

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 7.1.3 **Stellungnahme Bürger 2**

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 2 vom 14.06.2017

Die Bevölkerungsdichte im BP Nr.111 ist unverhältnismäßig hoch im Vergleich zu dem Umfeld, sowie zu den vergleichbar entstandenen Bebauungsplänen der Gemeinde Neufahrn

So eine extrem hohe Verdichtung im Randbereich einer Gemeinde ist unüblich und städtebaulich nicht nachvollziehbar. Hier geht man eigentlich davon aus, dass die Verdichtung abnimmt.

Wir würden es für eine angemessene Lösung erachten, wenn der Geschosswohnungsbau (GWB) sich von drei (3) auf zwei (2) Geschosse, und die Reihenhäuser WA2 von 4Spänner zu 3Spänner und die 5Spänner zu 4Spänner reduzieren.

Begründung:

So würden sich die **70 Wohneinheiten** in diesem BP111 auf **50 Wohneinheiten (WE)** reduzieren und die **Verdichtung wäre somit immer noch höher als in den derzeitig, rechtskräftigen BP Neufahrns**. In diesem BP ist die Verdichtung WE/je ha im **Vergleich zum BP117 Süd-West doppelt zu hoch**, sowie **zum BP124 3mal so hoch**. Die o.g. 50 WE wären für den Eigentümer ebenfalls wirtschaftlich, da es sich weiterhin um eine verdichtete Bauweise handelt.

Auszug aus Ihrer !!Beschlussvorlage Bau/198/2016 vom 13.07.2016!!

„Da der Eigentümer die Baugrundstücke stets auf Erbpachtbasis vergibt, hängt der wirtschaftliche Erlös für ihn jeweils nur von der Quadratmeterzahl der Grundstücksflächen ab, anders als bei einem kommerziellen Bauträger, für den die zulässige Anzahl der Wohneinheiten durchaus in einer Relation zum erzielbaren Profit steht“.

Vergleich mit BP71 – BP117 – BP124

	BP111 Sportplatz I	gelegener BP111 Sportplatz I	BP71 Sportplatz I	BP117 Neufahrn Süd West	BP 124 Friedhofserweiterung Robert Koch Str.
Größe des Geltungsbereich des Bebauungsplans	16.842 m²	16.842 m²	15.950 m²	46.685 m²	14.518 m²
Erschließung und öffentlichen Grün	5.576 m²	5.576 m²	4.799 m²	20.395 m²	3.692 m²
Nettobauland	11.083 m²	11.083 m²	11.151 m²	26.290 m²	10.856 m²
Wohneinheiten	70	50	36	105	21
Wohngebäudestruktur	1x WA1 4Spänner 2x WA2 4Spänner 2x WA2 5Spänner 4x WA3 3stöckiger GWB	1x WA1 4Spänner 2x WA2 3Spänner 2x WA2 4Spänner 4x WA3 2stöckiger GWB			
Verdichtung WE je ha	41,56	29,69	22,57	22,49	14,43
Verdichtung WE je Nettobauland	63,15	45,11	32,26	39,94	22,79
Bevölkerungsdichte mit Faktor 2,3	160	115	82	241	48

Die Folgen des BP111 für das zukünftige Verkehrsaufkommen Neufahrn Süd

Mit dem **Bebauungsplan Nr.111** und **Nr.117** kommen **ca. 450 neue Einwohner** aus dem Ballungsraum München in den Süden der Gemeinde Neufahrn.

Der **Arbeitsweg** wird voraussichtlich für die Meisten in **Richtung München** gehen.

Der **naheliegende und schnellste Weg** führt für diese Zielgruppe genau wie für viele andere Einwohner des Neufahrner Südens über die **Dietersheimer Landstraße** durch Dietersheim.

Aber auch andere Straßen im Süden von Neufahrn werden dadurch stärker frequentiert.

Begründung:

Jeder kennt die Situation auf dieser Landstraße. Wenn u.a. der **Linienbus** entgegenkommt, ist das **Ausweichen** mit Benutzung des **Schotter-Randstreifens** notwendig. Dabei kommt man den **Bäumen in der Allee gefährlich nah**.

Ein **Verkehrsgutachten** müsste in Auftrag gegeben werden, um festzustellen, welche Auswirkungen dieses **neu verdichtete Gebiet auf alle umliegende Straßen** hat und insbesondere, ob die **Dietersheimer Landstraße** den zusätzlichen Verkehr standhalten könnte.

