

**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 7.1.6**     **Stellungnahme Bürger 5**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger 5 vom 20.06.2017 (farbliche Markierungen stammen vom Einwandführer)

An das Bauamt Gemeinde Neufahrn. Von Anwohnern Heidi und Reiner Pohl, 21. Juni 2017  
Stellungnahme 1 zum Bebauungsplan Entwurf Nr. 111 vom 11.05.2017

In dem Neubaugebiet „ehemaliger Sportplatz II“ im Neufahrner Südosten (Flur Nr. 119-Kirchengrund) soll der fertige Bebauungsplan Nr. 111 ( Abb.A ) mit einer bereits **hohen Baudichte von 28,8 Wohneinheiten je Hektar** auf **über 51 WE/ha fast verdoppelt** werden (Plan 111 Abb. B).

Die im professionell entwickelten Original-Planentwurf 111, veröffentlicht am 10.08.2016, enthaltenen **10 EFH** mit kleinem Gärtchen, sollen **ersetzt** werden **durch 3 dreigeschossige, 11,80 m hohe Wohnblocks** und durch bis auf 5-Spanner erweiterte Reihenhäuser – 9,25 m hoch, im **überverdichteten Planentwurf 111 vom 20.02.17, veröffentlicht am 11.05.17**

Dabei würden die **Grundstücke** der Reihenhäuser von 184 qm auf 164 qm **verkleinert** und die **Hausbreiten** von 6,50 m auf 6 m **reduziert**. Sogar der **öffentlich geförderte Wohnblock** mit ca. 20 Wohnungen **auf Gemeindegund** würde **verkleinert** zugunsten der drei zusätzlichen Wohnblocks – und die **Gebäudegrundfläche von 413 qm auf 395 qm** und das dazu gehörige Grundstück von 1793 qm auf 1659 qm reduziert. **Dieses muss aus sozialen Gründen abgelehnt werden.**

Ein Vergleich mit dem Neubaugebiet Neufahrn Süd-West Nr. 117 zeigt **große Übereinstimmungen** mit dem Originalplan 111- Abb. A, **jedoch wesentliche gravierende Unterschiede** zu dem neuen Entwurf 111- Abb.B.

	Nr. 111 neu	Nr. 117	111 Original
Baudichte <b>Wohneinheiten je ha</b>	<b>51,06</b>	<b>23,78</b>	<b>28,75</b>
Anzahl EFH + DH	<b>Null</b>	<b>36</b>	<b>10</b>
max. Firsthöhe EFH	---	<b>8,60m</b>	<b>8,40</b>
Reihenhäuser max. Firsthöhe	<b>9,25 m</b>	<b>8,60</b>	9,40
Höhe der Wohnblocks	11,80m	<b>11,10m</b>	12,20m

Die **Stärke der Verdichtung** zwischen 21 WE/ha und 28 WE/ha (Anlagen C u. D) und die **Bauhöhen** sind in **allen aktuellen Baugebieten** und für deren **Grundbesitzer** vergleichbar.

- Neufahrn Süd-West - Nr. 117
- Am Sportplatz 1 - Nr. 71
- Trentiner Str. - Nr. 114
- der Originalplan - Nr. 111 vom 16.08.2016

Alle erfüllen die Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes LEP 13 „Ordnung der Siedlungsentwicklung“, „Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft“ und „Integration in vorhandene Siedlungskörper“.

Sie passen zu den städtebaulichen Strukturen der Umgebung, wie vom Bauamt in allen Begründungen besonders hervorgehoben. Nicht jedoch der neue Plan 111.

Der „Wohnungspakt Bayern“ gibt vor:

„Eine gute Planung für eine lange Nutzungsdauer muss zukünftigen Ansprüchen in energetischer, sozialer, ökonomischer, aber auch ästhetischer Hinsicht genügen“.

Nur der neue Planentwurf 111 weicht mit 51,06 WE/ha und RH-Höhen von 9,25m gegenüber 8,60m wesentlich ab und verletzt damit gravierend den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Es stellt sich die Frage: Darf ein Grundstücksbesitzer einen von der Gemeinde gewollten, ausgefeilten und in vollem Maße der „Städtebaulichen Struktur“ dienenden Bebauungsplan mit Wohntypologien lt. Begründung vom 04.07.16, Seite 5, Punkt 4.3 ablehnen?

Die spezifisch geplanten

- 1) Reihenhäuser mit Durchlässigkeit der Erschließung
- 2) Gartenhofhäuser mit Privatsphäre und
- 3) mit einem Geschosswohnungsbau an der Südost-Ecke neben der KITA.

ablehnen, und die Gartenwohnhäuser entgegen der „Städtebaulichen Struktur“ durch 3 dreistöckige Wohnblocks ersetzen lassen?

Warum wurde die Zusatzverdichtung auf dem Flurstück Nr. 119, im Eigentum der kath. Kirchenstiftung, gefordert?

In der Info-Veranstaltung am 24.05.2017 gab man als Gründe an:

- „Siedlungsdruck“,
- „hoher Bedarf an Wohnraum“,
- „Schaffung von erschwinglichem Wohnraum“.

