

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2022

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 24.10.2022.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



## GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

### Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Käthe-Winkelmann-Halle, Käthe-Winkelmann-Platz 2		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 24.10.2022		
<b><u>Beginn:</u></b>	19:02 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	22:32 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Alexandra Machl		

### **Anwesend:**

Heilmeyer, Franz  
Aichinger, Christopher, Dr.  
Bergauer, Felix  
Buschendorf, Christian  
Eckl, Franz  
Eschlwech, Josef  
Fischer, Melanie  
Heumann, Maximilian  
Holzer, Manfred  
Holzner, Josef, Dr. - bis 22.35 Uhr -  
Iyibas, Ozan  
Kappel-Kleinert, Melanie  
Kürzinger, Christa - bis 22.35 Uhr -  
Langwieser, Frank  
Manhart, Norbert  
Meidinger, Christian  
Mokry, Julia - bis 21.15 Uhr -  
Nadler, Christian  
Pflügler, Florian  
Pflügler, Stephanie  
Rößler, Silke  
Rübenthal, Burghard  
Seidenberger, Thomas  
Sen, Selahattin  
Steinberger, Johannes  
Steinberger, Michael

Szalontay, Attila  
 Meßner, Alexander (Verwaltung)  
 Schebiella, Viktoria (Verwaltung) - bis 20.15 Uhr -  
 Schöfer, Michael (Verwaltung)  
 Sczudlek, Eduard (Verwaltung)  
 Wiencke-Bimesmeier, Michaela (Verwaltung)

**Abwesend:**

Auinger, Manuela - entschuldigt -  
 Bandle, Frank - entschuldigt -  
 Frommhold-Buhl, Beate - entschuldigt -  
 Häuser, Johannes - entschuldigt -  
 Mayerhanser, Judith - entschuldigt -

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

- |        |  |                |
|--------|--|----------------|
| 1)     | Niederlegung des Ehrenamtes als Gemeinderatsmitglied durch Herrn Johannes Häuser und Nachrücken der Listennachfolgerin Melanie Kappel-Kleinert<br>a) Ausscheiden des Gemeinderatsmitglieds, Herrn Johannes Häuser aus dem Gemeinderat<br>b) Verzicht des Listennachfolgers Herrn Mathias Kratzl<br>c) Berufung von Frau Melanie Kappel-Kleinert als Listennachfolgerin und Nachrückerin in den Gemeinderat | GL/041/2022    |
| 2)     | Vereidigung des ehrenamtlichen Gemeinderatsmitgliedes, Frau Melanie Kappel-Kleinert  | GL/042/2022    |
| 3)     | Neubesetzung der Ausschüsse, Verbände und sonstigen Institutionen  | GL/043/2022    |
| 4)     | Öffentliche Sicherheit und Ordnung im Gemeindebereich; Einrichtung Sicherheitswacht durch die Polizei, Vorschlag der PI Neufahrn; Antrag der CSU-Fraktion "Einführung Sicherheitswacht" vom 30.08.2022   | PuO/022/2022   |
| 5)     | Beschluss zur Rahmenplanung "Nördlich der Grünecker Straße"  | Bau/136/2022   |
| 6)     | Bebauungsplanes Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ mit 26. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und weiteres Vorgehen   | Bau/027/2022/1 |
| 6.1)   | Würdigung der Stellungnahmen   |                |
| 6.1.1) | Stellungnahme Agenda 21  | Bau/091/2022   |
| 6.1.2) | Stellungnahme Bürger 1   | Bau/081/2022   |
| 6.1.3) | Stellungnahme Bürger 2   | Bau/082/2022   |
| 6.1.4) | Stellungnahme Bürger 3   | Bau/083/2022   |
| 6.1.5) | Stellungnahme Bürger 4   | Bau/084/2022   |
| 6.1.6) | Stellungnahme Bürger 5   | Bau/085/2022   |

6.1.7)	Stellungnahme Bürger 6	Bau/086/2022
6.1.8)	Stellungnahme Bürger 7	Bau/092/2022
6.1.9)	Stellungnahme Bürger 8	Bau/093/2022
6.1.10)	Stellungnahme Wasserzweckverband	Bau/066/2022
6.1.11)	Stellungnahme Regierung von Oberbayern Landesplanung	Bau/067/2022
6.1.12)	Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege	Bau/068/2022
6.1.13)	Stellungnahme Bayernwerk AG	Bau/069/2022
6.1.14)	Stellungnahme Polizei Neufahrn	Bau/071/2022
6.1.15)	Stellungnahme Regierung von Oberbayern Brandschutz	Bau/072/2022
6.1.16)	Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt	Bau/077/2022
6.1.17)	Stellungnahme Eisenbahnbundesamt	Bau/080/2022
6.1.18)	Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH	Bau/087/2022
6.1.19)	Stellungnahme Deutsche Bahn	Bau/088/2022
6.1.20)	Stellungnahme Flughafen München	Bau/089/2022
6.1.21)	Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Forsten	Bau/090/2022
6.1.22)	Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde	Bau/095/2022
6.1.23)	Stellungnahme Landratsamt Gesundheitsamt	Bau/096/2022
6.1.24)	Stellungnahme Landratsamt Altlasten	Bau/097/2022
6.1.25)	Stellungnahme Landratsamt Kreisbrandrat	Bau/098/2022
6.2)	Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligersterweg“ und 26. Flächennutzungsplanänderung; Beschluss zur Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Bau/070/2022
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	Bau/258/2017
7.1)	Würdigung der Stellungnahmen	
7.1.1)	Stellungnahme der Bauverwaltung	Bau/177/2020
7.1.2)	Stellungnahme Bürger 1	Bau/212/2017
7.1.3)	Stellungnahme Bürger 2	Bau/213/2017
7.1.4)	Stellungnahme Bürger 3	Bau/214/2017
7.1.5)	Stellungnahme Bürger 4	Bau/215/2017
7.1.6)	Stellungnahme Bürger 5	Bau/216/2017
7.1.7)	Stellungnahme Bürger 6	Bau/221/2017
7.1.8)	Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Brandschutz	Bau/222/2017
7.1.9)	Stellungnahme Wasserzweckverband	Bau/223/2017
7.1.10)	Stellungnahme Energie Südbayern	Bau/224/2017
7.1.11)	Stellungnahme Gemeinde Eching	Bau/225/2017

- |         |   |              |
|---------|---|--------------|
| 7.1.12) | Stellungnahme Bayernwerk AG   | Bau/226/2017 |
| 7.1.13) | Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding  | Bau/232/2017 |
| 7.1.14) | Stellungnahme Deutsche Telekom  | Bau/231/2017 |
| 7.1.15) | Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege   | Bau/233/2017 |
| 7.1.16) | Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern  | Bau/234/2017 |
| 7.1.17) | Stellungnahme LRA Freising - Altlasten  | Bau/227/2017 |
| 7.1.18) | Stellungnahme LRA Freising - Immissionsschutz   | Bau/228/2017 |
| 7.1.19) | Stellungnahme LRA Freising - Untere Naturschutzbehörde  | Bau/229/2017 |
| 7.1.20) | Stellungnahme LRA Freising - Ortsplanung  | Bau/230/2017 |
| 7.2)    | Bebauungsplan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II", Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB      | Bau/259/2017 |
| 8)      | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Erneute Vorstellung der Planung und Beschluss zur Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | Bau/126/2022 |
| 9)      | Vernetzung des Straßenbeleuchtungssystems; Anwendung der Smartfähigkeit zur Energieeinsparung   | Bau/140/2022 |
| 10)     | Ergebnisse zum Prüfauftrag der FW-Fraktion zu einer synthetischen Eisbahn   | GL/045/2022  |
| 11)     | Antrag der SPD-Fraktion auf Umbenennung der Von-Halt-Straße in Gretel-Bergmann-Straße & Einrichtung einer Expert:innenkommission            | GL/030/2022  |
| 12)     | Antrag der SPD-Fraktion auf Einrichtung eines Naturkindergartens in Neufahrn; Zwischenbericht   | HA/029/2022  |
| 13)     | Antrag der CSU-Fraktion "Ausbau der öffentlichen WLAN Versorgung"   | GL/044/2022  |
| 14)     | Antrag der CSU-Fraktion "Förderung von Dachbegrünungsmaßnahmen"   | GL/046/2022  |
| 15)     | Bekanntgaben  |              |
| 16)     | Anfragen  |              |
| 16.1)   | Anfragen aus dem Gremium  |              |
| 16.1.1) | Kreisverkehr Feuerwehr / Trentinerstraße  |              |
| 16.2)   | Anfragen aus dem Publikum   |              |

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 19:02 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1 Niederlegung des Ehrenamtes als Gemeinderatsmitglied durch Herrn Johannes Häuser und Nachrücken der Listennachfolgerin Melanie Kappel-Kleinert**
- a) Ausscheiden des Gemeinderatsmitglieds, Herrn Johannes Häuser aus dem Gemeinderat**
  - b) Verzicht des Listennachfolgers Herrn Mathias Kratzl**
  - c) Berufung von Frau Melanie Kappel-Kleinert als Listennachfolgerin und Nachrückerin in den Gemeinderat**

### **Sachverhalt:**

Herr Gemeinderat Johannes Häuser hat mit Schreiben vom 05.10.2022 (siehe Anlage) um Entbindung vom Amt des Gemeinderatsmitglieds gebeten. Auf das beigefügte Schreiben wird verwiesen.