Der Sportpark, die Tennisanlagen, die Kindergrippe und der kommende Kindergarten werden Einfluss auf die gesamte Verkehr Situation nehmen. Darum erachten wir ein **entsprechendes Gutachten als notwendig**.

Fehlende Höhenanpassung der Reihenhäuser im Bebauungsplan Nr.111 an die vorhandene angrenzende Bebauung im Norden.

Wie Sie in der Begründung zum BP111 die **angrenzende Bebauung im Norden** beschreiben, stehen hier **nur eingeschossige Einfamilienhäuser** mit geneigten Satteldächern ohne Dachaufbauten mit **Firsthöhe von max. 6,5mtr.**

Die **im Süden angrenzenden Reihenhäuser im BP111** weisen eine **Firsthöhe von 9,25mtr.** auf. Dies errechnet sich mit einer **Wandhöhe von 6,3mtr.** und einer **Dachneigung von 26°**. Damit ist ein **Höhenunterschied von ca. 3mtr. zu verzeichnen.**

Weder im BP117 noch im BP124 ist der Höhenunterschied zwischen Baubestand und Neubau derartig groß!

Begründung:

In der Begründung des BP111 unter Punkt 4.4 Höhenentwicklung steht geschrieben:

Um der Höhenentwicklung der nördlich benachbarten Einfamilienhäuser (**ein Vollgeschoss**) Rechnung zu tragen, wurde die Wandhöhe der Hausgruppen im WA 1 und 2 auf das baukonstruktiv notwendige Maß (**zwei Vollgeschosse**) begrenzt und durch ein flach geneigtes Dach von max. 26° eine moderate max. Firsthöhe festgesetzt.

Bei den Geschosswohnungsbauten im Südteil des Geltungsbereichs wurde die Wand- und Firsthöhe ebenfalls auf das baukonstruktiv notwendige Maß begrenzt **und ebenfalls kein Dachgeschoßausbau vorgesehen.**

Dieses bedeutet doch, dass bei den Reihenhäusern kein Dachausbau vorgesehen ist.

Somit würde einer sehr tiefen Dachneigung der Reihenhäuser nichts im Wege stehen.

Der **Bebauungsplan Nr. 117** Neufahrn Süd West ist von der Entwicklungsphase **zu vergleichen**. Dort wurde im **Norden des BP117** Rücksicht auf die vergleichbar **niedrigeren Häuser (Thoma Hof) genommen**. Die im **BP Nr.117** angrenzenden **Dreispanner** haben eine Wandhöhe von 6,30mtr. und eine Firsthöhe von 8,6mtr. daraus resultiert eine **Dachneigung von 18°**. **Warum hier mehr Rücksicht genommen wird als in diesem BP111 ist nicht nachvollziehbar.**

Hätten die **Reihenhäuser im BP Nr.111 die niedrigste Dachneigung, wäre der Übergang angepasster** und es würde sich somit eine **geringere Firsthöhe ergeben**. Dann könnte die tiefstehende Wintersonne von Süden noch etwas in den Norden durchdringen. Denn die angrenzenden Einfamilienhäuser im Norden sind nach Süden ausgerichtet, und haben ihre Fenster und Terrassen auf der Südseite.

Die Hauseingänge des ersten östlichen Reihenhausblockes WA2 sind nur über den öffentlichen Gehweg erreichbar. Dieses birgt große Gefahr.

Da dieser Reihenhausblock keinen eigenen Wohnweg bekommt, wie die restlichen Reihenhausblöcke, werden hier alle privaten Be- und Entladungen in die Reihenhäuser über diesen öffentlichen Gehweg getätigt.

*Der Grund dafür ist wohl der Wunsch nach **absoluter Ausschöpfung** der möglichen Bebauung.*

Wir halten es für sicherer, wenn genau wie bei den anderen Reihenhausblöcken in WA2 ein privater Weg „Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Anlieger“ von den Stellplätzen und Garagen zu den Hauseingängen führen würde.

Ein Leitweg wie bei den übrigen Reihenhäusern ist hier unabdingbar.

Wenn man die **Anzahl der Reihenhäuser reduziert und oder verschmälert**, dürfte diese **Gleichstellung kein Problem bereiten.**

Eine Breite der Reihenhäuser von 12mtr. ist außergewöhnlich!

