grundfläche nicht überschritten wird, ermöglicht.

Die Dachformen wurden ebenfalls so gewählt um eine illegale Nutzung die Nebengebäude zu vermeiden.

Die Dachform erschließt sich aus dem vorhandenen Bebauungsplangebiet. Alle Hauptgebäude weisen Satteldächer auf. Die Garagen und Nebengebäude dürfen mit einem Flachdach oder ersatzweise Attika-Dach mit einer Neigung von 5 Grad und Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von bis zu 30 Grad zulässig. Nach den Ausführungen des Einwendungsführers ist es möglich auf Flachdächern Heizungspaneel oder Solarpaneel anzubringen, somit ist durch die vorhandene Festsetzung der Einwand abgedeckt.

B -2) Bürger [REDACTED] 18.07.2016

Die Stellungnahme vom 18.07.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde erneut geprüft und es wird bei der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wurde ein Immissionsgutachten angefertigt, um festzustellen, ob ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden könne. Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche von 100 m² auf 120 m² erhöht, um eine der Erschließungssituation verträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Zudem wird das Ziel weiterhin verfolgt den Charakter des Kleinsiedlungsgebietes aus welchem das Gebiet resultiert in seinen Grundzügen zu erhalten.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf Grund der vorhandenen Erschließungsgegebenheiten wie Kanal und Straße nicht erhöht. Die Zahl der Wohneinheiten würde sich durch die Zulassung einer Einliegerwohnung verdoppeln. Die dort vorhandene Straßenerschließung weist eine Breite von 4 m bis 5 m auf. Diese kann jedoch nicht erweitert werden, somit ist bereits heute der Begegnungsverkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Autos schwierig. Zudem wird das gesamte Baugebiet Abwasser- und Wasserkanal über den Moorweg erschlossen. Eine Änderung oder Erweiterung der Erschließung wäre unwirtschaftlich.

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden wurde getroffen, um die Einhaltung des Bebauungsplanes zu sichern. Es wurde jedoch für die erneute Auslegung des Bebauungsplanes eine Festsetzung vorgesehen, dass ausnahmsweise Nebenanlagen einer Hauptnutzung dienen



dürfen, wenn diese die Voraussetzungen erfüllen, dass die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten wird und das Gebäude max. 30 m² (Außenmaße) beträgt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird bei der erneuten Auslegung von 100 m² auf 120 m² erhöht, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Da die Baufenster in dem Bebauungsplan keinen Grundzug der Planung darstellen, kann und wird hiervon befreit. Wird vom Baufenster Befreit, ist für das restliche Baufenster eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Friedberg erforderlich, dass das restliche bzw. das Baufenster nicht mehr bebaut wird. Die Baufenster wurden teilweise im Bebauungsplan angepasst.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 16.08.1997 |
| Inkrafttreten der 1. Änderung | 03.07.2004 |
| Inkrafttreten der 2. Änderung | 07.12.2011 |



| | |
|---|-------------------------|
| Empfehlung zum Änderungsbeschluss | 09.07.2015 PUA |
| Änderungsbeschluss | 11.11.2015 STR |
| Entwurfsanerkennung | 24.11.2015 PUA |
| Bekanntmachung Änderungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung d. Öffentl.keit | 16.12.2015 Stabo |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit | 14.12.2015 – 18.01.2016 |
| Beratung der Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung | 03.03.2016 PUA |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 21.04.2016 PUA |
| Bekanntmachung | 22.06.2016 Stabo |
| Öffentliche Auslegung | 30.06. – 01.08.2016 |



| | |
|--|----------------|
| Bericht Schallgutachten und weitere Vorgehensweise | 03.05.2018 PUA |
|--|----------------|



| | |
|---|------------------|
| Anpassung der Planungsziele und Erlass einer Veränderungssperre | 21.02.2019 STR |
| Bekanntmachung Veränderungs- sperre | 06.03.2019 Stabo |
| Konzeptvorstellung | 14.05.2019 PUA |

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- 1) Landratsamt Aichach-Friedberg/ 27.06.2016

In der Stellungnahme A -1) wurden keine Einwände vorgebracht

B) Öffentlichkeit:

- 1) Bürger [REDACTED] 18.07.2016
- 2) Bürger [REDACTED] 18.07.2016

Anlagen:

1. Stellungnahme Kanzlei Puhle & Kollegen vom 18.07.2016
2. Stellungnahme Kanzlei Scheidle vom 18.07.2016
3. Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2016

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung
2. Bürger [REDACTED] 18.07.2016
3. Bürger [REDACTED] 18.07.2016