



Beschlussvorlage 2021/053	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	11.02.2021	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Baureferat der Stadt Friedberg erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 neu für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching in der Fassung vom 11.02.2021 sowie die Begründung und den Umweltbericht vom 11.02.2021.

Der Bebauungsplanentwurf ist mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Erneute öffentliche Auslegung der 3. Änd. BP 1	08.08. – 13.09.2019
Einstellung 3. Änd. BP 1 (§ 13a BauGB) Aufstellungsbeschluss BP Nr. 1 neu	21.01.2021 STR
Erlass einer Veränderungssperre	21.01.2021 STR
Beratung der Stellungnahmen aus dem ursprünglichen Verfahren	11.02.2021 PSE

Wie dem Gremium bereits ausgeführt wurde, musste der gesamte Bebauungsplanentwurf anlässlich eines Begehrens aus dem Plangebiet, ein zusätzliches Baufenster zu wollen, rechtlich umfassend überprüft werden. Aus dieser rechtlichen Überprüfung sind zahlreiche Verfahrensänderungen resultiert, welche im Stadtrat am 21.01.2021 (SV 2020/450) beschlossen wurden. Auch inhaltlich werden aus rechtlichen Gründen zahlreiche Anpassungen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich, welche in der heutigen Sitzung behandelt werden sollen. Aufgrund der Anwendung des Regelverfahrens wurde zudem der nun nötige Umweltbericht durch das [REDACTED] erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde bereits nach dem letzten Beteiligungsschritt des ursprünglichen Verfahrens aktualisiert.

Ausgangspunkt für die Abwägung im Bauleitplanverfahren ist die Überlegung, dass von einem Baurecht nach § 34 bzw. § 35 BauGB auszugehen ist, da der jetzt bestehende Bebauungsplan funktionslos ist und aufgehoben wird.

Der heutige Verwaltungsvorschlag streicht rechtlich nicht zulässige Regelungen und ersetzt diese soweit möglich durch andere gleichwertige Regelungen. Er erhält weiter, soweit es möglich ist, die bisherigen Festsetzungen.

Im Übrigen wurde darauf geachtet, dem Willen des Rates als Plangeber aus dem bisherigen und nun eingestellten Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auch weiterhin Geltung zu verschaffen. Ziel dieses Verfahren war es, rechtssichere, vollziehbare Festsetzungen zu schaffen, den städtebaulichen Charakter des Gebiets zu erhalten und geringfügige Baurechtsmehrungen zuzulassen. Hinsichtlich der Hintergründe des Verfahrens und der Historie des Baugebiets wird auf die Sitzungsvorlage 2020/450 verwiesen.

Vergleich der früheren Festsetzungen (Bebauungsplanänderungsverfahren) zu den aktuellen Festsetzungsvorschlägen (neues Bebauungsplanverfahren, heutige Sitzung)



Folgende wesentliche Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Verfahren beibehalten, um den städtebaulichen Charakter der Siedlung zu erhalten und der eingeschränkten Erschließungssituation (schmale Straßen, Lage des Kanals, s. Begründung des Bebauungsplans) Rechnung zu tragen:

- Max. Grundflächenzahl (GRZ) 0,23
- Max. 1 Vollgeschoss
- Max. 1 Wohnung je Wohngebäude
- Einzelbauräume
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Max. Grundflächen von Garagen (50 m²) und Nebengebäuden (30 m²)
- Dachform/-neigung/-überstand, Kniestock

Folgende wesentliche Festsetzungen aus dem ursprünglichen Verfahren wurden geändert/gestrichen/ergänzt:

- Zulässige Nutzungen:

Neben Tankstellen werden nunmehr auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese entweder gebietsunverträglich oder nicht erwünscht sind (u.a. wegen damit verbundener Verkehrsbelastung). Weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

- Mindestgröße der Baugrundstücke:

Statt einer bisherigen allgemeinen Mindestgröße von 750 m² wurde das Gebiet nun in drei Bereiche untergliedert, in denen unterschiedliche Mindestgrundstücksgößen gelten.

Hintergrund dieser Regelung ist es, Nachverdichtung durch spätere Grundstücksteilungen und dem daraus resultierenden Wunsch nach zusätzlichen Baufenstern vorzubeugen. Die Größen wurden daher letztlich so gewählt, dass zum Einen wenige Grundstücke verbleiben, bei denen Teilungen möglich sind, zum Anderen aber auch wenige Ausreißer nach unten (kleiner als Mindestgröße) vorhanden sind.