Begründung:

Da dieser **öffentliche Gehweg die Hauptader für Eltern mit Kindern und Kinderwägen zu der Kindergrube und Kindergarten ist**, kann man diesen nicht mit einem privaten Anliegerweg vereinen. Es wird hier zu Stauungen kommen. Das Ausweichen auf die öffentliche Straße könnte dann zu **Verkehrsunfällen** führen, da dies **der einzige öffentliche Gehweg im Auweg** ist.

Zum Beispiel:

Anwohner die nach dem Großeinkauf ihr Auto auf der öffentlichen Straße parken, um einen möglichst kurzen Weg zu ihrem Hauseingang zu nutzen.

Vollgepackte Bewohner der Reihenhäuser kommen den Eltern mit Kinderwagen entgegen.

Sollten dann die **Eltern mit Kindern auf die Straße ausweichen?**

Es gibt noch viele andere Beispiele, warum hier ein Leitweg nicht durch einen öffentlichen Gehweg ersetzbar ist.

Die Höhenentwicklung des Geschosswohnungsbaus im Süden des Bebauungsplanes Nr.111 ist nicht angemessen und fügt sich nicht in die Umgebung ein.

Wie Sie in der Begründung zum BP111 die angrenzende **Bebauung im Süden** beschreiben, schließt sich hier eine Tennisanlage mit Tennisplätzen und Tennishalle, sowie ein **erdgeschossiges Vereinsheim** an. Die **weiter südlich liegende Tennishalle kann von ihrer Höhenstruktur niemals eine dreigeschossige Bauweise für den Geschosswohnungsbau aufgreifen**. Da die Tennishalle erstens **tiefer gelegt** ist und zweitens eine **Firsthöhe von ca. 8** aufweist. Viel entscheidender ist aber der **direkt angrenzende Kindergarten mit einem eingeschossigen Gebäude**.

Begründung:

Wir möchten Sie deshalb dringend bitten, den **Geschosswohnungsbau auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren**. Somit hätten wir ein einheitliches Niveau der Höhenentwicklung Richtung Süden. Diese Höhe würde sich in die gesamte angrenzende Bebauung einfügen. Dass auch in einem zweistöckigen Gebäude, Wohnungen in einem gesunden Maß untergebracht werden können, zeigen einige Beispiele im Stadtkern. **Sowie im Bebauungsplan Nr.117**, bei dem der **Geschosswohnungsbau nur auf zwei Vollgeschosse begrenzt ist**. Somit von der Höhenentwicklung gleich mit der bereits vorhandenen Baustuktur. Dadurch kein Höhenunterschied zur Neubebauung, **anders wie im BP111**, dort wäre es ein gravierender Höhenunterschied.

Es sollten einheitliche Richtlinien für die Bewertung und Anpassung an die angrenzende Bestandsbebauung für die Entwicklung von Bebauungsplänen der Gemeinde gelten.

Leider sehen wir aber im Vergleich zu anderen zeitnah entwickelten Bebauungspläne wie z.B. BP Nr.117 und BP Nr.124 eine andere Bewertung und Berücksichtigung.

Wir erleben in dem BP Nr.111 ein Übersehen der Bestandsstruktur zu Gunsten des Grundstückseigentümers.

**Verletzung der
Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 23.07.2004
(Stellplatz- und Garagensatzung)**

Laut Satzung des BP111 gilt die örtliche Stellplatz- und Garagensatzung (**öStG**) vom 23.07.2004. Warum weicht man von der gem. Stellplatzverordnung zu Gunsten eines großen Bauträgers ab? Bei kleinen Einfamilienhausbauern wird dies aber nicht geduldet. Besucherparkplätze sind bei einer großen Siedlung sehr wichtig, weil sonst im gesamten Umfeld geparkt wird. Gerade wenn es Sport- und Tennisanlagen, Kinderkrippe und Kindergarten als direkten Nachbarn gibt.

Begründung des Einwandes:

Laut §4 Abs.3 der öStG ist bei Stellplatzanlagen für 6 oder mehr Fahrzeugen nach jeweils 3Stellplätzen ein mind. 2mtr. breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

- Diese Gestaltung fehlt gänzlich bei den Reihenhäusern WA2 5Spänner (5Garagen und 5Stellplätze aneinander ohne Unterbrechung)! Bei dem östlichen WA2 4Spänner, findet man den Grünstreifen erst nach 4Stellplätzen! Diese Gestaltung fehlt ebenfalls gänzlich bei dem Geschoßwohnbau (GWB) im Osten (12Stellplätze direkt nebeneinander) Im westlichen GWB wird der Grünstreifen erst nach 4Stellplätzen aufgezeigt!

