Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II"

(Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch - BauGB)

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 19.01.2009 und am 30.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 111, Wohnen am ehemaligen Sportplatz II" für den Südostrand Neufahrns aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt bisher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung. In seiner Sitzung am 24.10.2022 beschloss der Gemeinderat die Verfahrensart von einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf ein Regelverfahren umzustellen. Die bisherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden werden im weiteren Verfahren insoweit verwertet, als von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen werden kann, da diese "bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kann dem eingefügten Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 2023, gemäß Beschluss vom 24.10.2022) entnommen werden und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 111/2, 118/13, 118/36, 119, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 sowie eine Teilfläche der Flurstücke 119/5 und 126 der Gemarkung Neufahrn.



Geplant wird ein kleines, in sich geschlossenes Baugebiet, das nach Norden durch einen Fuß- und Radweg eingebettet in einen breiten Grünstreifen und nach Westen durch eine dichte Gehölzstruktur von den angrenzenden Wohngebieten abgeschirmt ist. Nach Süden schließen sich auf ganzer Länge des Baugebiets die Flächen einer Kinderkrippe und eines Kindergartens an, anschließend folgt das Sportgelände des Tennisclubs mit dem Fitness-Studio. Nach Osten schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche jenseits des Auwegs an.

Zunächst war Ziel der Planung die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem verdichtete Formen des Einfamilienhausbaus angeboten werden sollte. Des Weiteren sollte auch eine Fläche für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. Aufgrund der stetig anhaltenden Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnraum mit der Auswirkung, dass das Miet- und Bodenpreisniveau in Neufahrn stark ansteigend ist, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, durch die Bereitstellung von Grundstücken mit einem wirtschaftlichen Verhältnis von Kosten des Baugrunds an den Gesamtkosten der Erstellung von Wohnraum zu einer Dämpfung der Preisentwicklung nach Möglichkeit beizutragen. Aus diesem Grund und wegen zwischenzeitlich höher gewichteten hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.10.2022 die planerische Konzeption nochmals leicht geändert. Entstehen soll eine gemischte Bebauungsstruktur aus gereihten Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbauten und einem Gebäude für öffentlich geförderten, preisgünstigen Wohnraum im Südosten des Plangebiets.

Erschlossen wird das neue Baugebiet durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsspange von der in diesem Bereich ebenfalls verkehrsberuhigten Albert-Einstein-Straße zum Auweg. Durch die mittige Lage ist eine flächensparende Verkehrsfläche möglich, an der der gesamte oberirdische, ruhende Verkehr und die Abfahrten zu den Gemeinschaftsstellplatz-Anlagen angeordnet sind. Durch die leicht vorspringenden Baukörper jeweils am Ende der zentralen, ost-west-gerichteten Verkehrsfläche wird der Raum auch städtebaulich gefasst. Änderung der Gestaltung der Erschließungsstraße im Plangebiet Die breite, geradlinige Führung der Erschließungsspange in der bisherigen Planung lässt nach Auskunft der Verkehrsbehörde eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nicht zu. Sie wurde deshalb mit einer Regelbreite von 3,50 Meter geplant, und nur an den Stellen mit 6 Meter Breite belassen, wo die Erreichbarkeit der oberirdischen Stellplätze dies erfordert. Dadurch entsteht ein Rhythmus aus engeren und weiteren Straßenabschnitten, der sich ideal auch als Spielfelder für Kinder nutzen lässt. Durch die Betonung der Engstellen mit Baumtoren wird dem Autofahrer zusätzlich deutlich gemacht, dass hier nur in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden soll. Dies ist aus verkehrlicher Sicht unproblematisch, da keinerlei Durchgangsverkehr erwartet werden muss.

Die Baukörper der Einfamilienhausgruppen wurden so gestaltet, dass sie zweigeschossig mit Dachgeschoss unterhalb der Vollgeschossgrenze eine Wohnfläche bis maximal 150 Quadratmeter ermöglichen. Diese Grenze muss explizit festgesetzt werden, damit nicht entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung ein dritter Stellplatz erforderlich wird. Das städtebauliche Konzept erlaubt nur 2 Stellplätze je Einfamilienhaus. Zusätzlich wurde die Grundstücksfläche der Eingangsseite der Gebäude so organisiert, dass ausreichende Flächen für Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müllbehältern gegeben sind. Die Gartenseite wurde als private Zone konsequent für abgeschirmten, individuellen Aufenthalt der Familien im Freien ausgebildet.