Die Niederlegung des Amtes erfolgt in Abstimmung mit Herrn Johannes Häuser formal zum nächstmöglichen Zeitpunkt, also mit heutiger Beschlussfassung des Gemeinderates mit Wirkung zum 24.10.2022.

Der Gemeinderat stellt nach Art. 48 Abs. 3 Satz 2 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG) ein Amtshindernis, einen Amtsverlust oder die Niederlegung des Amtes fest und entscheidet über das Nachrücken des Listennachfolgers gem. Art. 37 GLKrWG. Art. 47 Abs. 2 GLKrWG gilt entsprechend.

Nach den Feststellungen des Gemeindewahlausschusses ist nach den Ergebnissen der Kommunalwahl 2020 Herr Mathias Kratzl erster Nachrücker auf der Liste der „Bürger für Neufahrn e.V. (BfN)“.

Herr Mathias Kratzl hat am 11.10.2022 schriftlich erklärt, dass er das Ehrenamt des Gemeinderatsmitglieds nicht annimmt.

Die nächste Listennachfolgerin ist Frau Melanie Kappel-Kleinert. Sie hat am 12.10.2022 erklärt, dass sie das Ehrenamt des Gemeinderatsmitglieds annimmt und bereit ist, den Eid nach Art. 31 Abs. 4 GO zu leisten. Ein Amtshindernis liegt nicht vor (Art. 48 GLKrWG).

### **Beschluss:**

- a) Dem Antrag des Gemeinderatsmitglieds, Herrn Johannes Häuser vom 05.10.2022, das Amt des ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieds mit Wirkung zum nächstmöglichen Zeitpunkt, somit zum 24.10.2022, niederzulegen, wird stattgegeben.
- b) Der Gemeinderat nimmt den Verzicht von Herrn Mathias Kratzl, als Gemeinderatsmitglied nachzurücken, zur Kenntnis und stellt die Ablehnung der Übernahme des Amtes fest.
- c) Frau Melanie Kappel-Kleinert rückt als Listennachfolgerin nach und wird in den Gemeinderat Neufahrn berufen (Art. 48 Abs. 3 GLKrWG).

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

**TOP 2 Vereidigung des ehrenamtlichen Gemeinderatsmitgliedes, Frau Melanie Kappel-Kleinert**

zur Kenntnis genommen

**TOP 3 Neubesetzung der Ausschüsse, Verbände und sonstigen Institutionen****Sachverhalt:**

Durch das Ausscheiden von Herrn Johannes Häuser und das Nachrücken von Frau Melanie Kappel-Kleinert sind die Ausschüsse, Beiräte, Zweckverbände und Institutionen für die Fraktion „Bürger für Neufahrn e.V. (BfN)“ neu zu besetzen. Eine Neuverteilung der Sitze ist dazu nicht erforderlich.

Die künftige Besetzung soll auf Vorschlag der Fraktion „Bürger für Neufahrn e.V. (BfN)“ wie folgt erfolgen:

**Ausschüsse:****Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertretung	2. Stellvertretung
BfN	<b>Christian Buschen-dorf</b> (bish. Johannes Häuser)	<b>Melanie Kappel-Kleinert</b> (bish. Christian Buschen-dorf)	

**Ausschuss für Personal, Soziales und Kultur:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertretung	2. Stellvertretung
BfN	<b>Melanie Kappel-Kleinert</b> (bish. Christian Buschen-dorf)	<b>Christian Buschen-dorf</b> (bisher Johannes Häuser)	Franz Eckl (FDP)

**Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaft:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertretung	2. Stellvertretung
BfN	<b>Melanie Kappel-Kleinert</b> (bish. Johannes Häuser)	Christian Buschen-dorf	Franz Eckl (FDP)

**Rechnungsprüfungsausschuss:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertretung	2. Stellvertretung
AG BfN/ÖDP/FDP	Franz Eckl	Christian Buschen-dorf	<b>Melanie Kappel-Kleinert</b> (bish. Johannes Häuser)

**Fraktion/Gemeinschaft:**

	Vorsitzende/r bzw. „Doppelspitze“	Stellvertretung
Fraktionsgemeinschaft	<b>Felix Bergauer</b> (bish. Johannes Häuser)	<b>Christian Buschen-</b>

BfN/ÖDP/FDP		dorf (bish. Felix Bergauer)
-------------	--	--------------------------------

**Beiräte:**Kulturbeirat:

Beiratsmitglied	Stellvertretung
Melanie Kappel-Kleinert (bish. Johannes Häuser)	Christian Buschendorf

Sportbeirat:

Beiratsmitglied	Stellvertretung
Christian Buschendorf	Melanie Kappel-Kleinert (bish. Johannes Häuser)

**Zweckverbände:**Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching und Neufahrn:

Verbandsrat/-rätin	Stellvertretung
Melanie Kappel-Kleinert (bish. Johannes Häuser)	Florian Pflügler

Zweckverband Versorgungs- und Verkehrsbetriebe Neufahrn-Eching:

Verbandsrat/-rätin	Stellvertretung
Florian Pflügler	Melanie Kappel-Kleinert (bish. Johannes Häuser)

**Mitglieder in verschiedenen Institutionen:**Kommunalunternehmen „Freizeitpark Neufahrn“:

	Ordentliches Mitglied	Stellvertretung
BfN	Melanie Kappel-Kleinert (bish. Johannes Häuser)	Florian Pflügler

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Fraktion „Bürger für Neufahrn e.V. (BfN)“ zur Neubesetzung der Ausschüsse, Beiräte, Zweckverbände und Institutionen zu.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 4** Öffentliche Sicherheit und Ordnung im Gemeindebereich; Einrichtung Sicherheitswacht durch die Polizei, Vorschlag der PI Neufahrn; Antrag der CSU-Fraktion "Einführung Sicherheitswacht" vom 30.08.2022

**Sachverhalt:**

Die CSU-Fraktion stellte den Antrag „Einführung Sicherheitswacht“ mit Schreiben vom 30.08.2022 (siehe Anlage). Der Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Personal, Soziales und Kultur vom 28.09.2022 geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Der Ausschuss für Personal, Soziales und Kultur hat in seiner Sitzung vom 28.09.2022 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst (Abstimmungsergebnis 11:0):

1. Der Ausschuss für Personal, Soziales und Kultur empfiehlt dem Gemeinderat die Einrichtung einer Sicherheitswacht bei der Polizeiinspektion Neufahrn für das Gemeindegebiet Neufahrn. Nach einem Jahr soll ein Erfahrungsbericht vorgelegt werden.
2. Dem Antrag der CSU-Fraktion „Einführung Sicherheitswacht“ vom 30.08.2022 wird somit entsprochen. Der Antrag der CSU-Fraktion ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Folgende Sachverhaltsdarstellung lag der Ausschuss vor:

„Herr Ertl, Dienststellenleiter der Polizeiinspektion Neufahrn, ist Anfang August an die Gemeindeverwaltung Neufahrn mit der Frage herantreten, ob an der Einführung einer Sicherheitswacht seitens der Polizei in Neufahrn Interesse besteht. Am 11.08.2022 wurde die Beschlussvorlage verwaltungsintern abgestimmt.

Die „Einführung Sicherheitswacht“ wurde somit bereits vor der „deckungsgleichen“ Antragstellung der CSU-Fraktion von der Verwaltung inhaltlich geprüft. Eine materielle Prüfung hat bereits stattgefunden (§ 24 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

Der Ausschuss für Personal-, Sozial-, und Kultur hat gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Klammer 3) u.a. folgenden Aufgabenbereich „die Angelegenheiten der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.“ Im Jahr 2017 wurde das Thema Sicherheitswacht bereits diskutiert. Bei der Entscheidung über die Einführung handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um eine Entscheidung, die wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Angelegenheit, mit einem Grundsatzbeschluss durch den Gemeinderat zu treffen ist. Gem. § 7 Abs. 3 GeschO soll das Thema im Ausschuss vorberaten und dem Gemeinderat ein Empfehlungsbeschluss unterbreitet werden.

Die Verwaltung nimmt deshalb zum Antrag wie folgt Stellung:

Im Jahr 2016 hat die Bayerische Staatsregierung in ihrem Programm „Sicherheit durch Stärke“ das Ziel gefasst, die Innere Sicherheit in unserem Land weiter zu verbessern. Dazu gehören unter anderem die personelle, technisch-logistische und rechtliche Stärkung der Bayerischen Polizei sowie parallel dazu auch der kontinuierliche Ausbau der ehrenamtlich tätigen Sicherheitswachten in ganz Bayern.