Laut §4 Abs.7 der öStG müssen Besucherstellplätze leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sind grundsätzlich oberirdisch und dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

- Auf Seiten der Reihenhauseingänge findet man nicht einen „öffentlichen“ Parkplatz/ Besucherparkplatz. Seitens des GWB findet man zwar 10 Parkplätze, die jedoch bei einer Dichte von 70WE = 140Stellplätze +10% für Besucher bei weiten nicht ausreichen!

Laut §4 Abs.9 der öStG müssen bei allen Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen, die einen erheblichen Stellplatzbedarf auslösen, mindestens ein Stellplatz als Nutzung für Schwerbehinderte bei Bedarf zur späteren Nutzung möglich sein. Nach DIN18025 Teil1 muss es eine Gesamtstellplatzbreite von 3,50mtr. im Eingangsbereich, oder in TG in der Nähe von Aufzügen situiert sein.

- Der derzeitige BP111 sieht diese Möglichkeit oberirdisch nicht vor!

Einspruch zu den Punkt „Sockelzone, Höhenlage der Gebäude in der Satzung BP Nr.111

Sie schreiben, der **Fertigfußboden** von Wohngebäuden im Erdgeschoss darf max. 0,30mtr. von der **festgelegten Bezugshöhe abweichen**. Diese könnte ebenfalls zu einer **noch größeren Höhenentwicklung** beitragen.

Begründung:

Als Leihe denken wir, dass dieser Passus die Höhenentwicklung nach oben steigen lässt. Deshalb möchten wir auf diesen Punkt reagieren.

Einspruch zu den Punkt „Aufschüttung“ des Geländes zum Niveau der öffentlichen Straße im Satzungstext des BP Nr.111, stattdessen „Abgrabung des Baugebietes“

Begründung:

Da bei diesem Bebauungsplan ein **wesentlicher Kritikpunkt die Höhenentwicklung** ist, wäre die Aufschüttung des Baugebietes zur öffentlichen Straße ein weiterer Schritt um die gesamte Bebauung **noch höher** erscheinen zu lassen.

Vielmehr ist in den letzten Monaten immer wieder ein **Vorschlag an die Gemeinde** herangetragen worden, **das Baugebiet bei Bebauung um 1 bis 2 Meter tiefer zu legen**. Das direkt **angrenzende Baugebiet Sportplatz I ist in einer Vertiefung von mindestens 3 Meter** gegenüber dem öffentlichen, angrenzenden Straßenniveaus.

Der Grundwasserspiegel befindet sich in einer Tiefe unter 9 Meter. Die **Mehrkosten** der Abgrabungen würden wirtschaftlich durch den **Verkauf des Aushubs** laut einem Fachmann **aufgehoben**. Bei der Planung des Sportplatzes I BP Nr.71 wurde das vorhandene Tiefe Niveau als angenehm für die im Norden angrenzenden Anwohner empfunden. Da die Südseite für die Anwohner nicht so ein hohes Maß an **Winter Verschattung zur Folge hätte**. **So ist es auch in unserem Fall**. Wir wohnen im Norden und haben Terrassen und Fenster in **Südausrichtung**. Je höher das davorstehende Gebäude im Süden errichtet wird, desto größer unsere Winter Verschattung. **Wir denken, dass eine Anpassung des tieferen Niveaus an die öffentliche Straße genau wie im BP Nr. 71 Sportplatz möglich ist**.

Also bitten wir Sie, statt an eine Aufschüttung, lieber an ein Tieferlegen des Geländes im Bebauungsplan Nr.111 zu denken.

Wir hoffen sehr auf ein Zeichen des Verständnisses für die seit Jahrzehnten in der Gemeinde lebenden Anwohner.

Wir bitten den Baumbestand im BP111 im Nordosten Nähe Auweg zu erhalten, oder umzupflanzen, oder eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.



In Ihrer Begründung geben sie keinen bestehenden Baumbestand im Nordosten auf dem Baugrundstück des Sportplatzes II an. Wie auf dem Bild zu erkennen ist, steht diese Baumreihe aber auf dem Gelände im Nordosten. Wir möchten sie bitten diese Bäume zu erhalten. Wenn dieses nicht möglich ist, könnte man sie auf dieser Nordseite nur außerhalb des Baugebietes an den nördlichen Geh und Radwege umzupflanzen, oder eine entsprechende Ersatzpflanzung vornehmen. Damit würde der Grüngürtel sein Gesicht behalten.

