



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 7.1.5 Stellungnahme Bürger 4

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 4 vom 17.06.2017

wie bereits bei der Aussprache am 24.Mai im Sitzungssaal der Gemeinde vorgetragen, gibt es einige ernsthafte Einsprüche der Anwohner gegen den aktuellen Bebauungsplan Nr. 111 vom 20.02.2017 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II".

Die folgenden Punkte können wir als Anwohner so nicht akzeptieren und beantragen für jeden Punkt eine Überarbeitung des aktuellen Bebauungsplanes:

1. Spielplatz auf öffentlicher Grünfläche:

- a. In der Begründung zum Bebauungsplan ist im Kapitel „6.1 Grünausstattung, Spielangebote“ ein Spielplatz auf der Westseite auf der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, der auch für den Nachweis der notwendigen Freispielfläche für das neue Bebauungsgebiet herangezogen werden soll.
- b. Dieser Spielplatz ist im Bebauungsplan direkt gegenüber von dem Haus „Am Sportplatz 17“ eingezeichnet. An dieser Stelle befindet sich bereits ein alter Baumbestand, der im „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ Kapitel 6.2 auch aufgeführt und mit einem „sicher brütenden Feldsperling“ gekennzeichnet ist. Im weiteren Verlauf ist festgehalten: Der „Bebauungsplan erhält mit Ausnahme des östlichen Gehölzstreifens den vorhandenen Baum- und Gebäudebestand“.
- c. Der Erhalt dieser Bäume und des Brutplatzes steht im klaren Widerspruch zu dem dort geplanten Spielplatz. Auch eine Verlegung weiter nach Süden macht aufgrund der Nähe des Einganges des neuen Kindergartens und den dafür geplanten Wegen keinen Sinn.
- d. In dem bisherigen „Bebauungsplan Nr. 71 - Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ für diese öffentliche Grünfläche war nie ein Spielplatz vorgesehen. Von dieser Tatsache sind auch alle Anwohner bisher ausgegangen. Gerade bei

der dichten Bebauung ist ein Grünstreifen ohne Spielplatz unbedingt vorzuziehen.

- c. Daher bestehen wir darauf, dass die benötigten Freispielflächen für das neue Baugebiet auch auf dem entsprechenden Baugebiet selber vorgesehen werden und der existierende Baumbestand auf der Westseite erhalten bleibt. Die zusätzliche Belastung der Anwohner durch den Kindergarten, den Bring- und Abhol-Verkehr und den neuen Fußgängerverkehr darf nicht auch noch durch einen zusätzlichen Spielplatz verstärkt werden.

2. Fehlende Parkplätze:

- a. Der geplante neue Kindergarten wird gerade zu den Zeiten, zu denen die Kinder gebracht und abgeholt werden, zu einer hohen Anzahl von Autos führen, die irgendwo parken wollen. Schon bei der existierenden Krippe ist leicht zu erkennen, dass die vorhandenen Parkplätze zu Stoßzeiten bei weitem nicht ausreichen. Der dort vorhandene Parkplatz ist bereits heute zu Stoßzeiten komplett überlastet und kann keinen weiteren Kindergarten-Verkehr mehr aufnehmen.
- b. Bei der Planung des neuen Baugebietes wurde der bereits vorgesehene Kindergarten nicht ausreichend berücksichtigt.
- c. Die Anwohner vom Auweg und den angrenzenden Siedlungen werden wohl kaum den Umweg über die Dietersheimer Straße nutzen, um ihre Kinder in den Kindergarten zu bringen. Stattdessen werden sie versuchen im Neubaugebiet, dem Auweg oder bei der Krippe zu parken.
- d. Die bewusst knapp geplanten Parkplätze des Neubaugebietes werden zu den Stoßzeiten zu einem Verkehrschaos führen, das gerade für und mit den kleinen Kindern nicht zu verantworten ist.
- e. Auch der Parkplatz am Sportplatz ist bereits heute stark frequentiert und wird dem neuen Ansturm wohl kaum standhalten.
- f. Daher sind unbedingt ausreichend Parkplätze im Bereich des neuen Baugebietes speziell im Bereich des Kindergartens vorzusehen – gerade für Eltern aus dem Bereich Auweg.

3. Dichte Bebauung:

- a. Die Art der Bebauung steht in einem starken Gegensatz zu den angrenzenden Gebäuden. Dort befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser - teilweise nur mit einem einzigen Vollgeschoss.
- b. Daher stellen gerade die neu geplanten Wohnhäuser im Süden mit drei Vollgeschossen eine starke Verdichtung dar, die nicht in das Bild der angrenzenden Bebauung passt.
- c. Die Bebauung scheint so dicht zu sein, dass nicht mal die eigentlich dafür notwendigen Spielplätze mehr ausgewiesen werden können.
- d. Statt den großen Wohnblöcken mit Wohnungen wären Gartenhofhäuser, Reihenhäuser, Einfamilien- oder Doppelhäuser dem Charakter der angrenzenden Siedlungen angemessen, wie es bereits in einem älteren Bebauungsplan für das Gelände vorgesehen war.
- e. Daher ist die Art der Bebauung – gerade für den südlichen Teil des Baugebietes – erneut zu überdenken.

4. Höhe der Bebauung:

- a. Die Höhe der Bebauung ist gerade für die Anwohner im nördlichen Bereich eine Beeinträchtigung.