Seitens des Ordinariats wurde betont, dass man eine „marktnahe Bebauung“ mit familiengerechten Häusern und Wohnungen wolle. Jedoch: „Sechs Parzellen mit 6 EFH für Großverdiener...da stehen wir sofort in der Kritik!“

Warum soll ein familiengerechtes Haus mit „marktnaher Bebauung“ auf 400 m<sup>2</sup> Kirchgrund zu teuer sein für den Normalverdiener? Transparenz würde hier begrüßt.

Wird da mit einem alten, nicht mehr marktnahen Erbpachtzins von 4% des Bodenrichtwertes kalkuliert?

Beim heutigen Richtwert von ca. € 500/m<sup>2</sup> würde der Anfangszins € 8.000 / Jahr betragen, also zwischen € 600.000 und 1 Mio.€ (nach üblichen Erhöhungen) über die Mietzeit von 75 Jahren, wirklich nur für Großverdiener erschwinglich !

Aber mit einem aktuellen Zins von z.B. 1,2%, ähnlich den Hypotheken-Zinsen, könnten sich auch Normalverdiener ein Häuschen auf Kirchgrund leisten.

Erfreulich ist die weitere Aussage des Ordinariats:

„Da die Grundstücke über **Erbpacht vergeben werden, kämen auch Interessenten ohne großes Eigenkapital für den Grundstückskauf zum Zuge.**“

((Anmerkung: das sollte auch für die 10 Gartenhofhäuser der Originalfassung des Bebauungsplans Nr. 111 gelten. Hier besteht ein Widerspruch )))

Die Geschößwohnungen würden von einer Wohnungsbaugesellschaft gebaut, vermarktet und verwaltet. In diesem Zusammenhang wurde erwähnt, dass die Verhandlungen mit der **KSWM** noch offen seien.

Es wäre nicht verwunderlich, wenn das **Katholische Siedlungswerk München** auf den Original-Bebauungsplan 111 im Aug. 2016 so reagierte, wie andere Bauunternehmen und Investoren heute reagieren:

Zitat aus FOCUS, Artikel v. 21.05.17:

„**Einfamilienhaus-Siedlungen sind heute unrentabel. Um eine Rendite zu erzielen, bauen Profis Mehrfamilienhäuser. Einzelne Wohnungen bringen deutlich mehr Geld als wenige Einfamilienhäuser!**“

Dass sich hieraus eine **Regel** für das Kirchen-Grundstück entwickelte: „**Nur noch Reihenhäuser auf einem Grundstück unter 300 qm und Wohnungen in Mehrfachgeschossen lassen sich „wirtschaftlich“ vermarkten**“, ist wohl eine **Folge von zu hohen, nicht marktgerechten Erbpachtzinsen, aber nicht sozial vertretbar.**

**Jedoch kann aus diesem rein profitorientierten Grund einer Verdopplung der Wohndichte auf 51 WE/ha in diesem neuen, kleinen Baugebiet Nr. 111 nicht zugestimmt werden!**

Außerdem muss auf einen **intensiven Trend** hingewiesen werden, da sich viel Anlagekapital im Markt befindet. Zurzeit **kaufen Investoren verstärkt 2-3 Zi.-Wohnungen**, um diese dann zu **Höchstpreisen auf dem freien Markt zu vermieten**, und die Kosten steuerlich abzusetzen.

Bei diesen, zur Debatte stehenden drei Wohnblocks auf Baugrund zum „**konkurrenzfähigen Erbpacht-Zins**“ würde der Vorteil – Wohnungskauf ohne Kapitaleinsatz für Grunderwerb- und -Steuern zusätzliche fremde Investoren anlocken. Damit entstünde ein **Mietpreiswucher** anstatt der **gewünschten Mietpreisbremse**.

Eine weitere Auffälligkeit zeugt von einer **umfangreichen Ungleichbehandlung des Baugrundbesitzers**: Eine wichtige Forderung in den Begründungen der Pläne Nr. 117 und im Original Nr.111 wurde **im doppelverdichteten Plan111 einfach gelöscht**: in den Begründungen Punkt 4.1

„**Um auch auf die Belange des demographischen Wandels reagieren zu können, sollten die festgesetzten städtebaulichen Strukturen und Wohntypologien einen permanenten Generationswechsel und die damit verbundenen Änderungen der Anforderungen an die Wohnbedürfnisse ermöglichen.**“

**Warum** wird für die drei frei vermarktbar, nicht geförderten Wohnblocks diese Forderung gestrichen? Auch aus Kosten- / Gewinngründen? Oder rechnet man sowieso mit einem regen, **nicht kontrollierbaren Mieterwechsel**? Oder hat diese Löschung einen Einfluss auf die Bedingungen für **barrierefreies Bauen** in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nach BayBO, Art. 48 und DIN 18040-2?

Der geänderte Geltungsbereich in der Bekanntmachung zum **Bebauungsplan Nr. 111 vom 11.05.2017** ( dort Abb2:) **stimmt nicht überein** mit dem Geltungsbereich

In der „Bekanntmachung über die 15. Änderung des FNP für den Bereich „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ auch vom 11.05.2017.