Jeder Baum der stehen bleibt, ist gut für die Umwelt und eine optische Aufwertung.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Zahl der Wohneinheiten, Bevölkerungsdichte

Die unterstellte Zahl von 70 Wohneinheiten kann nur erreicht werden, wenn bei den Geschossbauten nur Kleinwohnungen entstehen, wovon nicht auszugehen ist. Selbst wenn diese Wohnungszahl unterstellt wird, ändert dies jedoch bezüglich der zu erwartenden Bevölkerungsdichte (max. 150 Einwohner) im Verhältnis zur Wohnfläche nichts. Bezüglich der geplanten Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf Ziff. 8 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, in der ca. 45 WE bei 3.945 m² Geschossfläche erwartet werden, welche etwa 2.960 m² Wohnfläche entsprechen. Bei den in der Bürgerinformationsveranstaltung genannten maximal 150 Personen entfallen damit ca. 20 m² auf eine Person, was sehr knapp bemessen ist, da der Wohnflächendurchschnitt im Landkreis Freising mittlerweile bei über 42 m² Wohnfläche pro Person liegt. Es dürften insofern eher weniger Personen werden. Eine zu starke Verdichtung ist daher nicht erkennbar.

Zu Verkehrsgutachten

Die Forderung nach einem Verkehrsgutachten bezüglich der Auswirkungen des Baugebiets auf die Ortsdurchfahrt von Dietersheim wird als überzogen bewertet, da sich der Verkehrszuwachs

aus dem Planungsbereich auf Grund der geringfügigen Bevölkerungszunahme als kaum messbar darstellen dürfte.

Zu Höhenentwicklung der geplanten Reihenhäuser

Die geplante Höhenentwicklung stellt einen Kompromiss zur nördlich bestehenden Bebauung dar. Eine weitere Reduzierung der Dachneigung auf die vorgeschlagenen 18° würde jedoch das Dachgeschoss nicht mehr sinnvoll nutzbar machen. Die Höhenentwicklung, der entlang der Nordgrenze geplanten Gebäude, ist mit zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,3 m sowie einer Firsthöhe von 9,25 m moderat. Durch den Abstand von min. 9 m zur südlichen Grundstücksgrenze der nördlich benachbarten Grundstücke ist ein mehr als ausreichender Abstand gewahrt, so dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Bestandsgebäude weiterhin gewährleistet ist. Dies wurde bereits durch verschiedene Verschattungsstudien nachgewiesen.

Zu Erschließung der östlichsten Reihenhausgruppe über den bestehenden Gehweg am Auweg

Die Erschließung der östlichsten Reihenhausgruppe über den bestehenden Gehweg am Auweg ist sinnvoll, weil damit eine Übererschließung vermieden wird. Eine Gefahr für die dortigen Fußgänger wird nicht erwartet, da der Gehweg zum einen durch einen Grünstreifen vom Fahrbahnrand abgetrennt ist und zum anderen die Hauseingänge nicht direkt an den Gehweg am Auweg angrenzen.

Zu Höhenentwicklung des Geschosswohnbaus im Süden

Die angrenzende Tennishalle weist eine Firsthöhe von 9,6 m und 11,1 m bei den Sheddächern auf. Eine dreigeschossige Bebauung mit 9 m Wandhöhe und flach geneigten Dächern ohne Dachausbau bis 11,80 m Firsthöhe ist deshalb durchaus als im städtebaulich verträglichen Rahmen zu werten. Eine Bezugnahme auf den erdgeschossigen Kindergarten macht keinen Sinn, da es sich hierbei um einen Sonderbau handelt, welcher aus funktionellen Gründen erdgeschossig ausgeführt wurde. Die aufgeführten Vergleiche zum B-Plan 117 sind zum Teil falsch. Die angeführten Geschossbauten (Firsthöhe 11,10 m) dort haben 3 Vollgeschosse, da das Dachgeschoss mit Steildach ein Vollgeschoss zulässt.