Gegenwärtig verfügt die bayerische Sicherheitswacht über 1.261 ehrenamtliche Angehörige. Die damit verbundenen Aufgaben sollen von engagierten und verantwortungsbewussten Bürger:innen im Ehrenamt übernommen werden.

Die Sicherheitswacht ist dabei weder „Hilfspolizei“ noch „Bürgerwehr“. Die uniformierten, ehrenamtlich Tätigen sollen vielmehr bei verdächtigen Vorkommnissen sofort die Polizei informieren, damit diese unverzüglich einschreiten kann. Die zusätzliche uniformierte Präsenz dient als Bindeglied zwischen Bürger:innen und der örtlichen Polizei. Hier besteht die Chance, durch die für Jedermann erkennbaren Ehrenamtlichen das Sicherheitsgefühl in der Bevölkerung noch weiter zu steigern.

Die Ansiedelung der Sicherheitswacht befindet sich bei der örtlichen Polizeiinspektion. Für die Dienste wird eine Aufwandsentschädigung von 8 Euro / Stunde durch das Staatsministerium bezahlt.

Die Erhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Herr Ertl und Herr Gehringer (PI Neufahrn) werden zur Struktur und Aufgabe der Sicherheitswacht in der Sitzung persönlich informieren und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Angehörigen der Sicherheitswacht wirken eng mit der örtlichen Polizei zusammen und sind damit ein zusätzlicher und wertvoller Baustein der örtlichen Sicherheitsarchitektur.

### **Genauere Informationen zur Sicherheitswacht:**

#### **Tätigkeitsgebiete**

Die Tätigkeitsgebiete der Sicherheitswacht umfassen insbesondere:

- größere Wohnsiedlungen
- öffentliche Parks und Anlagen
- die Umgebung von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel
- das Umfeld von bekannten „Brennpunkten“

Die Sicherheitswacht ist nicht vorgesehen für:

- den Einsatz bei Versammlungen
- die Verkehrsüberwachung (hierfür hat die Gemeinde Neufahrn die kommunale Verkehrsüberwachung)

#### **Aufgaben**

Zu den Aufgaben der Sicherheitswacht zählen insbesondere:

- Information der Polizei bei verdächtigen Wahrnehmungen (über Handsprechfunkgerät)
- ein Eingreifen ist nur im Ausnahmefall erforderlich, zum Beispiel, wenn dies zur Hilfe von Bürger:innen dringend geboten ist.
- Verbesserung der Sicherheitslage und dem subjektiven Sicherheitsgefühl der Bürger:innen durch präsenes Auftreten
- Erteilen von Auskünften an Hilfesuchende

#### **Befugnisse**

Die Sicherheitswacht hat zunächst die gleichen Rechte wie jeder andere Bürger:

- Festhaltung auf frischer Tat betroffenen Straftäters bis zum Eintreffen der Polizei
- Recht auf Notwehr und Nothilfe für andere Bürger

Die Sicherheitswacht kann Personen anhalten, sie befragen und ihre Personalien feststellen, wenn dies zur Gefahrenabwehr oder zur Beweissicherung notwendig ist.

Die Sicherheitswacht kann auch einen Platzverweis bei Gefahr im Verzug erteilen, das heißt eine Person anweisen, sich zu entfernen.

Diese Rechte ergeben sich durch das Sicherheitswachtgesetz.

## **Bewerbung**

Bewerber:innen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- mindestens 18 und höchstens 62 Jahre alt sein
- den Nachweis einer abgeschlossenen Schul- oder Berufsausbildung erbringen
- Zuverlässigkeit und Verantwortungsbereitschaft
- bereit sind, für diese Aufgabe im Durchschnitt 5 Stunden monatlich zur Verfügung zu stehen
- Das Verwendungshöchstalter beträgt grundsätzlich 67 Jahre.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine, die über die Maßnahmen zur Wertschätzung des Ehrenamtes hinausgehen.

## **Evaluierung**

Nach einem Jahr soll dem Gemeinderat ein Erfahrungsbericht vorgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Einrichtung einer Sicherheitswacht bei der Polizeiinspektion Neufahrn zuzustimmen.“

Im Rahmen der Diskussion beantwortete die Polizei und die Verwaltung Fragen im Wesentlichen zur Ausbildung, Einsatz und Bewerberauswahl.

In der heutigen Sitzung steht die Polizei erneut für Fragen zur Verfügung.

## **Diskussionsverlauf:**

Herr Ertl / Herr Gehringer Polizeiinspektion Neufahrn:

- die uniformierte Präsenz in der Öffentlichkeit soll dadurch erhöht werden
- eine Sicherheitswacht ist kein Polizeiersatz
- das subjektive Sicherheitsgefühl und die objektive Sicherheitslage werden verbessert
- Bewerberauswahl durch die Polizei
- Aus- bzw. Fortbildung der Ehrenamtlichen durch die Polizei
- präventiver Effekt
- man kann sich von den Ehrenamtlichen jederzeit wieder trennen
- keine Kosten für die Gemeinde, nur ein Mehraufwand für die Polizei

GR Steinberger J.:

- es gibt auch kritische Stimmen gegenüber einer Sicherheitswacht
- eine statistische automatisierte Erfassung erfolgt bei der Bayr. Polizei nicht z.B. im Hinblick auf Beschwerden gegen Mitarbeiter der Sicherheitswacht oder wie viele Straftaten durch das Einschreiten der Sicherheitswacht vermieden wurden
- Datenlage zur Sicherheitslage ist äußerst dürftig
- Antwort der Bayr. Staatsregierung lediglich „Prävention kann man nicht messen“
- lediglich eine Auflistung für mögliche Einsatzfelder der Sicherheitswacht
- keine Begründung für eine freiheitseinschränkende Maßnahme, die die Sicherheitswacht darstellt z.B. Identität feststellen
- 30 Stunden für die Ausbildung nicht ausreichend
- es liegen keine Studien über den Nutzen der Sicherheitswacht vor
- Ausdruck „Augen und Ohren der Polizei“ auch sehr bedenklich
- lehnt den Vorschlag u.a. aus diesen Gründen ab

GR Heumann:

- Sicherheitswacht ist ein billiger Sicherheitsgewinn
- besser wäre es die Polizeiinspektion besser ausstatten
- eine Evaluierung heute in einem Jahr wäre gut
- stimmt dagegen

GR Dr. Aichinger:

- Wann und wie wurde dies in Freising evaluiert?
- Haben sich gewisse Brennpunkte verlagert aufgrund dieser Sicherheitswacht?
- gesamte Sicherheitslage in Neufahrn

Herr Ertl / PI Neufahrn:

- durchaus sinnvoll Bereiche in Neufahrn z.B. Bahnhofsareal mit einer Sicherheitswacht zu begehen
- durch die Sichtbarkeit präventive Wirkung
- in Freising positive Rückmeldungen zur Sicherheitswacht
- Verlagerung der Brennpunkte nicht leicht möglich

GR Heumann:

- Änderungsantrag:

Nach 6 Monaten soll dem Ausschuss für Personal, Soziales und Kultur ein Erfahrungsbericht vorgelegt werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Einrichtung einer Sicherheitswacht bei der Polizeiinspektion Neufahrn für das Gemeindegebiet Neufahrn.

**Abstimmung:** Ja 16 Nein 11

Der Gemeinderat beschließt, dass nach einem ½ Jahr dem Ausschuss für Personal, Soziales und Kultur ein Erfahrungsbericht vorgelegt werden soll.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 17 - abgelehnt –

Der Gemeinderat beschließt, dass nach einem Jahr dem Ausschuss für Personal, Soziales und Kultur ein Erfahrungsbericht vorgelegt werden soll.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

## **TOP 5    Beschluss zur Rahmenplanung "Nördlich der Grünecker Straße"**

### **Sachverhalt:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2020 die Bauverwaltung beauftragt, für den Bereich nördlich der Grünecker Straße, zwischen Bahnhofstraße (unter Einbeziehung des westlich an die Bahnhofstraße grenzenden Grundstücks „Echinger Straße 2“ Grundstück) und Max-Anderl-Straße, eine städtebauliche Untersuchung durchzuführen. Daraus soll eine Rahmenplanung für die zum Teil sehr unterschiedlich bebauten und genutzten Grundstücke in diesem Bereich abgeleitet werden, um einer künftigen baulichen Entwicklung auf den einzelnen Grundstücken einen einheitlichen städtebaulichen Rahmen vorzugeben.



Als Pendant zur bereits erfolgten Aufstellung einer Rahmenplanung für die Grundstücke südlich der Grünecker Straße soll durch eine geordnete Bebauungsstruktur ein attraktiver Straßenraum als Visitenkarte des Orts entstehen und für ausreichende Berücksichtigung der erforderlichen Flächen für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer Sorge getragen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung, das in der Rahmenplanung vorgeschlagen wird übersteigt das vorhandene Baurecht deutlich, sodass in der Regel zur Umsetzung einzelner Abschnitte der Rahmenplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich werden wird.