Im Baufeld für den Geschosswohnungsbau wurde die Bebauungsstruktur vereinheitlicht. Wie bei den Einfamilienhäusern wurde eine halböffentliche, der Erschließungsstraße zugewandte Seite ausgebildet, die als Zone für Begegnung, Aufenthalt, Kommunikation und Kinderspiel dient. Zusätzlich sind hier auch die Nebenanlagen, z. B. zur attraktiven Unterbringung der Fahrräder, und die oberirdischen Kurzzeit-Besucherstellplätze vorgesehen. Abgeschirmt und ruhig umschließen auf den übrigen drei Seiten die privaten Gartenflächen die Wohngebäude. Die Baukörper sind dreigeschossig mit zurückversetzten Attikageschoss geplant und beinhalten jeweils ca. 11 Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit geschlossener Abfahrt angeordnet.

Das Konzept für den Baukörper des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde an die Anforderungen der aktuellen Stellplatzsatzung angepasst. Die Stellplätze sollen wie bisher geplant oberirdisch nachweisbar sein, um die kostenintensive Herstellung einer Tiefgarage zu vermeiden. Sie sind gemäß Satzung mit Bauminseln zu gliedern. Für eine spätere Umwandlung in freifinanzierten Wohnraum nach Ablauf der Bindefrist kann unter dieser Stellplatzfläche nachträglich eine Tiefgarage eingebaut werden, um den dann geltenden Stellplatzschlüssel zu erfüllen. Der Baukörper wurde winkelförmig ausgebildet.

wodurch wieder eine qualitätsvolle, aufenthaltsorientierte Eingangsseite und gleichzeitig eine abgeschirmte, südorientierte Gartenseite für den privaten Aufenthalt im Freien entsteht. Der nord-südgerichtete Hauptbaukörper kann bis zu 5 Geschossen hoch werden, der winkelförmige Anbau auf der Westseite ist auf zwei Geschosse begrenzt. So sind bis zu 18 Wohnungen mit durchschnittlich 75 Quadratmeter Wohnfläche möglich. Der Anteil der Grundstücksfläche beträgt bei 18 Wohneinheiten immer noch knapp 100 Quadratmeter pro Wohneinheit, was angesichts des Grundstückswerts für Wohnbauflächen in Neufahrn trotzdem noch eine beträchtliche, zu finanzierende Bürde für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum darstellt.

Es wird nun auf eine konsequente Nutzung der Dachflächen geachtet. Die Einfamilienhauszeilen erhalten ein 30 Grad geneigtes Satteldach mit Dachflächen nach Osten und Westen. Diese sind für eine über den Tagesverlauf optimal verteilte Stromerzeugung durch Photovoltaik für den Eigenverbrauch geeignet. Die Geschosswohnungsbauten erhalten Flachdächer, die je nach Situation als Dachterrassen, begrünte Regenrückhalteflächen oder Flächen für die Stromerzeugung zu nutzen sind. Ebenso wurden alle Dächer der Nebenanlagen zur Begrünung vorgesehen, die Überdachungen der oberirdischen Stellplätze und Tiefgaragenabfahrten zusätzlich auch für die Installation von PV-Modulen. Mit Durchschnittswerten ermittelt reichen die dargestellten PV-Flächen auf den Einfamilienhausgrundstücken aus, um den gesamten Energiebedarf für Stromverbrauch, Warmwasserbereitung (Elektroboiler) und Heizen (Grundwasserwärmepumpe) eines vierköpfigen Haushalts sowie für das Laden eines Elektrofahrzeugs zu decken. Beim geförderten Wohngebäude können fast 61%, bei den freifinanzierten Geschosswohnungen immerhin rund 37% des künftigen Energiebedarfs selbst erzeugt werden. Das Baugebiet erreicht insgesamt einen Autarkiegrad von 68,5%.

