



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 7.1.7 Stellungnahme Bürger 6

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 6 vom 21.06.2017

gegen den o.g. Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwendungen:

Als Anwohner des ehemaligen Sportplatzes I (Felix-Wankel-Str.) muss ich feststellen, daß die im o.g. Plan beabsichtigte Verdichtung im Vergleich zum damaligen Bebauungsplan für das angrenzende Wohngebiet der Felix-Wankel-Straße in keinem Verhältnis steht und viel zu hoch ist. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist m.E. hierdurch verletzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan 111 mit einer geringeren Verdichtung und einer größeren Anzahl von Einfamilienhäusern kommt diesem Gleichbehandlungsgrundsatz deutlich näher.

Der Eigentümer des Grundstücks (Katholische Kirche) ist hierdurch deutlich bevorteilt, da dieser durch die gesteigerte GFZ höhere Verkaufspreise bzw. höheren Erbbauzins erzielen kann. Eine derart hohe GFZ war für den Sportplatz I offenbar nicht möglich.

Ferner wurde auch nie ein Einheimischenmodell für dieses Baugebiet/Bebauungsplan 111 im Gemeinderat thematisiert, obwohl viele langjährig in Neufahrn ansässige Familien händeringend nach erschwinglichem Baugrund suchen. Die Zielsetzung der Gemeinde zur Schaffung von mehr und erschwinglichem Wohnraum zur Vermietung wird m.E. nicht erfüllt, da die beabsichtigten Wohnungen durch Bauträger auf dem freien Markt angeboten werden und die potentiellen Käufer die marktgängigen Mietpreise verlangen werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch die Planung

Die Gemeinde hat das Recht mit ihrer Bauleitplanung auf die jeweils aktuelle Situation der Wohnraumversorgung der Bevölkerung dynamisch zu reagieren. Ein Vergleich mit älteren Bauleitplänen ist deshalb nicht hilfreich, da diese älteren Bauleitpläne je nach Zeitraum möglicherweise unter anderen Rahmendbedingungen wie heute aufgestellt wurden und die damaligen Wohnbedürfnisse von den aktuellen abweichen (z.B. ausschließlicher Wunsch nach Einfamilienhäusern, kein oder geringer Bedarf im Bereich des Geschosswohnbaus, Grundstücksgrößen etc.).

Insofern hat die Gemeinde nur die Pflicht, einen an ein bestehendes Baugebiet angrenzenden Bebauungsplan so zu gestalten, dass keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die neuen Baustrukturen aufgrund ihrer abgestuften Höhenentwicklung und des großen Abstands zu den bestehenden Siedlungsteilen im Norden und Westen (jeweils durch öffentliche Flächen bzw. Grünflächen getrennt), keine städtebaulichen Spannungen erzeugen. Eine höhere Verdichtung als z.B. im Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ ist jedoch unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraumes im Münchner Norden ein durchaus städtebaulich wünschenswertes Ziel, das auch dabei hilft den Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung geringer zu halten. Eine zu starke Verdichtung ist für das Plangebiet aber nicht erkennbar. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Bundes- und Landesregierung zur Begrenzung der Inanspruchnahme von bislang unversiegeltem Grund und Boden. Auch hieraus ergibt sich ein Gebot, im Falle der Neuinanspruchnahme von Flächen diese möglichst effizient zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs zu nutzen.

Zu Vermarktung des Grundstücks

Die Einlassungen des Einwandträgers zum Thema Vermarktung und Erbpacht werden zur Kenntnis genommen, stellen jedoch keine Anregungen im städtebaulichen Sinn dar, welche abwägungsrelevant wären. Weiter wird auf die oben aufgezeigte Sachlage verwiesen.

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 gesetzlich zulässigen Rahmen Sorge dafür getragen wird, preiswerte Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt zu generieren.

Einen Betrag zur Deckung des öffentlichen Bedarfs hat die Kirche als Grundeigentümer bereits durch die Abtretung der Flächen südlich des Bebauungsplangebiets für die bestehende Kinderkrippe und den geplanten Kindergarten geleistet.

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
1. Bürgermeister