Der Auftrag für die Erstellung der Rahmenplanung wurde an das Architekturbüro Claudia Schreiber in München erteilt.

Aufgrund der vorgezogenen Ladungsfrist hat zum Zeitpunkt der Ladungserstellung das bereits mit dem Planungsbüro vereinbarte Abschlussgespräch noch nicht stattgefunden. Eine Darstellung der Inhalte der Rahmenplanung muss deshalb nachgereicht werden.

Die städtebauliche Untersuchung wird im Rahmen des ISEK von der Regierung von Oberbayern gefördert.

### **Diskussionsverlauf:**

Referentin Frau Schreiber:

- Präsentation der Rahmenplanung

Bgm. Heilmeyer:

- Grundlagen wurden formuliert
- Gespräche mit den Eigentümern sind erfolgt

GR Buschendorf:

- es gibt eine Bauvoranfrage auf einem Grundstück in der Grüneckerstraße
- diese Anfrage wurde auf das Landratsamt verwiesen
- Landratsamt sieht keine Probleme, lediglich Beschluss durch den Gemeinderat
- diese Bauvoranfrage ist Tagesordnungspunkt im Bauausschuss am 07.11.2022
- ist eine Bauvoranfrage dann hinfällig, wenn die Rahmenplanung heute im Gemeinderat beschlossen wird?
- wie weit ist ein Rahmenplan rechtlich verbindlich?

Frau Schreiber:

- Bauantrag wurde mit dem Rahmenplan abgeprüft
- es gibt Synergien die sich entsprechend auf dem Quartier sehr gut mit dieser Lösung kompatibel zeigen

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Vorstellung der Rahmenplanung „Nördlich der Grünecker Straße“ zustimmend zur Kenntnis. Die Rahmenplanung soll als städtebauliche Konzeption die Grundlage für zukünftige Bauleitplanungen in diesem Bereich sein.

**Abstimmung:** Ja 24 Nein 3

**TOP 6      Bebauungsplanes Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ mit 26. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und weiteres Vorgehen**

**TOP 6.1      Würdigung der Stellungnahmen**

**TOP 6.1.1    Stellungnahme Agenda 21**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Agenda 21 vom 08.06.2022

*Bebauungsplan 133*

*Festsetzung durch Planzeichen und Text*

*zu A:*

*In der Legende des Bebauungsplans ist die Linie - - . - - . nicht eindeutig definiert.*

*Der Maßstab könnte durch Verzicht auf einen Großteil der mit Flurnummern ausgestatteten Grundstücksflächen des restlichen Ortsteiles vergrößert werden und damit die Lesbarkeit des Plans deutlich erhöhen.*

*zu B:*

*Feststellung:*

*zu 1.1. Die Art der Quartiere ist noch nicht eindeutig festgelegt in Bezug auf Geschosswohnungsbau, Reihenhaus oder Doppel- bzw. Einfamilienhäuser.*

*zu 4.1 Dachgestaltung*

*Da wie zu 1.1 festgestellt, die Art der Bebauung noch nicht feststeht, ist auch der Anteil an zu begrünenden Flachdächern noch nicht festlegbar. Wenn für WA5.2 und WA6.2 Geschosswohnungsbau erfolgt, sind Flachdächer und daher Begrünung notwendig. Falls andere Bebauung erfolgt, nicht. U. a. geht die Dachbegrünung mit einem Faktor von -20 % in die Ausgleichsflächenberechnung mit ein. Ist die Größe der zu begrünenden Dachfläche hier nicht zu berücksichtigen?*

*zu 4.2 Fassadengestaltung*

*Sonstige Fassadengestaltungen unterliegen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde  
Was ist unter sonstiger Fassadengestaltung zu verstehen?*

*zu 4.4 Animal Aided Design*

*Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten. Die Planung ist mit dem einzubindenden ökologischen Fachbüro abzustimmen. Wer ist hier für die Reinigung und Erhaltung zuständig?*

*zu 6.0 Einfriedungen*

*Einfriedungen von privaten Baugrundstücken an den Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen ohne Sockel – zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.*

*Hier fehlt wieder der Hinweis auf den Minimalabstand zum Boden von mindestens 10 cm für die Durchlässigkeit von Kleintieren insbesondere von Igel.*

*zu 7.3 Sie dienen zur ... Bezug hier unklar: Die nicht überbauten Grundstücksflächen....*

*zu 7.10.3 Gehölzpflanzungen: Sträucher und Heckenpflanzungen*

*Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Arten, die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind grundsätzlich zu bevorzugen.*

*Hier sollten Beispiele genannt werden.*

*zu 7.15 Spielplätze*

*Was ist für ältere Kinder (> 6 Jahre) vorgesehen?*

*zu 9.0 Ausgleichsflächen – siehe dazu Anmerkungen zur Kompensationsberechnung - Umweltbericht*

*D Hinweise durch Text*

*zu 1 In der Nachbarschaft befindet sich nicht nur der landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung sondern auch eine Metallveredlung, von der ebenso Immissionsbedingte Belästigungen zu erwarten sind.*

*zu 4.3*

*Die Pflanzliste ist erfreulicherweise sehr umfangreich, hilfreich ist der Hinweis auf in Teilen giftige Pflanzen. Hier bietet es sich auch an, auf Vogelnährgehölze bzw. Bienenweiden hinzuweisen, besonders da einige Gehölze der Allgemeinheit kaum bekannt sein dürften. Daher ist es vielleicht am besten ganz konkrete Empfehlungen zu geben, damit sich eine abwechslungsreiche naturverträgliche Begrünung entwickelt. Dabei sollte gut recherchiert werden zu tatsächlichen Vorteilen fremdländischer gegenüber einheimischer Flora, Frostempfindlichkeit, Verdrängung einheimischer Flora muss ausgeschlossen sein, Blühwilligkeit, welches Alter wird erreicht und ähnliches.*

*Begründung*

*- 2.1.3. Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich*

*Die Flurnummern auf den Karten fehlen*

*- 2.2.1 Verkehrliche Erschließung*

*Es ist angedacht diese Öffentliche Verkehrsfläche im Quartier als Verkehrsberuhigten Bereich auszubilden.*

*Die Straßenbreite beträgt 5,50 m + 1,50 m. Es sind weder Fußgänger- noch Radweg eingeplant. Eine Erklärung für die Unterteilung fehlt. Straßenbegleitgrün sollte nicht als private Flächen festgesetzt werden, da die Pflege dann nicht steuerbar ist.*

*s. hierzu auch die besonderen Erfordernisse an eine Verkehrsberuhigte Straße (Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung):*

*„Ein verkehrsberuhigter Bereich kann für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. Solche Straßen oder Bereiche können auch in Tempo 30-Zonen integriert werden.“*

Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.“

Ein Widerspruch in sich ist schon V – Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich einerseits und der Bezeichnung als Haupteinfahrtsstraße (Festsetzung 7.9) andererseits.

Durch die Anbindung an den Kurt-Kittel-Ring ist eher ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch durch die angrenzenden Wohngebiete über Liguster- und Grünlandweg in Richtung München zu erwarten.

Planungsziel ist die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung eines Integrativen Kindergartens im nördlichen Planbereich in dem als Integrativem Zentrum auch eine heilpädagogische Kindergartengruppe und eine Frühförderstelle integriert werden sollen.

Zusätzlich soll noch eine Kinderkrippe auf der Fläche entstehen.

Hier ist ein ständiges Kommen und Gehen bzw. Fahren zu erwarten und wohl nicht nur über den Zubringer Kurt-Kittel-Ring.

Wie bereits in der Stellungnahme zu Bebauungsplan 124/130 (Trentiner-Straße) hält die Agenda diese Planung für viel zu eng und die Aussage: es wird angedacht ... als völlig unzureichend. Die Planung muss hier genügend Spielraum lassen für sichere Verkehrswege für alle Teilnehmer. Um bei einer Straßenbreite von nur 5,50 m + 1.50 m um eine 90 Gradkurven mit einem PKW zu kommen, wird die gesamte Straßenbreite benötigt er gerät so auf die Spur des Gegenverkehrs. Man sollte doch aus den begangenen Fehlern lernen und dem Bedarf entsprechend ausreichend breite Straßen für alle Verkehrsteilnehmer planen einschließlich Fuß- und Radweg.

#### - 2.2.2 Garagen und Stellplätze

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist nicht verständlich und nicht nachvollziehbar. Es wird nicht dargelegt, wie hoch der Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau ist, die Größen der Geschosswohnungen sind noch nicht festgelegt, d.h. man kann vielleicht Maximal- bzw. Minimalberechnungen anstellen.

#### - 2.2.5 Niederschlagswasser

Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll flächendeckend oberflächlich über die belebte Bodenzone über breitflächige Mulden versickern und wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung muss die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers über Mulden durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest im Einzelfall bestätigt werden. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Büro zur fachlichen Begleitung der Konzepterstellung Regenwassermanagement eingebunden.