Zum klimasensiblen Umgang mit dem Regenwasser ist eine oberflächliche Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlags in die als Mulden ausgebildeten Bauminseln vorgesehen. Damit der Wasserhaushalt der Bäume möglichst unterstützt wird ist bei der Erschließungsmaßnahme eine Baumrigole vorzusehen, die das Wasser über längere Zeit speichert und für die Bäume verfügbar hält. Der natürliche Geländeverlauf erlaubt bei Starkregenereignissen ein Überlaufen in die als Rückhaltemulde auszubildende öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets. So können Überschwemmungen wirkungsvoll vermieden werden. Zusätzlich ist vorgesehen, für die privaten Regenentwässerungen den Einbau von Zisternen vorzuschreiben, um den Trinkwasserverbrauch bei der Bewässerung der privaten Gärten in den trockenen, heißen Sommern zu reduzieren.

Der sich durch die Wohnbebauung ergebende Spielplatzbedarf wird für die Bauräume 1-3 zusammengefasst auf dem öffentlichen Spielplatz im Westen nachgewiesen. In Bauraum 4 wird ein Kinderspielplatz auf privatem Grund gemäß der gemeindlichen Satzung festgesetzt.

Aufgrund der Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger wurde in einem früheren Verfahrensschritt eine Reduzierung der Firsthöhe der angrenzenden Bebauung im WA2 von 9,4 m auf 9,25 m beschlossen.

Die Bauverwaltung hat in der Zeit von Freitag, den 19.05.2017 bis Mittwoch, den 21.06.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Innerhalb der Auslegungszeit sind insgesamt sechs Einwendungen von Seiten der Bürger vorgebracht worden. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 24.10.2022 mit dem Bebauungsplan und den eingereichten Stellungnahmen befasst und diese gewürdigt. Es wurde die beschlossen die entsprechend geänderte Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Gemeinde gibt der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit sich in der Zeit vom

Freitag, den 10.03.2023 bis Mittwoch, den 12.04.2023

zur dieser Planung zu äußern.

Jedermann kann den Entwurf zum Bebauungsplan (Stand 22.02.2023 mit zugehöriger Begründung inkl. den Anlagen Umweltbericht, Parzellierungsplan und Flächennachweis gem. § 19 BauNVO) im Bauamt des Rathauses der Gemeinde Neufahrn, Bahnhofstraße 32, im Flurbereich im II. Stock (barrierefrei zu erreichen) während der allgemeinen Dienststunden

- -Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
- -Dienstag, zusätzlich von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
- -Donnerstag, zusätzlich von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

einsehen und sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten. Es ist während dieser Zeit Gelegenheit zur Äußerung zur Planung und Erörterung gegeben. Auf Wunsch erläutert ein Mitarbeiter des Bauamtes gerne die Planung. Um Terminvereinbarung unter 08165/9751-232 wird gebeten.

Es sind umweltbezogene Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna, zu Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch/Lärm, zu Kultur- und Sachgütern sowie zur Grünordnung verfügbar. Hierdurch liegen umweltrelevante Informationen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen im Hinblick auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie auf das Schutzgut Tiere im Hinblick auf artenschutzrelevante Aussagen zu Aspekten des Vogelschutzes und Amphibienschutzes vor. Des Weiteren sind Informationen zum Schutzgut Pflanzen im Hinblick auf geschützte Biotope, zum Schutzgut Boden im Hinblick auf sein Wasserhaltevermögen, zum Schutzgut Wasser hinsichtlich der Grundwasserstände und der Schadstoffeinträge in das Grundwasser, zum Schutzgut Kulturgüter im Hinblick auf Bodendenkmäler sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorhanden.

Weiter sind die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 19.06.2017 zum Thema Bodendenkmäler
- Landratsamt Freising Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde v. 31.05.17 zu den Themen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Versiegelung, CEF Maßnahmen, Vogelschutz und Beleuchtungsanlagen,
- Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten v. 13.06.17 zum Thema Bodenverunreinigungen
- Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz v. 26.05.17 zum Thema Lärmschutz in Bezug auf die angrenzenden Sportanlagen

zur Einsicht vorhanden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung kann auch auf der Homepage der Gemeinde Neufahrn unter der Rubrik Aktuelles/Bekanntmachungen auf www.neufahrn.de eingesehen werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Franz Heilmeier

Bürgermeister

Angeheftet am: 02.03.2023

Unterschrift:

Abgenommen am: 13.04.2023

Unterschrift: