

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**TOP 7** Bebauungsplan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II",  
Würdigung der Stellungnahmen aus dem öffentlichen Verfahren gem. § 3  
Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie weiteres Vorgehen

**TOP 7.1** Würdigung der Stellungnahmen

**TOP 7.1.1** Stellungnahme der Bauverwaltung

**Sachverhalt:**

Stellungnahme der gemeindlichen Bauverwaltung

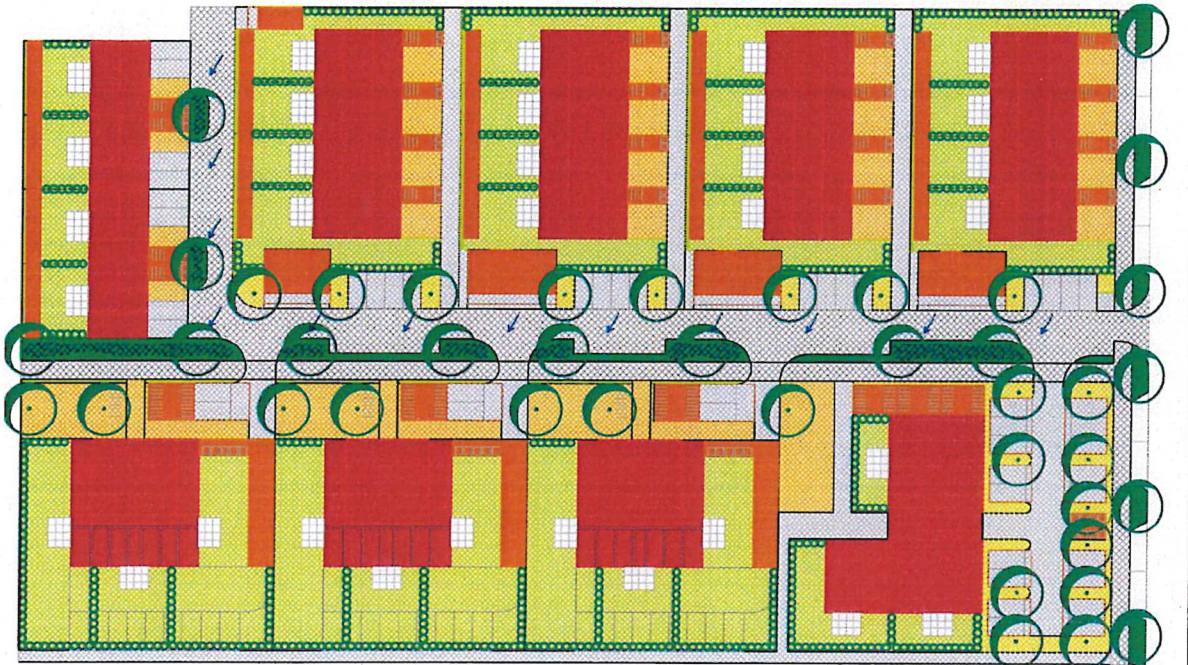
Der bisherige Entwurf des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 2017. Nachfolgend ist die zeichnerische Darstellung eingefügt.



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 Erschließungsspanne 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

Nachfolgend die überarbeitete städtebauliche Planung sowie die zugehörigen Erläuterungen.



#### 1. Änderung der Gestaltung der Erschließungsstraße im Plangebiet

Die breite, geradlinige Führung der Erschließungsspanne 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.

#### 2. Umgestaltung der Einfamilienhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen

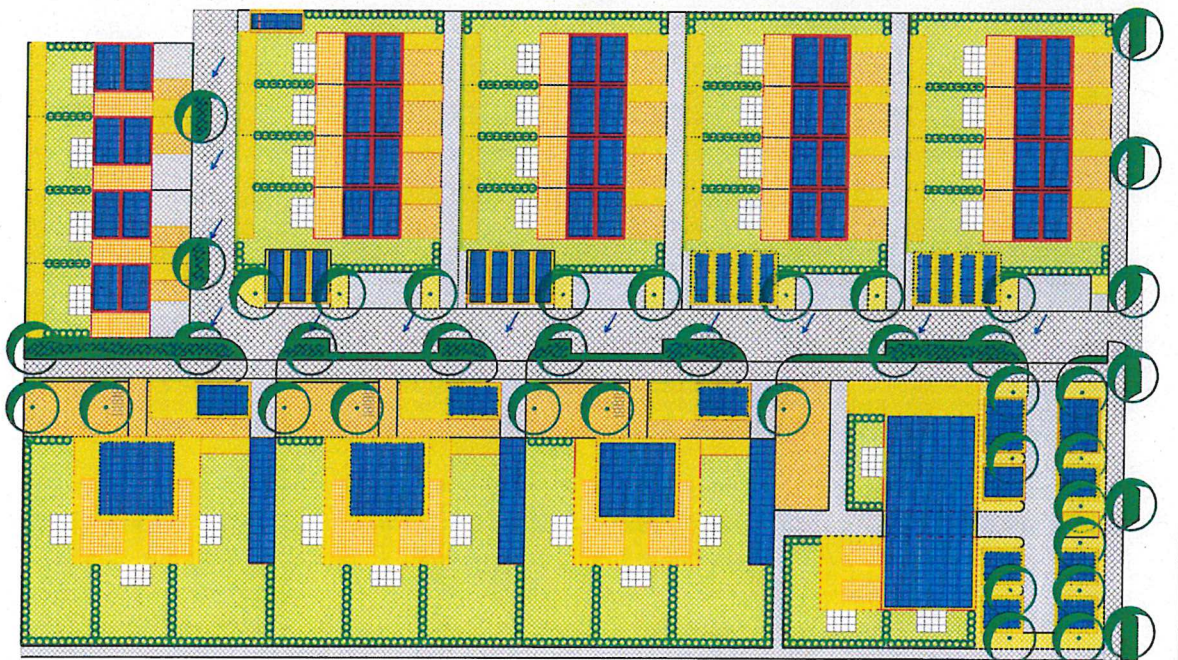
Die Baukörper der Einfamilienhausgruppen wurden so gestaltet, dass sie zweigeschossig mit Dachgeschoss unterhalb der Vollgeschossgrenze eine Wohnfläche bis maximal 150 Quadratmeter ermöglichen. Diese Grenze muss explizit festgesetzt werden, damit nicht entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung 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.