Das Versickerungskonzept wird von der Agenda21 begrüßt. Durch die Nähe des Flughafens ist ein überdurchschnittlicher Schadstoffeintrag gegeben. Durch das ausstehende Bodengutachten und das Monitoring, das eine Überprüfung der Entwässerungsgräben und der Sickeranlagen vorsieht, ist das Machbare getan. Allerdings sollte man sich im Klaren darüber sein, dass Nanopartikel gerade aus dem Flugverkehr schwer nachweisbar sind, und Schadstoffe nur zurückgehalten werden und nicht gänzlich verschwinden.

#### - 2.3.4 Flächenbilanz

Bei dem Umriss fehlt die Erschließungsstraße zum Kurt-Kittel-Ring. Sie kann bei den öffentlichen Erschließungsflächen von 11 % mit 2496 qm nicht enthalten sein.

#### - 2.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

S. 2.3.4 wegen der fehlenden Erschließungsfläche für die Anbindung an den Kurt-Kittel-Ring und die gesonderte Betrachtung der Versiegelung durch die Straßen überhaupt, ist die Ausgleichsbilanzierung so nicht schlüssig und muss überprüft werden.

#### - 2.5 Immissionsschutz

Die Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprüfung durch das Sachverständigen Büro Hoock und Partner liegt noch nicht vor.

### *Umweltbericht*

#### *- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans*

*Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und Gemeinbedarfsflächen, für die für eine Siedlungsentwicklung notwendige soziale Infrastruktur, geschaffen werden.*

*Weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum in der Gemeinde (s.a. Anschreiben)*

*Laut dem Planungsverband München (GDE\_\_Neufahrn\_\_Datengrundlagen\_2020.pdf (pv-muenchen.de)) liegt der Wohnungsbestand im Gemeindegebiet Neufahrn deutlich höher als die Einwohnerzahl, die leicht zurückgeht (2020 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV PV // 21 3).*

*Ein weiteres, riesiges Bauungsgebiet ist Neufahrn Ost. wie erklärt sich daher der dringende Bedarf? Ist der insgesamt enorme Flächenverbrauch gerechtfertigt?*

*Was ist mit Bevölkerung mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gemeint, und wer entscheidet über die Wohnungsvergabe?*

#### *- 2 Bestandsaufnahme*

*Schutzgüter: Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens fehlt noch. Ergebnis der Beurteilung zum Schutzgut Wasser ist daher erst vorläufig.*

*Das Gleiche gilt für die Schutzgüter Klima, Luft.*

*Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.*

*Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit und Filterwirkung des Bodens, ein Immissionsgutachten bezüglich Autobahn, Staatsstraße und Flughafen stehen noch aus.*

*Daher kann die Aussage - Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von keiner Erheblichkeit zu erwarten – erst nach Vorliegen der entsprechenden Gutachten getroffen werden.*

*Falls sich die Immissionsuntersuchungen nur auf den Straßenverkehr und den landwirtschaftlichen Betrieb beziehen sollten, hält die Agenda21 die Einschätzung, dass die Gefährdung durch einen Landwirtschaftlichen Betrieb größer ist als die Luftverschmutzung durch einen Flughafenbetrieb in nur 7 km Entfernung für sehr befremdlich und unzureichend für die Beurteilung der Gefährdung der Schutzgüter Mensch bzw. Boden, Wasser, Luft.*

### *Allgemeine Überlegungen:*

*- Ist die Ausweisung dieses Neubaugebietes wirklich nötig und der Flächenverbrauch gerechtfertigt?*

*- Der nördliche Teil Neufahrns ist auf die Einkaufsmöglichkeiten jenseits der S-Bahnlinie angewiesen. Werden in WA1 Geschäfte für den täglichen Bedarf untergebracht? Ist die sonstige Infrastruktur ausreichend?*

*- Die Agenda21 hält die angedachte Straßensituation für sehr bedenklich. s.o. Die Straßen Ligusterweg, Grünlandweg sind eng und verwinkelt und gehen in viel zu schmal geplante Straßen (5.50 m+1,50 m) über, die zudem ohne Fuß- und Radweg sind.*

### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Bebauungsplan 133

Zu Festsetzung durch Planzeichen und Text

zu A:

Die Anregung wird aufgenommen. Die gestrichelte Linie wird definiert werden und der Plan im Maßstab 1:500 wird entsprechend angepasst.

zu B:

zu 1.1. In der Anlage zur Begründung sind die angedachten GW= Geschosswohnungen als auch die RH= Reihenhäuser als Basis gelegt für die Berechnungen. Es wird bewusst nicht festgeschrieben, welche Wohnform umgesetzt werden muss. Es soll für die geplanten Konzeptvergaben städtebauliche Flexibilität im Rahmen der notwendigen Festsetzungen bestehen bleiben.

zu 4.1 Dachgestaltung

Begrünte Dächer können bei Flachdächern als auch bei flach geneigten Dächern umgesetzt werden. Hierzu ist eine entsprechende Festsetzung unter A.4.1 Dachgestaltung im Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Die Ausgleichsflächenberechnung baut darauf auf.

zu 4.2 Fassadengestaltung

Mit sonstiger Fassadengestaltung ist die zu genehmigen Fassade im Bauantragsverfahren gemeint. Dieser Satz wird ersatzlos gestrichen, da er scheinbar zu Unklarheiten führen kann.

zu 4.4 Animal Aided Design

Die Pflege- und Erhaltungsarbeiten an den Nistkästen sind durch die jeweiligen Eigentümer sicherzustellen.

zu 6.0 Einfriedungen

Die Festsetzung zum Bodenabstand wird unter Punkt B.6.1 Einfriedungen aufgenommen und ergänzt.

zu 7.3

Es sind die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen gemäß Festsetzung A. 7.2 gemeint,

zu 7.10.3 Gehölzpflanzungen

In der Pflanzliste ist eine beispielhafte Pflanzenauswahl aufgenommen. Darüber hinaus sind auch schon Bienen- und Insektenfreundliche Gehölze enthalten. Innerorts erfolgt keine verpflichtende Pflanzvorgabe zu heimischen Pflanzen.

zu 7.15 Spielplätze

Die Spielflächen sind nach der hierfür bestehenden DIN und der rechtsgültigen Satzung der Gemeinde in dem Vorentwurf nachgewiesen bzw. müssen in der Realisierung der Bauvorhaben entsprechend umgesetzt werden. Sie werden durch die Festsetzungen gesichert. Eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 133 um einen Kinderspielplatz für 6-12 Jährige ist sinnvoll. Im Bereich der zentralen Grünfläche in der Quartiersmitte ist hierfür der am besten geeignete Platz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein entsprechendes Planzeichen wird in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes eingefügt.

zu 9.0 Ausgleichsflächen

Das Maßnahmenkonzept mit dem konkreten Flächenbezug für die CEF Maßnahmenfläche wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt. Ebenso wird das Ausgleichsflächenkonzept in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.

D Hinweise durch Text

zu 1 Landwirtschaft in der Nachbarschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Punkt wird aktuell mit dem immissionsschutztechnischen Gutachten abgearbeitet. Die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise des Fachbüros für Immissionsschutz schaffen die erforderlichen Regelungen zum Immissionsschutz und stellen eine Verträglichkeit der Nutzungen sicher.

zu 4.3

Der Hinweis und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Pflanzarten sind nach fachlichen Kriterien ausgesucht worden.

Begründung

Zu 2.1.3. Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich

Die Flurnummern auf den Karten werden ergänzt.

Zu 2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Erschließungsachse nach Norden an den Kurt-Kittel-Ring und nicht über die bestehende Siedlung im Osten. Im neuen Quartier selbst knickt die Erschließungsachse nach Osten ab und mündet in einen Quartiersplatz, von dem aus dann die weiteren Wohnquartiere WA 2 – WA 6 nach Süden anknüpfen. Gleichzeitig bindet das neue Erschließungsband mit zwei schmalen Stichen das östlich daran anschließende Wohnquartier im Bestand über den Grünlandweg im Norden und den Ligusterweg im Süden an. Die Breite mit 5,50 m spiegelt den Gedanken einer sparsamen Erschließung wieder, der auch zur Verlangsamung des Verkehrs beitragen soll. Die Radfahrer werden selbstverständlich in diesem Verkehrsraum mitgeführt. Gleichzeitig wird mit dem angelagerten Streifen von 1,50 m zu den neuen Wohnquartieren eine Vorzone angeboten, die je nach Ausgestaltung und Detailplanung als Fußweg im Belag abgebildet werden kann. Ziel ist es die Erschließungsflächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Es wird kein Widerspruch gesehen dieses Erschließungsband als Verkehrsberuhigten Bereich anzustreben. Die entsprechenden Kurvenradien wurden mit einem Verkehrsplaner abgestimmt und sind so im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Zu 2.2.2 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung B.5.6 regelt die die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, die sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Fassung 29.10.2018) errechnen. In den Planungsüberlegungen ist von einem Maximalansatz ausgegangen. Die Erläuterung zur Stellplatzermittlung wird in der Begründung zur besseren Verständlichkeit überarbeitet und in Tabellenform eingefügt.