**Hier ist extra das Flurstück 119/ 4 herausgenommen.**

Das bedeutet, dass der für die drei Extra-Wohnblocks erforderliche Spielplatz auf dem Flurstück 119 integriert werden müsste.

Da diese drei überverdichteten Wohnblocks aus Überzeugung der meisten betroffenen Anwohner aus den o.g. Gründen hier nicht gebaut werden sollen, kann der Geltungsbereich für den Plan 111 bei der nächsten Plan-Änderung an den richtigen rechtsgültigen Bereich des FNP vom 11.05.2017 angepasst werden, **der Spielplatz entfällt.**

Mit welchen erheblichen **Verkehrsproblemen** wäre zu rechnen?

Die Folgen einer **Verdopplung der Verdichtung** sind auch: doppelte Bewohneranzahl, doppelte Menge an Garagen, **doppeltes Verkehrsaufkommen**, teure Tiefgaragen und kritische **Überlastung der verkehrsberuhigten Zufahrtsstraßen.**

Besonders betroffen wären der Auweg und die Albert-Einstein-Straße und danach im Süden, die Wilhelm-Röntgen-Str. und Dietersheimer Str. Im nördlichen Bereich, die Robert-Koch-Str., Albert-Schweitzer-Str., die Gardolo-Str. und zukünftig die umstrittene schmale Verlängerung der Trentiner-Str. zum Kreisel Grünecker-Str.

Fazit:

Aus den oben genannten Gründen und im Sinne des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Grundeigentümer wird hiermit für die Bebauung des Flurstückes 119 folgendes beantragt:

**Nur ein Wohnblock**, mit öffentlichen Mitteln gefördert in der Südost-Ecke mit zwei Vollgeschossen und Dachausbau max. Höhe 11 m. ( wie im Plan 117)

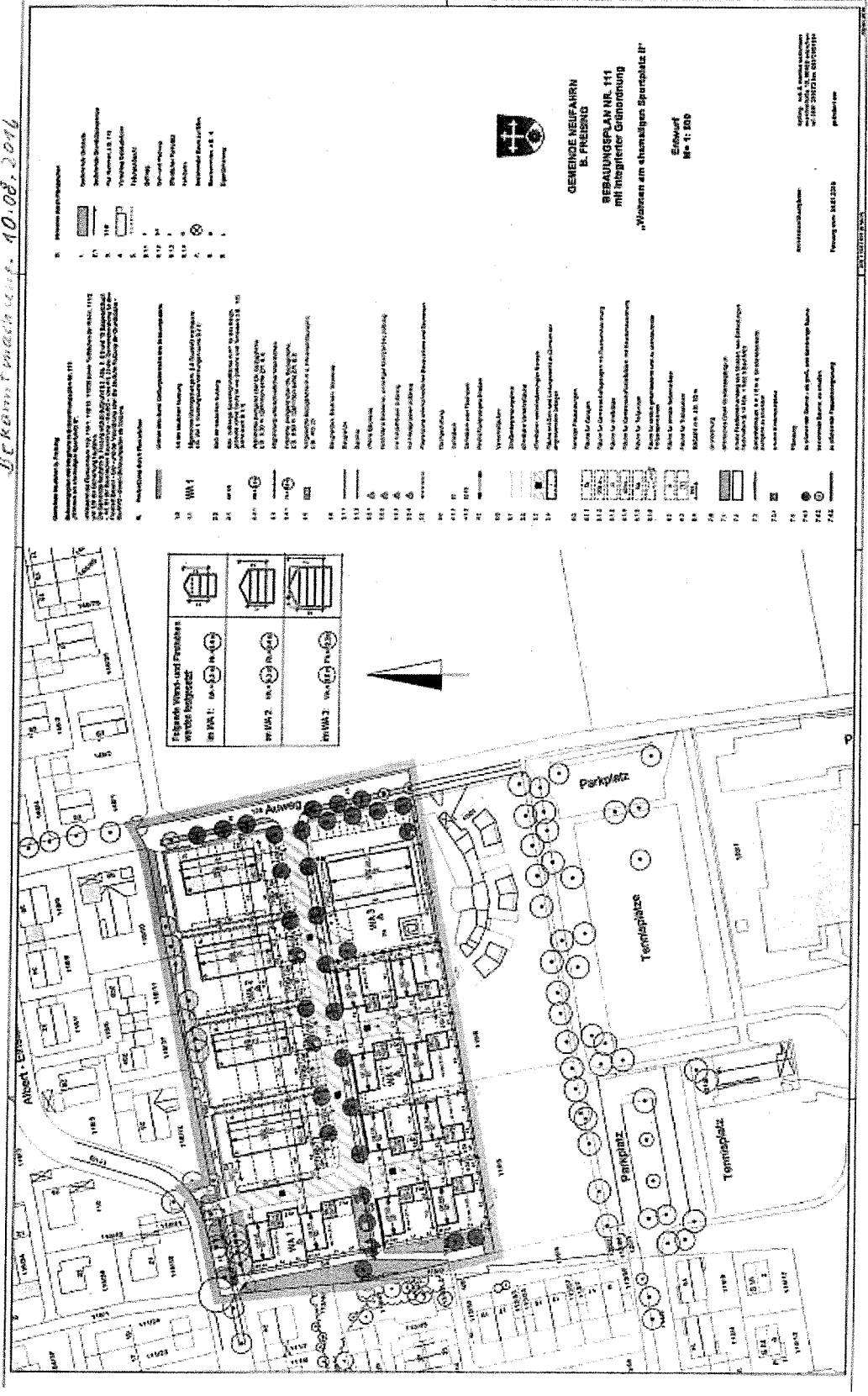
An der Nordgrenze entweder EF Gartenhofhäuser oder Reihenhäuser, 3- und 4-Spanner mit einer maximalen Firsthöhe von 8 – 8,60 m und vernünftigem Stauraum vor den Garagen, besonders am Auweg.