- b. Eine Tieferlegung des Baugebietes würde die Unterschiede angleichen – gerade, weil die umliegenden Häuser teilweise ebenfalls erheblich tiefer liegen.

5. Bezahlbarer Wohnraum:

- a. Die Begründung mit den Wohnungen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen erscheint äußerst fragwürdig.
- b. Wohnungen – gerade günstig zu erwerbende – werden aktuell von vielen Personen als Spekulations- oder Investitions-Objekt gekauft und werden dann zu marktüblichen Preisen weitervermietet.
- c. Damit ist sehr stark zu bezweifeln, dass mit den Wohnblöcken hier wirklich bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann – ganz im Gegenteil.
- d. Investitionen in ein Haus werden in der Regel nicht als Spekulation vorgenommen.
- e. Daher hätte man gerade hier die Möglichkeit mit verschiedenen Haus-Typen gerade jungen Familien entgegenzukommen, die sonst vielleicht keine Möglichkeit hätten sich in diesem Bereich ein Haus leisten zu können.
- f. Gerade die Erbpacht bietet hier die Möglichkeit eben für Familien den benötigten Wohnraum finanzierbar zu machen. Bei Wohnungen fällt der Grunderwerb sowieso nicht so stark ins Gewicht und hätte daher hier auch einen geringeren Vorteil als bei zum Beispiel Doppelhaushälften.
- g. Daher sollte die Planung von Wohnungen in diesem Bereich noch mal gründlich überdacht werden.

Der Charme der früheren Bebauungspläne mit Gartenhof-Häusern ist in dem aktuellen Entwurf leider komplett verloren gegangen. Die starke Verdichtung mit Reihenhäusern und Wohnblöcken statt den ursprünglich vorgesehenen Gartenhof-Häusern, legt den Schluss nahe, dass es bei den Änderungen nicht ernsthaft um bezahlbaren Wohnraum, sondern um die Maximierung der Gewinne durch die Erbpacht geht.

Sonst müssten ja in anderen Baugebieten, wie zum Beispiel im „Bebauungsplan Nr. 117 - „Ortsabrundung Neufahrn Süd““ eine vergleichbare Anzahl an Wohnungen vorgesehen sein, was nicht der Fall ist. Dort gibt es ein gesundes Verhältnis von Wohnungen zu Häusern.

Daher bitten wir darum die oben aufgeführten Anträge in einen neuen Bebauungsplan einfließen zu lassen, um für alle Seiten zu einem einvernehmlichen Ergebnis zu kommen.

Würdigung:

Zu Kinderspielplatz

Die Argumentation eines Nutzungskonflikts zwischen den artenschutzrechtlichen Zielvorstellungen und dem Nutzungsdruck der aus einer direkt angrenzenden Spielfläche herrührt, wird nicht gesehen. Das Flurstück (Nr. 113/63) mit dem Gehölzbestand wird nicht durch den Spielplatz überplant. Darüber hinaus kann die Gestaltung des Spielplatzes z. B. durch eine abschirmende Strauchbepflanzung oder Einfriedung eine Nutzung des Gehölzbestandes verhindern.

Zu Stellplätze für neuen Kindergarten

Die Gemeinde wird den Stellplatznachweis für die neu geplante Kindertagesstätte entsprechend der gemeindlichen Satzung erbringen. Eine Ausweisung zusätzlicher Stellplätze innerhalb des Baugebietes für die Kita-Nutzung ist jedenfalls nicht vorgesehen, da die Kinder per Pkw entweder über den Auweg oder die Straße Am Sportplatz gebracht werden können.

Zu Baudichte und Bauhöhe

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. Im Wohnflächendurchschnitt im Landkreis Freising kommt mittlerweile eine Person auf 42 m². Es könnten daher auch etwas weniger als

die in der Bürgerversammlung genannten 150 Personen werden, die in das neue Baugebiet ziehen werden. Daher und unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraumes im Münchner Norden ist eine zu starke Verdichtung für das Gebiet nicht erkennbar.

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 Wohngrundstücke 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.

Die Höhe der angrenzenden 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. Die erdgeschossige Kinderkrippe ist ein Sonderbau, welcher aus funktionellen Gründen erdgeschossig ausgeführt wurde. Bei dem geplanten Kindergarten ist zusätzlich zur erdgeschossigen Kindertagesstätte ein Obergeschoss mit Wohnungen vorgesehen.

Zu Bezahlbarer Wohnraum

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 kommt aus grundsätzlichen Überlegungen nicht in Betracht, ist darüber hinaus im vorliegenden Fall nicht möglich, da das angrenzende Gelände, auf dem teilweise erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, jeweils höher liegen würde als die Baugrundstücke und keine Übergangszonen vorhanden wären, um einen Niveauunterschied 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.

Durch die bestehende Planung wird gerade jungen Familien die Möglichkeit gegeben, ein Eigenheim zu erwerben, da die Reihenhausgrundstücke nicht zu groß sind und eben auch der in Neufahrn dringend benötigte und nachgefragte Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Planung stellt daher eine ausgewogene Mischung zur Erreichung der städtebaulichen Ziele dar.

Warum gerade die in der Stellungnahme favorisierten Gartenhofhäuser mit verhältnismäßig großen Grundstücken ein geeignetes Angebot darstellen sollen, damit sich "die jungen Familien" ein Haus leisten können, kann nicht nachvollzogen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.
Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

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 Heilmeyer

Franz Heilmeyer
1. Bürgermeister