#### Zu 2.2.5 Niederschlagswasser

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde begleitend bereit ein Fachbüro eingebunden. Im Zuge der Weiterführung der Planung wird das Konzept zum Regenwassermanagement weiter vertieft. Eine vollkommene technische Filterung stellt die flächenhafte Versickerung natürlich nicht dar, aber eine erhebliche Verbesserung beispielsweise gegenüber der Versickerung in Schächten.

#### Zu 2.3.4 Flächenbilanz

Die Erschließungsstraße zum Kurt-Kittel-Ring wird in den Entwurf des Bebauungsplanes analog zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Dann werden auch die entsprechenden öffentlichen Erschließungsflächen entsprechend ergänzt.

#### Zu 2.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der Bilanzierung sind ebenfalls die Flächen aufgenommen, die bisher innerhalb des Umgriffs liegen. Durch die Umgriffserweiterung der Erschließungsstraße zum Kurt-Kittel-Ring werden die Flächen entsprechend erweitert.

#### 2.5 Immissionsschutz

Die Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprüfung durch das Sachverständigen Büro Hock und Partner sind zwischenzeitlich fertiggestellt worden und werden im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt.

### Umweltbericht

#### Zu 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Planungsziel ist es mit diesem Bebauungsplan ein Quartier für " Soziale Einrichtungen und Wohnen" bereitzustellen zur Unterbringung von Kinderbetreuungseinrichtungen in Kombination mit " Sozialem Wohnungsbau". Dabei soll die Umsetzung von Besonderen Wohnformen für bezahlbaren Wohnraum über Konzeptvergaben erfolgen. Diese Art von Wohnbauflächen ist dringend für eine sozialgerechte Fortentwicklung der Gemeinde Neufahrn gefordert und stellt einen notwendigen Bedarf dar. Hierfür geeignete Potentialflächen stehen im Rahmen einer Innenentwicklung nicht zur Verfügung. Die Umsetzung des Konzepts einer sozialen Quartiersbildung wäre zwar auch im Baugebiet Neufahrn Ost denkbar, allerdings ist aufgrund

der Größe des Baugebiets und der Vielzahl der beteiligten Grundstückseigentümer eine zeitnahe Umsetzung des solchen Konzepts nicht absehbar. Mit dem Baugebiet Neufahrn Nord-West wird nun an den baulichen Bestand angebunden, die bestehende Erschließungsansätze aufgegriffen, fehlende soziale Infrastruktur für den gesamten Ortsteil nördlich der Bahnlinie entwickelt sowie die bestehende Siedlungsfläche mit einem neuen Ortsrand abgerundet.

Allgemeine Überlegungen:

Zu Ist die Ausweisung dieses Neubaugebietes wirklich nötig und der Flächenverbrauch gerechtfertigt?

Seit 2018 ist die Bevölkerung der Gemeinde Neufahrn trotz eines hohen Siedlungsdrucks in der gesamten Region, spürbar an den immens gestiegenen Kosten für Wohnen, nicht mehr gewachsen. Mit der Ausweisung der Baugebiete Ortsabrundung Neufahrn Süd und Wohnen westlich der Trentiner Straße hatte die Gemeinde versucht, einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot zu leisten. Aufgrund der geplanten Wohnformen hat der zusätzliche Wohnraum jedoch nur zu einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Kopf der Einwohner in Neufahrn geführt, nicht zur Schaffung von Wohnraum für mehr Personen. Mit der im vorliegenden Baugebiet beabsichtigten Wohnbebauung soll nun ein völlig anderes Konzept der nachhaltigen, kostengünstigen, sozial orientierten und gemeinschaftsfördernden Wohnraumentwicklung umgesetzt werden. Hierfür war eine besonders günstige Ausgangssituation in Neufahrn Nord-West gegeben, da die Gemeinde als Alleineigentümer völlige Freiheit in der Konzeption der Wohnformen nutzen kann und sich nicht mit Miteigentümern und ihren konventionellen Vermarktungsvorstellungen arrangieren muss.

Zu Einkaufsmöglichkeiten nördlich der Bahn:

Der Bebauungsplan zielt auf die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum ab. Zulässig sind gemäß den Festsetzungen zur Art der Nutzung daneben den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO. Weitere, für die Versorgung des Gebietes wünschenswerte Nutzungen sind demgemäß nicht ausgeschlossen und könnten realisiert werden. Die wünschenswerte Ansiedlung eines Nahversorgers für Waren des täglichen Bedarfs im Quartier ist allerdings nicht sehr wahrscheinlich, da südlich der Bahnlinie unmittelbar an der Bahnunterführung bereits mehrere derartige Betriebe bestehen und mit ihrem fußläufigen Einzugsbereich den Siedlungsbereich nördlich der Bahnlinie fast vollständig abdecken.

Zur unzureichenden Straßensituation:

Das bestehende Wohngebiet nördlich der Bahnlinie hat ein historisch entstandenes, für die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung ausreichendes Straßennetz. Die Erschließungsflächen des neuen Baugebiets sollen genau nicht Durchgangsverkehr aus dem bestehenden Wohngebiet auf sich ziehen, sondern ebenfalls nur den Bedürfnissen der direkten Anlieger dienen. Aus diesen Grund sind die Verknüpfungspunkte zwischen den bestehenden und den neuen Verkehrsflächen bewusst als Flaschenhals geplant worden. Es soll eine nachbarschaftliche Verknüpfung des neuen mit dem bestehenden Wohnviertel ermöglicht werden, mehr nicht. Für die Anbindung des neuen Quartiers mit dem Hauptortsbereich und den überörtlichen Straßen sieht die Planung einen eigenen Zubringer zum Kurt-Kittel-Ring vor. So wird auch das bestehende Wohngebiet von zusätzlichem Verkehr aus dem neuen Quartier verschont. Ein Defizit der Planung kann in dem geradlinigen Verlauf der neuen Anliegerstraße gesehen werden. Aufgrund des Zuschnitts der zu Verfügung stehenden Fläche und der Vorgabe, einen möglichst großen Anteil für die Nutzung zu Wohnzwecken vorzusehen, war ein Verschwenken der Straßenführung nicht möglich. Die baulichen Voraussetzungen für eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich zu schaffen wird eine Aufgabe im Rahmen der Straßenplanung werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag überarbeitet.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**Beschlussergänzung 1:**

Bei einer Weiterentwicklung des Bebauungsgebiets im Westen erwirbt die Gemeinde eine an die Straße angrenzende Fläche von mind. 4 m Breite, die dem Straßenraum zugeschlagen wird. Dies ist in der Folgeplanung zu berücksichtigen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**Beschlussergänzung 2:**

Die zusätzliche Berücksichtigung von Zisternen und Rigolen wird überprüft und soweit möglich umgesetzt.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 6.1.2 Stellungnahme Bürger 1**

**Sachverhalt:**

**Stellungnahme Bürger Nr. 1 vom 06.06.2022**

hiermit möchte ich meine Einwände zum Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II geltend machen.

Die Dichte und Höhe der Bebauung war ursprünglich nicht so vorgesehen.

Wer haftet für eventuelle Schäden die durch Starkregen (was in den letzten Jahren immer häufiger vor kommt) entstehen können? Die vorgesehen Entwässerungsgräben gehen an meiner Grundstücksgrenze entlang. Mein Kellerabgang ist nur drei Meter von dieser Grenze entfernt.

Selbst bei einer Grünfläche über den Tiefgaragen, ist nur eine bestimmte Wassermenge aufnehmbar. Für mich stellt sich auch die Frage, wie kann auf einem begrüntem Flachdach eine Photovoltaik- beziehungsweise Solaranlage installiert werden, was angeblich bei Neubauten selbstverständlich zur Vorschrift wird.

Wie kann es sein, dass in unserem Bereich Neufahrn-Nord mit Ein-Zwei-Familien und Reihenhäusern eine so hohe und dichte Bebauung zulässig ist.

Die Menge der Bewohner zieht die ganze Infrastruktur der Gemeinde in Frage. Wie viele Kindergärten, Schulen, Spielplätze (die ich auf dem Plan nicht sehe) brauchen wir dann noch?

Meines Wissens sind auch die Gutachten für die zu bebauende Fläche nicht fertig.