Auf der übrigen Grundstücksfläche einen gesunden Mix von EFH, DH, Dreispänner u. RH, mit Firsthöhen von maximal 8,60m, **keine zusätzlichen Wohnblocks.**

**Insgesamt eine Verdichtung von nicht mehr als 28 WE / ha.**

Abbildung A

Original - Plan AM  
 Bekanntmachung vom 10.08.2016  
 04.08.2016



**Folgende Wind- und Freizeitanlagen werden festgesetzt:**

 WWA 1: 04-02, 04-03, 04-04	 WWA 2: 04-05, 04-06, 04-07	 WWA 3: 04-08, 04-09, 04-10
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

- Legende:**
- 1. Verkehrsfläche
  - 2. Verkehrsfläche
  - 3. Verkehrsfläche
  - 4. Verkehrsfläche
  - 5. Verkehrsfläche
  - 6. Verkehrsfläche
  - 7. Verkehrsfläche
  - 8. Verkehrsfläche
  - 9. Verkehrsfläche
  - 10. Verkehrsfläche
  - 11. Verkehrsfläche
  - 12. Verkehrsfläche
  - 13. Verkehrsfläche
  - 14. Verkehrsfläche
  - 15. Verkehrsfläche
  - 16. Verkehrsfläche
  - 17. Verkehrsfläche
  - 18. Verkehrsfläche
  - 19. Verkehrsfläche
  - 20. Verkehrsfläche
  - 21. Verkehrsfläche
  - 22. Verkehrsfläche
  - 23. Verkehrsfläche
  - 24. Verkehrsfläche
  - 25. Verkehrsfläche
  - 26. Verkehrsfläche
  - 27. Verkehrsfläche
  - 28. Verkehrsfläche
  - 29. Verkehrsfläche
  - 30. Verkehrsfläche
  - 31. Verkehrsfläche
  - 32. Verkehrsfläche
  - 33. Verkehrsfläche
  - 34. Verkehrsfläche
  - 35. Verkehrsfläche
  - 36. Verkehrsfläche
  - 37. Verkehrsfläche
  - 38. Verkehrsfläche
  - 39. Verkehrsfläche
  - 40. Verkehrsfläche
  - 41. Verkehrsfläche
  - 42. Verkehrsfläche
  - 43. Verkehrsfläche
  - 44. Verkehrsfläche
  - 45. Verkehrsfläche
  - 46. Verkehrsfläche
  - 47. Verkehrsfläche
  - 48. Verkehrsfläche
  - 49. Verkehrsfläche
  - 50. Verkehrsfläche
  - 51. Verkehrsfläche
  - 52. Verkehrsfläche
  - 53. Verkehrsfläche
  - 54. Verkehrsfläche
  - 55. Verkehrsfläche
  - 56. Verkehrsfläche
  - 57. Verkehrsfläche
  - 58. Verkehrsfläche
  - 59. Verkehrsfläche
  - 60. Verkehrsfläche
  - 61. Verkehrsfläche
  - 62. Verkehrsfläche
  - 63. Verkehrsfläche
  - 64. Verkehrsfläche
  - 65. Verkehrsfläche
  - 66. Verkehrsfläche
  - 67. Verkehrsfläche
  - 68. Verkehrsfläche
  - 69. Verkehrsfläche
  - 70. Verkehrsfläche
  - 71. Verkehrsfläche
  - 72. Verkehrsfläche
  - 73. Verkehrsfläche
  - 74. Verkehrsfläche
  - 75. Verkehrsfläche
  - 76. Verkehrsfläche
  - 77. Verkehrsfläche
  - 78. Verkehrsfläche
  - 79. Verkehrsfläche
  - 80. Verkehrsfläche
  - 81. Verkehrsfläche
  - 82. Verkehrsfläche
  - 83. Verkehrsfläche
  - 84. Verkehrsfläche
  - 85. Verkehrsfläche
  - 86. Verkehrsfläche
  - 87. Verkehrsfläche
  - 88. Verkehrsfläche
  - 89. Verkehrsfläche
  - 90. Verkehrsfläche
  - 91. Verkehrsfläche
  - 92. Verkehrsfläche
  - 93. Verkehrsfläche
  - 94. Verkehrsfläche
  - 95. Verkehrsfläche
  - 96. Verkehrsfläche
  - 97. Verkehrsfläche
  - 98. Verkehrsfläche
  - 99. Verkehrsfläche
  - 100. Verkehrsfläche