3. Konzeptionelle Neugestaltung des Geschosswohnungsbaus unter Berücksichtigung der notwendigen Nebenanlagen

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. Abgeschildert 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.

4. Geförderter Wohnungsbau mit optimiertem Stellplatzkonzept

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-süd-gerichtete 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.



5. Nachhaltigkeit und Verbesserung der Nutzbarkeit von regenerativen Energien

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%.

#### 6. Niederschlagswasserbehandlung

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.

#### 7. Auswahl des Bebauungsplanverfahrens gemäß dem Baugesetzbuch

Darüber hinaus ergibt sich Änderungsbedarf bei der Verfahrensart. Das Bebauungsplanverfahren wird bisher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach der Legaldefinition in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglichen soll.

Der Begriff „Maßnahmen der Innenentwicklung“ kennzeichnet als Oberbegriff alle in Betracht kommenden Maßnahmen. Das Problem dabei ist: Der Begriff „Innenentwicklung“ wird weder in § 13a BauGB noch an anderen Stellen des BauGB definiert, was zu erheblichen Unsicherheiten in der Anwendung führt.

Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts und gemessen an diesen Vorgaben bestehen an der Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf den Bebauungsplan Nr. 111 Zweifel. Diese sind zum einen darin begründet, dass die überplante Fläche des Sportplatzes wohl nicht mehr dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Selbst wenn man – räumlich – im Sinne der erstzitierten Entscheidung davon ausgehen würde, dass die Sportplatz-Fläche von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen wird und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden, so stellt sich die Frage, ob die Planung – inhaltlich – noch der „Innenentwicklung“ zuzuordnen ist. Die Überplanung des Sportplatzes stellt weder eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13a BauGB dar, da die Fläche im Sinne der zweitzitierten Entscheidung bisher baulich nicht in Anspruch genommen wurde (Fußballfeld), noch eine „Nachverdichtung“, weil diese bereits begrifflich einen vorhandenen baulichen Bestand voraussetzt.

Die Bauverwaltung empfiehlt daher aus Gründen der Rechtssicherheit im vorliegenden Fall vom Verfahren nach § 13a BauGB Abstand zunehmen. Daher sollte vor der erneuten Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB auf ein anderes Verfahren „umgestellt“ werden. Es muss das Regelverfahren durchgeführt werden. Die bisherigen Beteiligungen können im neuen Verfahren insoweit verwertet werden, als von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen werden kann, da diese insoweit „bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt“ (nämlich durch das bereits durchgeführte Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) ist.

## **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird empfohlen, die Bauleitplanung entsprechend der im Sachvortrag genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu überarbeiten.

Die Verfahrensart wird von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt. Die bisherigen Beteiligungen werden im neuen 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.

## **Diskussionsverlauf:**

GR Holzer:

- die „Kann-Bestimmung“ Bebauung bis zu 5 Geschosse möglichst konkreter
- evtl. andere Lösung um eine gleichmäßigere Bebauung zu haben
- evtl. entsprechende Dienstbarkeit oder Verpflichtung für den Eigentümer für den Bau einer Tiefgarage, wenn diese aus der Belegung rauskommt
- Würdigungen dabei, die durch die neue Bebauungsplanstruktur nicht mehr so zu würdigen sind, weil diese bereits über 5 Jahre alt sind
- Verdichtungseffekte abspecken im Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen
- Einheimischenprojekte und Erbpachtverträge nicht im Nutzungskonzept enthalten

BAL Schöfer:

- Bebauung für den geförderten Wohnungsbau nach Süden hin Abstufung auf 2 Geschosse
- Winkelform um die Gartenbereiche, die auch individuell genutzt werden sollen, vom öffentlichen Raum abschirmen zu können
- gleichzeitig bis zur Grundstücksgrenze entsprechend weniger tiefe Abstandflächen
- Abstandsflächen können auf den jeweiligen Baufeldern untergebracht werden
- Grundstücksgröße und Maß der Bebauung in einem guten Verhältnis zueinander
- anschließend noch eine weitere Auslegung d.h. manche Einwände die zu würdigen sind haben für eine geänderte Weiterverfolgung der Planung genauso Berechtigung
- Notwendigkeit um den rechtlichen Vorschriften entsprechend im Verfahren zu bleiben
- Erbbaurecht betrifft alle Flächen und ist eine Vergabegrundlage für die Grundstücksflächen

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Das bisherige städtebauliche Konzept wird entsprechend der im Sachvortrag vorgestellten Planung überarbeitet.

Die Verfahrensart wird von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt. Die bisherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden werden im neuen 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.

Die Bauverwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung: Ja 26 Nein 0**

---

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit der  
Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Neufahrn b. Freising, 16.02.2023

*Franz Heilmeier*

Franz Heilmeier  
1. Bürgermeister