In der Hoffnung diese Pläne werden nochmals Überarbeitet und Lebenswerter gestaltet.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Thema Gebäudehöhe und Maß der Nutzung

Der großzügig ausgewiesene Bauraum im Quartier WA 1 kann entsprechend der Festsetzungen zur Grundfläche (GR) nur in einem Teilbereich überbaut werden. Hier soll der Spiel-

raum für eine städtebauliche gelungene Planung sichergestellt werden, beispielsweise eine Entwicklung über einen Wettbewerb für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Zusammenspiel mit Personalwohnungen etc. Auch die angesprochene kritische Thematik mit der Regenwasserableitung in diesem Bereich beantwortet sich dadurch von selbst, da große Flächen unversiegelt erhalten werden und als Spielflächen für Kinder vorgehalten werden. Die Abstandflächen nach Osten werden mit 5,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten und der daran anschließenden die öffentliche Erschließungsfläche, die bis zu Mitte der Fläche mit Abstandflächen ausgenutzt werden kann, eingehalten. Bei 10 m Wandhöhe ergibt sich bei der vollen Abstandsfläche ein notwendiges Maß von 8m. Einzig in einem Teilbereich südlich grenzt direkt ein Einzelgrundstück an, welches aber noch nicht bebaut ist. Die höheren Geschosswohnungsbauten sind in der Form geplant, dass sie mit den Schmalseiten in Ost Westrichtung aufgestellt sind. So tragen sie dazu bei, dass die Frischluft in Ost- Westrichtung daran vorbeistreichen kann, der dazwischen auf Abstand gesetzte Nord- Südriegel hat nur eine zulässige WH von 6.50 m mit großen Lücken zu den beiden anderen Gebäuden.

Die zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen mit maximal 12,50 m ermöglichen ein viergeschossiges Wohngebäude. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) bzw. nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn werden eingehalten, da zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen immer nur die Schmalseite angeordnet werden darf. Somit gilt die Anwendung des sogenannten 16m Privilegs, d.h. bei einer Wandhöhe von 12,50m müssen 40%, also 5 m vorgesehen werden. Das entspricht exakt der festgesetzten Baugrenze als Abstand zum Nachbargrundstück. Grundsätzlich gilt, dass bei einer Flächeninanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen, die überbaute Grundfläche so effizient wie möglich genutzt werden sollte. Aus städtebaulicher Sicht sieht die Planung eine insgesamt vertretbare Dichte mit vor.

#### Zu Thema Entwässerung / Regenwasser

Mit der geplanten Stapelung von Wohnfläche als Geschosswohnungsbauten entwickelt sich zwar ebenso eine höhere Dichte, dafür aber wird die überbaute Grundfläche reduziert, was wiederum weniger versiegelte Flächen zu Folge hat. Somit ist diese geplante Stapelung für eine natürliche Versickerung des Regenwassers positiv. Das Regenwassermanagement löst diesen Planungsansatz mit der im Bebauungsplan festgesetzten Muldenversickerung. Diese Form der Versickerung ist unter klimatischen und ökologischen Aspekten die beste Art der Beseitigung des Regenwassers und stellt auch den besten Schutz vor Überflutung im Starkregenfall dar. Die Aussage, die Muldenversickerung bei der Wohnanlage „Am Bahndamm“ wäre ursächlich für die Überflutung eines Kellers in der Nachbarschaft ist nicht richtig.

Dieses Planungskonzept wird im weiteren Verfahren vertieft. Parallel wurde der Baugrund untersucht hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich ist das Regenwasserkonzept so angedacht, dass es gezielt und zügig bei Starkregenereignissen über ausreichend Muldenflächen aus dem Siedlungsgebiet abgeleitet und dann ins Grundwasser versickern kann. In Kombination damit tragen die begrünten Flachdächer mit Drosselung des Regenwasserablaufs als auch die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen zu einem verlangsamten Wasserablauf und einer Rückführung ins Grundwasser bei. Das Gelände wird dabei so ausgeformt, dass die Gefälle weg von den Gebäuden gezielt auch das Oberflächenwasser den Mulden zuführt. Das Regenwasserkonzept für die jeweiligen Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig geplant und auf das hundertjährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt werden.

#### Zu Thema nachhaltige Energieerzeugung

Es besteht sehr wohl die Chance, gleichzeitig durch die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik einen mehrfachen Nutzen zu generieren. Natürlich sind hierbei die techni-

schen Aspekte wie der Schutz der Dachhaut und des Gebäudes zu beachten. Dieses ist technisch aber bereits Standard. Die Energiegewinnung ist durch aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sehr effektiv möglich. Die Begrünung befindet sich dabei im Bodenbereich der Aufständigung.

Zu Thema Infrastruktur

Durch die Errichtung eines integrativen Kindergartens und eventuell zusätzlich einer Kinderkrippe werden für das Wohnquartier nördlich der Bahnlinie bisher fehlende soziale Infrastrukturen entstehen, die die Qualität des Wohngebiets für Familien deutlich verbessern. Spielflächen für Kleinkinder sind in den Baufeldern gemäß der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung von den Baugemeinschaften nachzuweisen. Der Quartiersplatz wird auch einen öffentlichen Kinderspielplatz mit Schwerpunkt 6 bis 12-jährige Kinder erhalten. Ein entsprechendes Planzeichen wird in den Entwurf eingefügt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird um das Planzeichen Kinderspielplatz im Bereich des Quartiersplatzes ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 19 Nein 8

### **Beschlussergänzung:**

Die an die bestehende Bebauung angrenzende 4-geschossige Bebauung wird in den östlichen Gebäudeteilen auf ca. 50 % der Gebäudelänge auf 3 Geschosse reduziert. Die westlichen Gebäudeteile können entsprechend erhöht werden.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 16 - abgelehnt -

## **TOP 6.1.3 Stellungnahme Bürger 2**

### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Bürger Nr. 2 vom 06.06.2022**

bezugnehmend auf den o.g. Bebauungsplanes Nr. 133 haben wir einige Einwendungen vorzubringen.

Durch den Bau der hohen Wohnblöcke wird der Charakter des Neufahrner Nordens extrem zum Nachteil verändert. Die bestehende Bauhöhe hinter der Bahn sollte generell nicht überschritten werden. Das Landschaftsbild würde darunter leiden. Der Wert unserer Immobilien und die Wohnqualität werden ganz erheblich geschmälert.

Durch den Klimawandel werden die Niederschläge und der Starkregen in unserer Region immer stärker. Laut Plan soll die Versickerung im Neubaugebiet nur über Gräben erfolgen.

Wir sehen darin eine große Gefahr durch überlaufende Keller und Überschwemmungen wie es bereits im Ligusterweg der Fall ist.

Wir bitten darum, dass die Pläne nochmal überdacht werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Zu Thema Gebäudehöhe und Maß der Nutzung

Der großzügig ausgewiesene Bauraum im Quartier WA 1 kann entsprechend der Festsetzungen zur Grundfläche (GR) nur in einem Teilbereich überbaut werden. Hier soll der Spielraum für eine städtebauliche gelungene Planung sichergestellt werden, beispielweise eine Entwicklung über einen Wettbewerb für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Zusammenspiel mit Personalwohnungen etc. Auch die angesprochene kritische Thematik mit der Regenwasserableitung in diesem Bereich beantwortet sich dadurch von selbst, da große Flächen unversiegelt erhalten werden und als Spielflächen für Kinder vorgehalten werden. Die Abstandflächen nach Osten werden mit 5,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten und der daran anschließenden die öffentliche Erschließungsfläche, die bis zu Mitte der Fläche mit Abstandflächen ausgenutzt werden kann, eingehalten. Bei 10 m Wandhöhe ergibt sich bei der vollen Abstandsfläche ein notwendiges Maß von 8m. Einzig in einem Teilbereich südlich grenzt direkt ein Einzelgrundstück an, welches aber noch nicht bebaut ist. Die höheren Geschosswohnungsbauten sind in der Form geplant, dass sie mit den Schmalseiten in Ost Westrichtung aufgestellt sind. So tragen sie dazu bei, dass die Frischluft in Ost- Westrichtung daran vorbeistreichen kann, der dazwischen auf Abstand gesetzte Nord- Südriegel hat nur eine zulässige WH von 6.50 m mit großen Lücken zu den beiden anderen Gebäuden.

Die zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen mit maximal 12,50 m ermöglichen ein viergeschossiges Wohngebäude. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) bzw. nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn werden eingehalten, da zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen immer nur die Schmalseite angeordnet werden darf. Somit gilt die Anwendung des sogenannten 16m Privilegs, d.h. bei einer Wandhöhe von 12,50m müssen 40%, also 5 m vorgesehen werden. Das entspricht exakt der festgesetzten Baugrenze als Abstand zum Nachbargrundstück.

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Flächeninanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen, die überbaute Grundfläche so effizient wie möglich genutzt werden sollte. Aus städtebaulicher Sicht sieht die Planung eine insgesamt vertretbare Dichte mit vor.

## Zu Thema Entwässerung / Regenwasser

Mit der geplanten Stapelung von Wohnfläche als Geschosswohnungsbauten entwickelt sich zwar ebenso eine höhere Dichte, dafür aber wird die überbaute Grundfläche reduziert, was wiederum weniger versiegelte Flächen zu Folge hat. Somit ist diese geplante Stapelung für eine natürliche Versickerung des Regenwassers positiv. Das Regenwassermanagement löst diesen Planungsansatz mit der im Bebauungsplan festgesetzten Muldenversickerung. Diese Form der Versickerung ist unter klimatischen und ökologischen Aspekten die beste Art der Beseitigung des Regenwassers und stellt auch den besten Schutz vor Überflutung im Starkregenfall dar. Die Aussage, die Muldenversickerung bei der Wohnanlage „Am Bahndamm“ wäre ursächlich für die Überflutung eines Kellers in der Nachbarschaft ist nicht richtig.