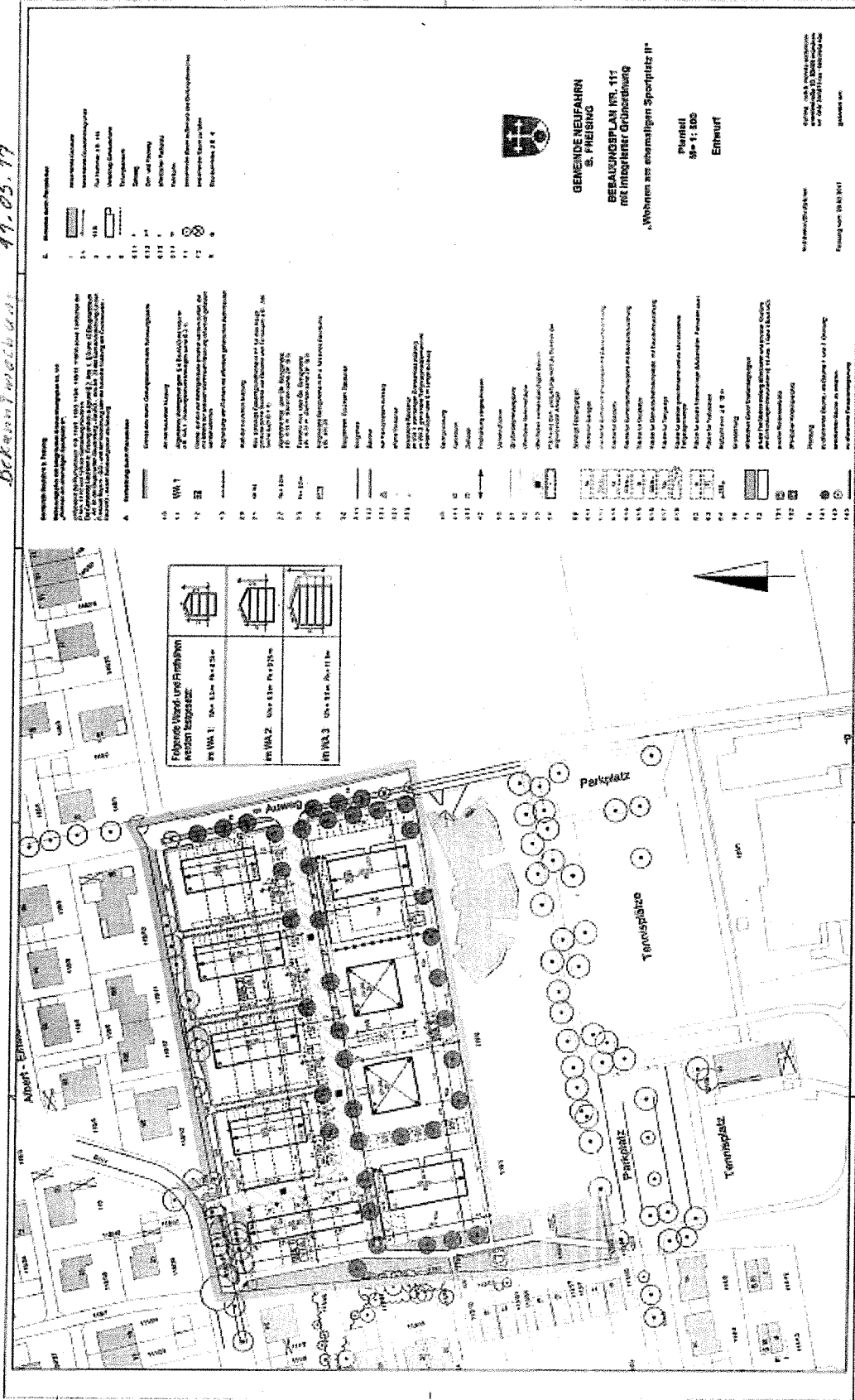


**GEMEINDE NEUFÄHRN  
 B. FREIBURG**  
**BERAUFGABEN NR. 411  
 mit integrierter Grünordnung**  
 „Waldstein am ehemaligen Spornplatz II“  
 Entwurf  
 M=1:800