Zu Festsetzungen zu Stellplätzen

Eine Gliederung von Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen wäre im Gebiet WA 2 zwar umsetzbar, ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht erstrebenswert. Die zu pflanzenden Bäume wurden im Bereich des WA 2 an die Zuwege verschoben, wodurch eine ansprechende Zugangssituation geschaffen wird (Stellplatzanlagen werden von außen her eingegrünt) und auf die unglückliche Situierung von Längsparkern entlang des Zugangsbereiches verzichtet werden kann. Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde im Bereich der Besucherstellplätze auf die Pflanzungen zwischen den Stellplätzen verzichtet und die fehlenden Bäume wurden außerhalb der Stellplatzanlage vorgesehen. Dieses dient einer optisch ansprechenden Gestaltung vom Auweg her. Zudem handelt es sich bei dem geförderten Wohnungsbau auch um eine mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung öffentlich geförderte Nutzung, die ein Abweichen von der ansonsten im Ort geltenden Satzung rechtfertigt. Der Bebauungsplan kann in diesem Punkt die Stellplatzsatzung ersetzen. Gleiches gilt für den Stellplatzschlüssel im öffentlich geförderten Wohnungsbau (1 Stellplatz je Wohneinheit). In Anbetracht der relativ vielen nachzuweisenden Stellplätze für die geplanten Gebäude ist dies sicher ausreichend. Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kann explizit ein oberirdischer Behindertenstellplatz ausgewiesen werden. Weitere Behindertenstellplätze können in den Tiefgaragen entstehen.

Zu Sockelzone

Da sich die Wandhöhe an der jeweils festgesetzten Bezugshöhe zu orientieren hat, welche aus der Straßenbauplanung abgeleitet wurde, kann durch die Festsetzung einer max. Sockelhöhe / Höhe des Fertigfußbodens die Wandhöhe nicht angehoben werden, sondern nur die EG-Fußbodenhöhe innerhalb der maximalen Wandhöhe bis zum festgesetzten Maximum von 30 cm über der Bezugshöhe variiert werden.

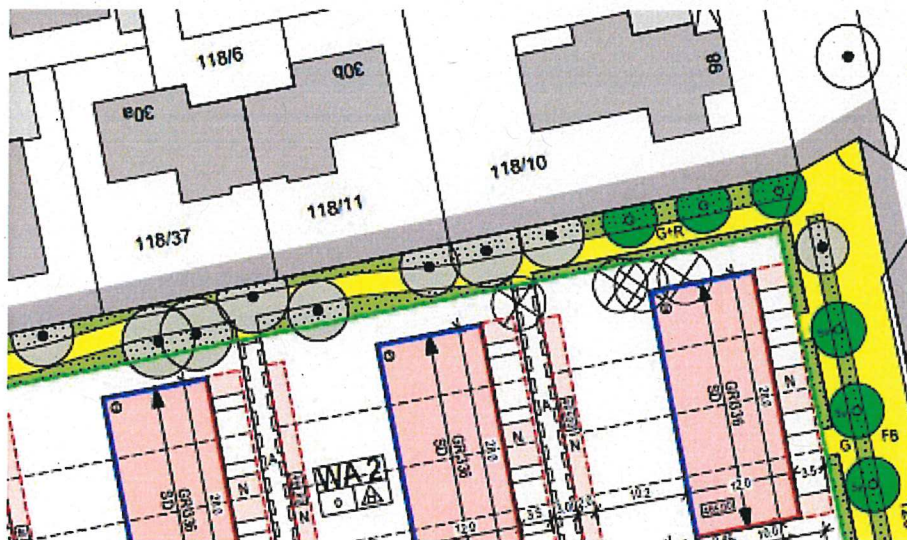
Zu Aufschüttungen, Absenkungen des Geländes

Die in der Satzung zulässigen Aufschüttungen zur Anpassung des natürlichen Geländes an die Straßen sind nur minimale Geländeanpassungen, da sich die Straßenplanung bereits am vorhandenen Geländeneiveau orientiert hat. Im Gegensatz zur Planungsfläche war das Gelände des westlich angrenzenden Baugebietes bereits im Bestand vertieft und musste nicht künstlich abgesenkt werden. Eine Absenkung des Geländes ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da das angrenzende Gelände, auf dem teilweise erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, dann jeweils höher läge und keine Übergangszonen vorhanden sind, um einen Niveausprung auszugleichen (z. B. zum Gehweg im Süden und Westen).

Zudem müssten die Zufahrtstraßen ins Gebiet als Rampen ausgebildet werden, was z. B. die Erschließung der Stellplätze auf der Ostseite im WA 2 und WA 3 nicht zulassen würde.

Baumbestand

Erhaltenswerter Baumbestand wurde in der Planung berücksichtigt. Heister mit kleinen Stammdurchmessern unterliegen nicht dem Baumschutz. Für die zu fällenden Baum werden im Bebauungsplangebiet Ersatzpflanzungen vorgenommen.



Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.
Eine Änderung der Bauleitplanung wird nicht veranlasst.

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