- Max. Geschossfläche (GF), Wand- und Firsthöhe:

Die Geschossfläche von max. 165 m² ergibt sich aus dem prägenden Bestand der aktuell vorhandenen Bebauung und bietet dem absoluten Großteil der Grundstücke darüber hinaus noch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB. Die Geschossfläche von 165 m² entspricht nahezu der im eingestellten



Änderungsverfahren vorgeschlagenen und bietet gegenüber dem bisherigen funktionslosen Bebauungsplan eine zulässige Flächenmehrung von 45 m².

Die Festsetzung der Geschoßfläche limitiert für Hauptanlagen naturgemäß deren zulässige Grundfläche. Den Eigentümern wird aber über die grundstücksabhängige GRZ ausreichend Flexibilität für Zufahrten, Nebenanlagen, etc. eingeräumt, welche die großen Grundstücke auch benötigen.

- Bauliche Gestaltung, Baufenster:

Die Festsetzung der Fertigmaße des Hauptbaukörpers musste infolge eines gegenteilig lautenden Urteils des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs neueren Datums gestrichen werden. Die Ausdehnung der Grundflächen der Hauptgebäude wird jedoch auch weiterhin durch die GF und die Maße der Baufenster (in der Regel 15 m x 11 m) eingeschränkt.

Die Vielzahl an Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten wurde der Einheitlichkeit und Übersichtlichkeit halber durch die im Stadtgebiet übliche Dachgaubensatzung ersetzt.

Generell soll jedes Baugrundstück ein Baufenster erhalten, gem. der Mindestgrundstücksgröße teilbare Grundstücke erhalten gleichbehandelnd zwei Baufenster. Auf bebauten Grundstücken wurden die Baufenster im Bereich der Bestandsgebäude platziert, auf unbebauten Grundstücken orientieren sie sich zum Großteil an der Flucht der benachbarten Gebäude.

- Nebengebäude:

Das Unterbinden eines Zusammenbauens von Nebengebäuden, Garagen und Wohnhäusern ist rechtlich nicht möglich und wurde daher ersatzlos gestrichen. Die Festsetzung zu max. Grundflächen von Garagen/Nebengebäuden schränkt eine solche unzulässige Nutzung wenigstens ein. Ansonsten kann ihr rechtlich betrachtet nur auf der Ebene der Bauordnung begegnet werden.

Statt ursprünglich nur einer Garage sind nunmehr auch mehrere Garagen / überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig, um auch mehrere Kfz unterbringen zu können.

Die Festsetzung zur Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes in eine Hauptnutzung musste mangels Rechtsgrundlage ersatzlos gestrichen werden. Dem könnte nur durch die detaillierte Festsetzung von Baufenstern um einzelne Nebengebäude begegnet werden. Dies erschien vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet nur wenige illegal errichtete Hauptnutzungen in einem Nebengebäude bekannt sind (4), welche zudem teils bereits zurückgebaut werden mussten/ zurückgebaut wurden (3), ungleichbehandelnd und unverhältnismäßig.



Der verbliebenen Hauptnutzung in einem Nebengebäude kann bei entsprechendem Wunsch auch auf Ebene der Bauordnung eine entgegen kommende Regelung eingeräumt werden.

- Abgrabungen:

Die Festsetzung zu Abgrabungen wurde präziser formuliert. Abgesehen von nötigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung von Gebäuden in das natürliche Gelände, sollen Geländeänderungen unzulässig sein. Vom Ergebnis her sind die Regelungen vergleichbar, die neue Regelung ist aber rechtssicherer.

- Grünordnung:

Ergänzungen und Klarstellungen

- Abstandsflächen:

Aufgrund der Einzelbauräume und der großen Baugrundstücke können die Abstandsflächenregelungen der neuen BayBO angewandt werden, ohne dass die Nachverdichtung zu sehr ausufert. Dies stimmt mit den Erwägungen aus der Begründung zur städtischen Abstandsflächensatzung überein.

- Immissionsschutz:

Anpassung der Festsetzungen gemäß des überarbeiteten Schallgutachtens

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (11.02.2021)
- 2 – Satzung (11.02.2021)
- 3 – Begründung (11.02.2021)
- 4 – Umweltbericht (11.02.2021)
- 5 – Schalltechnische Untersuchung (13.02.2020)
- 6 – Lärmpegelberechnung Flughafen 2020