Gepl. Nr. 1000/2016  
 vom 10.08.2016  
 1000/2016

# Abbildung B

Plan AM n 20.02.17  
Bekanntmachung 11.05.17



**Legende**

1	1:1	1:1	1:1
2	1:1	1:1	1:1
3	1:1	1:1	1:1
4	1:1	1:1	1:1
5	1:1	1:1	1:1
6	1:1	1:1	1:1
7	1:1	1:1	1:1
8	1:1	1:1	1:1
9	1:1	1:1	1:1
10	1:1	1:1	1:1
11	1:1	1:1	1:1
12	1:1	1:1	1:1
13	1:1	1:1	1:1
14	1:1	1:1	1:1
15	1:1	1:1	1:1
16	1:1	1:1	1:1
17	1:1	1:1	1:1
18	1:1	1:1	1:1
19	1:1	1:1	1:1
20	1:1	1:1	1:1
21	1:1	1:1	1:1
22	1:1	1:1	1:1
23	1:1	1:1	1:1
24	1:1	1:1	1:1
25	1:1	1:1	1:1
26	1:1	1:1	1:1
27	1:1	1:1	1:1
28	1:1	1:1	1:1
29	1:1	1:1	1:1
30	1:1	1:1	1:1
31	1:1	1:1	1:1
32	1:1	1:1	1:1
33	1:1	1:1	1:1
34	1:1	1:1	1:1
35	1:1	1:1	1:1
36	1:1	1:1	1:1
37	1:1	1:1	1:1
38	1:1	1:1	1:1
39	1:1	1:1	1:1
40	1:1	1:1	1:1
41	1:1	1:1	1:1
42	1:1	1:1	1:1
43	1:1	1:1	1:1
44	1:1	1:1	1:1
45	1:1	1:1	1:1
46	1:1	1:1	1:1
47	1:1	1:1	1:1
48	1:1	1:1	1:1
49	1:1	1:1	1:1
50	1:1	1:1	1:1
51	1:1	1:1	1:1
52	1:1	1:1	1:1
53	1:1	1:1	1:1
54	1:1	1:1	1:1
55	1:1	1:1	1:1
56	1:1	1:1	1:1
57	1:1	1:1	1:1
58	1:1	1:1	1:1
59	1:1	1:1	1:1
60	1:1	1:1	1:1
61	1:1	1:1	1:1
62	1:1	1:1	1:1
63	1:1	1:1	1:1
64	1:1	1:1	1:1
65	1:1	1:1	1:1
66	1:1	1:1	1:1
67	1:1	1:1	1:1
68	1:1	1:1	1:1
69	1:1	1:1	1:1
70	1:1	1:1	1:1
71	1:1	1:1	1:1
72	1:1	1:1	1:1
73	1:1	1:1	1:1
74	1:1	1:1	1:1
75	1:1	1:1	1:1
76	1:1	1:1	1:1
77	1:1	1:1	1:1
78	1:1	1:1	1:1
79	1:1	1:1	1:1
80	1:1	1:1	1:1
81	1:1	1:1	1:1
82	1:1	1:1	1:1
83	1:1	1:1	1:1
84	1:1	1:1	1:1
85	1:1	1:1	1:1
86	1:1	1:1	1:1
87	1:1	1:1	1:1
88	1:1	1:1	1:1
89	1:1	1:1	1:1
90	1:1	1:1	1:1
91	1:1	1:1	1:1
92	1:1	1:1	1:1
93	1:1	1:1	1:1
94	1:1	1:1	1:1
95	1:1	1:1	1:1
96	1:1	1:1	1:1
97	1:1	1:1	1:1
98	1:1	1:1	1:1
99	1:1	1:1	1:1
100	1:1	1:1	1:1

**Fam. 3-Zim. mit Frischluft**  
**RESIDENTS**

WA 1	10m x 11m x 11m
WA 2	10m x 11m x 11m
WA 3	10m x 11m x 11m



**GEMEINDE NEUFAHRN  
B. FREISING**  
**BEZIRKSBÜRO AM NR. 117  
RHEINGARTEN-GRÜNDUNG**  
„Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“

Planmaß  
1:100  
Erlaubt

Planmaß  
1:100  
Erlaubt

Planmaß  
1:100  
Erlaubt

ANLAGE C

Strukturen Vergleich - verdichtetes Bauen

Baugebiete	71	111 A	111 B	117	124
		04.07.2016	20.02.2017	22.08.2016	30.01.2017
	Sportpl.I	Sportpl.II	Sportpl.II	NF Süd	Trentiner Str
WOHNEINHEITEN	36	46	86	111	31
Grundfläche Hektar	1,5950	1,6002	1,6842	4,66850	1,4548
VERDICHTUNG WE je ha	22,57	28,75	51,06	23,78	21,31
	akzeptabel	akzeptabel	übertrieben nicht akzeptabel	akzeptabel	



ANLAGE D

Strukturen Vergleich - verdichtetes Bauen

Bebauungs Pläne >>>	111 A		111 B		Trentiner Str
	04.07.2016 Sportpl.II	20.02.2017 Sportpl.II	22.08.2016 NF Süd	30.01.2017	
Gartenhofhäuser	10	0	24	124	
Doppelhäuser	0	0	12	20	
Dreispänner	0	0	18	3	
Reihenhäuser	16	22	9	0	
<b>Häuser gesamt</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>63</b>	<b>31</b>	
WA3 Süd-Ost gefördert	20	20			
2 WA3 Süd Mitte		24			
WA3 Süd-West		20			
<b>Wohnungen in 3 Geschossen</b>	<b>20</b>	<b>64</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	
<b>WOHNUNGEN INGS:</b>	<b>46</b>	<b>86</b>	<b>111</b>	<b>31</b>	

