

**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 7.1.4     Stellungnahme Bürger 3**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger 3 vom 14.06.2017

Mit diesem Schreiben möchten wir als Anwohner Stellung nehmen zum Bebauungsplan Nr. 111, sowie er am 11.05.2017 im Internet bekanntgemacht wurde.

Wir haben folgenden Einwände:

1.     Öffentlicher Spielplatz gegenüber den Häusern Am Sportplatz 17 und 19.  
Wir sind mit dem öffentlichen Spielplatz, so wie er jetzt geplant ist nicht einverstanden. Wie am Infoabend öffentlich erklärt wurde, wird auf weitere private Spielplätze auf dem zu bebauenden Grundstück verzichtet, weil diese für die Bewohnern zu zuviel Lärm führen würden.  
Dass der Lärm der eigenen Kinder den Bewohnern der Geschosswohnungen nicht zuzumuten ist, wird von uns so nicht akzeptiert. Spielende Kinder können nur schwierig als Lärm eingestuft werden, und der der eigenen Kindern schon gar nicht. Erst wenn geballt an einem Ort viele Kinder spielen, könnte man das als Lärm einstufen. Genau letzteres ist aber jetzt geplant, wenn Kinder von den 4 Geschossgebäuden sowie weitere Kinder aus der Umgebung mit einem Spieplatz auskommen sollen.  
  
Ausserdem ist ein kleiner privater Spielplatz direkt im Garten der Gebäude ein grosser Vorteil für junge Familien, die ihre Kinder gerne im Auge behalten möchten. Für uns und unsere Nachbarn war es beim Kauf unserer ersten Wohnung in Freising damals ein starkes Kaufargument, dass ein Spielplatz unweit von der Terrasse vorhanden war. Unser Vorschlag ist, den Spieplatz sowie er jetzt geplant ist kleiner zu gestalten, und dafür bei jedem der Geschossgebäude einen kleinen privaten Spieplatz zu planen. So wäre die Geräuschkullisse nicht allzu geballt an einer Stelle und hätten Familien mit kleinen Kindern in den Wohnungen eine Spielmöglichkeit in der direkten Umgebung.
2.     Gehweg zum Parkplatz  
Im Moment ist für den Gehweg, der von der Albert-Einstein-Strasse zum Parkplatz führt vorgesehen, dass dieser schräg abbiegt und nicht am Parkplatz selbst sondern vor

dem Haus am Sportplatz 9 endet. Damit wird ein Parkplatz östlich vom Trafohäuschen erhalten. Diese Massnahme wird aber dazu führen, dass Eltern die ihre Kindern in den Kindergarten bringen neben dem Gehweg stehen bleiben, und dass die Eltern, die am Parkplatz parken durch den Grünbereich gehen werden, um einen Umweg abzukürzen. Beim Kindergarten Zauberwald, zum Beispiel, erlebt man täglich, wie Eltern im Parkverbot, neben eine rot-weiße Kette in einer unübersichtlichen Kurve parken und ihre Kinder bei laufendem Motor aus dem Kindergarten holen.

Dieses schräge Abbiegen des Gehwegs wird unserer Meinung nach also zu chaotischen Zuständen führen und zum Zertrampeln des grünen Bereiches. Der Parkplatz ist gross genug, dass ein einzelner Parkkplatz geopfert werden kann. Auch weil für die Gebäude, die neu entstehen werden, ausreichend Parkplätze vorgesehen sind.

Es wäre unserer Meinung nach also viel besser und logischer den Gehweg geradeaus weiterzuführen und östlich vom Trafohäuschen auf dem Parkplatz einmünden zu lassen.

### 3. Geschosswohnungen

Wie am Infoabend klar wurde, ist es überhaupt nicht gewährleistet, dass in den Geschossbauten auch tatsächlich bezahlbarer Wohnraum entstehen wird. Individuelle, persönliche Kaufverträge sind für Geschosswohnungen unwahrscheinlich und sobald Investoren die drei Gebäuden kaufen und vermieten geht der finanzielle Vorteil an den Investor und nicht an die Bewohner, die in dem Fall einfach die ortsübliche, hohe Miete bezahlen werden.

Die Wahrscheinlichkeit, dass persönliche Einzelverträge abgeschlossen werden ist erheblich höher für Einfamilienhäuser. In dem Fall würde der finanzielle Vorteil bei Einwohnern Neufahrns liegen, was ja dem Ziel der Gemeinde entspricht.

Wir schlagen deshalb vor die drei Geschossbauten durch Reihenhäuser zu ersetzen. Das würde zu einer ähnliche Verdichtung führen, denn in diese Häuser werden sicherlich 4-bis 5-Personen pro Familie ziehen beziehungsweise Paare mit Kinderwunsch. Auch würden solche Reihenhäuser besser in die bereits bestehende Gebäudestruktur passen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### *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 Grundstücks ist zu einer entsprechenden Grundstücksabtretung und zur Zahlung einer Ablösesumme bereit. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### *Zu Gehweg zum Parkplatz*

Die Fußwegführung zum Kindergarten bzw. dessen Erschließung wird geändert. Der Weg wird von der West- auf die Ostseite des Trafohäuschens verlegt. Dadurch ist ein geordnetes und sicheres Aussteigen der Kinder direkt vom Parkplatz möglich. Der Detailausschnitt der Ausführungsplanung ist an dieser Stelle eingefügt.





### Zu Bewohnersteuerung Geschosswohnbau

Der Bebauungsplan verfügt über keine Rechtsgrundlage, die Preise im frei finanzierten Wohnungsbau zu steuern. Die einzige Möglichkeit der Festsetzung öffentlich geförderten Wohnungsbaus und damit kostengünstigen Wohnungsbaus wurde auf der Ostseite des WA 3 genutzt.

Die Gemeinde sieht jedoch aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs im Münchner Norden auch erhöhten Bedarf an Wohnungen, nicht nur an Reihenhäusern. Diese müssen, um flächensparend zu wirtschaften, eben auch im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Bei der vorliegenden Planung, gemäß dem Beschluss zur Stellungnahme der Bauverwaltung aktualisiert, handelt es sich um ein gelungenes städtebauliches Konzept, das sowohl auf die

umliegende Bebauung, auf den Wohnraumbedarf und das flächensparende Bauen Rücksicht nimmt. An der Planung wird daher festgehalten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.  
Die Änderung der Fußwegeführung wird in die Bauleitplanung aufgenommen. Ansonsten bleibt der Bebauungsplan unverändert.

**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  
1. Bürgermeister