VERHÄLTNIS %  
HÄUSER %

56,5
43,5

akzeptabel

WOHNUNGEN %

25,6
74,4

übertrieben  
nicht akzeptabel

56,8

100,0

43,2

0,0

akzeptabel

- 1) Der **Doppelverdichtung** des Original Bauplanentwurfes Nr111, veröffentlicht am 10.08.2016, von einer bereits **hohen Baudichte von 28,8 Wohneinheiten je Hektar auf über 51 WE/ha.** kann nicht zugestimmt werden.
- 2) Fehlende Berücksichtigung der bestehenden Häuserstruktur in der Umgebung – Bauhöhen von RH mit **Firsthöhen von 9,25m statt 8,60m** ( wie im Plan117)
- 3) **Ersatz aller 10 EFH** im richtigen Planentwurf 111 vom 04.07.2016 durch **zusätzliche 3 dreigeschossige Wohnblocks** im überverdichteten Plan 111 vom 20.02.2017, veröffentlicht am 11.05.2017.  
Bau in die Höhe wegen zu hohen Grundstückskosten.
- 4) **Verletzung des „Gleichbehandlungsgrundsatzes der Grundstückeigentümer.“**
- 5) **Fundamentales Problem: Gewinnstreben der Bauunternehmen / Hausvermarkter.**  
Hinweis: Zitat aus FOCUS vom 21.05.2017:  
**„Einfamilienhaus-Siedlungen sind heute unrentabel. Um eine Rendite zu erzielen, bauen Profis Mehrfamilienhäuser. Einzelne Wohnungen bringen deutlich mehr Geld als wenige Einfamilienhäuser“!**  
Hinweis auf die Ausführungen hierzu in der Stellungnahme 1

#### 6) **Ideallösung des Kostenproblems durch Erbpacht.**

Der Grundstückseigentümer von Flur 119 ist die **katholische Kirche**, als oberster Hirte für soziale Gerechtigkeit.

Hier bietet sich die **ideale Chance** für die Kirche, in Kooperation mit der Gemeinde, diesem Grundstücks-Preiswucher Einhalt zu gebieten durch ein bürgerfreundliches Gesamtkonzept:

Z.B. der Erbpachtzins wird an das heutige Hypothekenzinsniveau von ca. 1 % angepasst, ähnlich wie in den großen Reihenhaussiedlungen im Ostteil von Eching.

Dort startete der Erbpachtzins mit 1 DM je qm und Jahr auf den seinerzeitigen Richtpreis von 100 DM/qm, somit 1 %; also für ein 250 qm-Reihenhaus-Grundstück 250 DM pro Jahr. Mit mehreren Anpassungen bis heute beträgt der Jahresbeitrag z.Z. 1,30 €/qm, also 325 € pro Jahr.

Bei einem **heutigen Richtpreis von € 525/qm** (wie im Bauherrenmodell USH) und einem **Pachtzins von 1 %/qm/Jahr** würde für **250 qm Grund** eines Reihenhauses im Jahr **€ 1.313,- Pachtzins** anfallen.

In den **75 Jahren Pachtdauer** würde das ohne Erhöhungen **€ 98.438,-** ergeben und mit den geschätzten üblichen Anpassungen sicher über 200.000 €.

Der **Kauf dieses Grundstücks** würde bei den **heutigen Marktpreisen** zwischen **€ 220.000 und €240.000** liegen, zuzügl. **3,5 % Grunderwerbssteuer** und Erschließungskosten.

Das Beispiel zeigt, dass gerade der Erbpachtgrund, Familien mit Kindern und geringem Eigenkapital für den Grundstückskauf, endlich die Möglichkeit zum „Häuschen mit kleinem Garten auf Erbpacht“ bieten könnte.

Die Vergabe der Grundstücke scheint nach wie vor den bisherigen Regeln, laut Infoblatt „Erbbaurechte Wohnen“ § VIII, „Anforderung an Bewerber“, zu erfolgen und wäre auch mit einem bürgerfreundlichen Einheimischenmodell kombinierbar.

Mit den bewährten Punkte-Bewertungs-Kriterien für solche Modelle, wie: Wohndauer, Familiengröße, Kindesalter, Einkommen, Nettovermögen, Kreditwürdigkeit usw. und einer hohen Punktzahl für „Ehrenamtliches Engagement“ könnte den Neufahrner Bürgern ein oft gestellter Wunsch nach einem Eigenheim erfüllt werden.

Damit würden sich auf diesem Neubaugebiet auch viele Wünsche der Gemeindeverwaltung und Kirche „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, „Dämpfung der Preisentwicklung für Grundstücke für die Bürger von Neufahrn“ in Erfüllung gehen können.

Für das Gesamtgrundstück von ca. 16.000 qm würden sich in dem obigen Beispiel für die Kirche immerhin Zinseinnahmen von anfänglich 84.000,00 €/Jahr und über die 75 Jahre Pachtzeit Beträge zwischen 6,3 Mio und 12 Mio € ergeben.

Hinweis: andere Gemeinden zum Thema „ Gleichbehandlung“

## Westfälische Nachrichten

Do., 23.03.2017

Ausschnitt aus einer lobenswerten intensiven Debatte im Rat von Greven

Neubebauung eines Grundstückes mit einem Sechsparteien-Haus.

Dort soll, wie berichtet, ein Sechsparteien-Haus entstehen – was die Nachbarn in dem von Einfamilienhäusern geprägten Umfeld auf die Palme bringt.

„Wir müssen nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung agieren“  
Wir müssen geförderten Wohnraum schaffen. Wenn wir die Möglichkeit haben, das auch in kleinen Gebäuden umzusetzen, sollten wir das machen

Bezahlbares Wohnen – klar, das brauche man. Aber die Anwohner dürfe man eben auch nicht übergehen.

„Das ist für die nicht nur schade oder unschön, sondern eine ganz gravierende Verschlechterung der Lebensqualität.“

Letztlich einte alle die Erkenntnis, dass man Anwohner in ähnlichen Fällen (die sicher mehr werden) künftig intensiver einbinden muss.

„Wir sind da als Kommune nicht gut aufgestellt. Das ist nicht okay, was wir hier machen.“

## **Fazit:**

Aus den oben genannten Gründen und im Sinne des

## **Grundsatzes der Gleichbehandlung der Grundeigentümer**

wird hiermit für die Bebauung des Flurstückes 119 **beantragt:**

**Nur ein Wohnblock**, mit öffentlichen Mitteln gefördert, in der Südost-Ecke mit zwei Vollgeschossen und Dachausbau **max. Höhe 11 m.** ( wie im Plan 117)

An der Nordgrenze **entweder EF Gartenhofhäuser oder Reihenhäuser**, 3- und 4-Spänner mit einer **maximalen Firsthöhe von 8 – 8,60 m** und vernünftigem Stauraum vor den Garagen, besonders am Auweg.

Auf der übrigen Grundstücksfläche ein **gesunder Mix von EFH, DH, Dreispänner u. RH**, **Firsthöhen von maximal 8,60m.** ( wie im Plan 117).

**keine zusätzlichen Wohnblocks.**

**Insgesamt eine Verdichtung von nicht mehr als 28 WE / ha.**

## **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*Die Einwandträger beziehen sich in ihrer Kritik auf einen früheren Bebauungsplanentwurf, der fälschlicher Weise als „Originalentwurf“ bezeichnet wird.*

*Die Anmerkungen und Einwendungen zum Thema Vermarktung und Erbpacht werden zur Kenntnis genommen, stellen jedoch keine Anregungen im städtebaulichen Sinn dar, welche abwägungsrelevant wären. Die Planungen über die Barrierefreiheit von Gebäuden werden nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern sind Teil der Ausführungsplanung.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit unterschiedlichen Bebauungsplänen unterschiedliche städtebauliche Ansätze und Ziele verfolgt. Ein Vergleich von einzelnen Bebauungsplänen (z.B. bzgl. Baudichte und Bauhöhe) ist daher nicht zielführend. Ein diesbezüglicher Gleichbehandlungsgrundsatz ist aus unterschiedlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht herzuleiten.*

**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 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche erwartet werden, welche etwa 2.960 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechen. Bei den in der Bürgerinformationsveranstaltung genannten maximal 150 Personen entfallen damit ca. 20 m<sup>2</sup> auf eine Person, was sehr knapp bemessen ist, da der Wohnflächendurchschnitt im Landkreis Freising mittlerweile bei über 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person liegt. Es dürften daher eher weniger Personen werden. Eine zu starke Verdichtung ist daher nicht erkennbar.*

**Zu Verkehrszunahme:**

*Die Befürchtung einer übermäßigen Verkehrsbelastung der angrenzenden Gebiete durch das Neubaugebiet 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 Höhenentwicklung des Geschosswohnbaus im Süden:*

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. 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 11,10m) dort haben 3 Vollgeschosse, da das Dachgeschoss mit Steildach ein Vollgeschoss zulässt.

#### *Zu Spielplatzlage:*

Die Anordnung eines Spielplatzes an der betreffenden Stelle erlaubt einen großzügigen und ansprechenden Quartiersspielplatz, dessen Pflege in der öffentlichen Hand liegt. Aufgrund der negativen Erfahrungen mit ungepflegten und nach und nach von den Eigentümern aufgelösten Spielflächen in anderen Baugebieten ist dies wünschenswert. Der Eigentümer des Grundstückes ist zu einer entsprechenden Grundstücksabtretung und zur Zahlung einer Ablösesumme bereit. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### *Zu Einheimischenmodell:*

*Ein sogenanntes Einheimischenmodell ist nur möglich, wenn die Gemeinde Baulandflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt. Dieses ist jedoch im konkreten Fall nicht gegeben. Die Möglichkeit der Festsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau wurde im Bebauungsplan getroffen, so dass Seitens der Gemeinde im zulässigen gesetzlichen Rahmen Sorge dafür getragen wird, preiswerte Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt zu generieren.*

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GRin Rößler abwesend

---

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