Dieses Planungskonzept wird im weiteren Verfahren vertieft. Parallel wurde der Baugrund untersucht hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich ist das Regenwasserkonzept so angedacht, dass es gezielt und zügig bei Starkregenereignissen über ausreichend Muldenflächen aus dem Siedlungsgebiet abgeleitet und dann ins Grundwasser versickern kann. In Kombination damit tragen die begrünten Flachdächer mit Drosselung des Regenwasserablaufs als auch die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen zu einem verlangsamten Wasserablauf und einer Rückführung ins Grundwasser bei. Das

Gelände wird dabei so ausgeformt, dass die Gefälle weg von den Gebäuden gezielt auch das Oberflächenwasser den Mulden zuführt. Das Regenwasserkonzept für die jeweiligen Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig geplant und auf das hundertjährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Heumann abwesend

### **TOP 6.1.4 Stellungnahme Bürger 3**

#### **Sachverhalt:**

##### Stellungnahme Bürger Nr. 3 vom 06.06.2022

bezugnehmend auf den o.g. Bebauungsplanes Nr. 133 habe ich einige Einwendungen vorzubringen.

Nachdem bei uns die Niederschläge und der Starkregen durch den Klimawandel immer schlimmere Ausmaße annehmen, habe ich sehr große Bedenken, wenn bei dem geplanten Neubaugebiet die Versickerung der Niederschläge nur über Gräben erfolgen soll.

Des weiteren passt die Höhe der Wohnblöcke nicht in das Landschaftsbild des Neufahrner Nordens.

Die Wohnqualität und der Wert meiner Immobilie werden dadurch geschmälert.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Thema Entwässerung / Regenwasser

Mit der geplanten Stapelung von Wohnfläche als Geschosswohnungsbauten entwickelt sich zwar ebenso eine höhere Dichte, dafür aber wird die überbaute Grundfläche reduziert, was wiederum weniger versiegelte Flächen zu Folge hat. Somit ist diese geplante Stapelung für eine natürliche Versickerung des Regenwassers positiv. Das Regenwassermanagement löst diesen Planungsansatz mit der im Bebauungsplan festgesetzten Muldenversickerung. Diese Form der Versickerung ist unter klimatischen und ökologischen Aspekten die beste Art der Beseitigung des Regenwassers und stellt auch den besten Schutz vor Überflutung im Starkregenfall dar. Die Aussage, die Muldenversickerung bei der Wohnanlage „Am Bahndamm“ wäre ursächlich für die Überflutung eines Kellers in der Nachbarschaft ist nicht richtig.

Dieses Planungskonzept wird im weiteren Verfahren vertieft. Parallel wurde der Baugrund untersucht hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich ist das Regenwasserkonzept so angedacht, dass es gezielt und zügig bei Starkregenereignissen über ausreichend Muldenflächen aus dem Siedlungsgebiet abgelenkt und dann ins Grundwasser versickern kann. In Kombination damit tragen die begrünten Flachdächer mit Drosselung des

Regenwasserablaufs als auch die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen zu einem verlangsamten Wasserablauf und einer Rückführung ins Grundwasser bei. Das Gelände wird dabei so ausgeformt, dass die Gefälle weg von den Gebäuden gezielt auch das Oberflächenwasser den Mulden zuführt. Das Regenwasserkonzept für die jeweiligen Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig geplant und auf das hundertjährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt werden.

#### Zu Thema Maß der Nutzung

Der großzügig ausgewiesene Bauraum im Quartier WA 1 kann entsprechend der Festsetzungen zur Grundfläche (GR) nur in einem Teilbereich überbaut werden. Hier soll der Spielraum für eine städtebauliche gelungene Planung sichergestellt werden, beispielsweise eine Entwicklung über einen Wettbewerb für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Zusammenspiel mit Personalwohnungen etc. Auch die angesprochene kritische Thematik mit der Regenwasserableitung in diesem Bereich beantwortet sich dadurch von selbst, da große Flächen unversiegelt erhalten werden und als Spielflächen für Kinder vorgehalten werden. Die Abstandflächen nach Osten werden mit 5,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten und der daran anschließenden die öffentliche Erschließungsfläche, die bis zu Mitte der Fläche mit Abstandflächen ausgenutzt werden kann, eingehalten. Bei 10 m Wandhöhe ergibt sich bei der vollen Abstandsfläche ein notwendiges Maß von 8m. Einzig in einem Teilbereich südlich grenzt direkt ein Einzelgrundstück an, welches aber noch nicht bebaut ist. Die höheren Geschosswohnungsbauten sind in der Form geplant, dass sie mit den Schmalseiten in Ost Westrichtung aufgestellt sind. So tragen sie dazu bei, dass die Frischluft in Ost- Westrichtung daran vorbeistreichen kann, der dazwischen auf Abstand gesetzte Nord- Südriegel hat nur eine zulässige WH von 6.50 m mit großen Lücken zu den beiden anderen Gebäuden.

Die zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen mit maximal 12,50 m ermöglichen ein viergeschossiges Wohngebäude. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) bzw. nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn werden eingehalten, da zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen immer nur die Schmalseite angeordnet werden darf. Somit gilt die Anwendung des sogenannten 16m Privilegs, d.h. bei einer Wandhöhe von 12,50m müssen 40%, also 5 m vorgesehen werden. Das entspricht exakt der festgesetzten Baugrenze als Abstand zum Nachbargrundstück.

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Flächeninanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen, die überbaute Grundfläche so effizient wie möglich genutzt werden sollte. Aus städtebaulicher Sicht sieht die Planung eine insgesamt vertretbare Dichte mit vor.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Heumann abwesend

#### **TOP 6.1.5 Stellungnahme Bürger 4**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger Nr. 4 vom 05.06.2022

hiermit erheben wir Einspruch gegen die Pläne der Bebauung westlich des Hollerweg.

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkte warum die Planung abgelehnt wird sind in der Stellungnahme nicht genannt. Eine sachliche Behandlung der Stellungnahme ist daher nicht möglich.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Heumann abwesend

## **TOP 6.1.6 Stellungnahme Bürger 5**

### **Sachverhalt:**

#### Stellungnahme Bürger Nr. 5 vom 05.06.2022

##### Einwendungen:

Die Aussicht auf einen 4 stöckigen Wohnblock mit einem Abstand von 5.50 m von meinem Grundstück mit bisher freiem Blick nach Westen reduziert die Wohnqualität und den Wert der Immobilie ganz wesentlich. Der Charakter der Wohnsiedlung im Neufahrner Norden würde sich sehr zum Nachteil verändern. Ich hoffe, dass die Höhe des Geschosswohnungsbau noch reduziert wird.

Große Bedenken habe ich, wenn die Versickerung der Niederschläge auf dem Neubaugebiet bei Starkregen nur über Gräben erfolgen soll. Einer solcher ist entlang meines westlichen Gartenzaunes geplant.

In der Nachbarschaft am Ligusterweg gab es mit diesem System bereits nasse Keller!

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu Thema Gebäudehöhe und Maß der Nutzung

Der großzügig ausgewiesene Bauraum im Quartier WA 1 kann entsprechend der Festsetzungen zur Grundfläche (GR) nur in einem Teilbereich überbaut werden. Hier soll der Spielraum für eine städtebauliche gelungene Planung sichergestellt werden, beispielweise eine Entwicklung über einen Wettbewerb für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Zusammenspiel mit Personalwohnungen etc. Auch die angesprochene kritische Thematik mit der Regenwasserableitung in diesem Bereich beantwortet sich dadurch von selbst, da große Flächen unversiegelt erhalten werden und als Spielflächen für Kinder vorgehalten werden. Die Abstandflächen nach Osten werden mit 5,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten und der daran anschließenden die öffentliche Erschließungsfläche, die bis zu Mitte der Fläche mit Abstandflächen ausgenutzt werden kann, eingehalten. Bei 10 m Wandhöhe ergibt sich bei der vollen Abstandsfläche ein notwendiges Maß von 8m. Einzig in einem Teilbereich südlich grenzt direkt ein Einzelgrundstück an, welches aber noch nicht bebaut ist. Die höheren Geschosswohnungsbauten sind in der Form geplant, dass sie mit den Schmalseiten in Ost Westrichtung aufgestellt sind. So tragen sie dazu bei, dass die Frischluft in Ost- Westrichtung daran vorbeistreichen kann, der dazwischen auf Abstand gesetzte Nord- Südriegel hat nur eine zulässige WH von 6.50 m mit großen Lücken zu den beiden anderen Gebäuden.

Die zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen mit maximal 12,50 m ermöglichen ein viergeschossiges Wohngebäude. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) bzw. nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn werden eingehalten, da zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen immer nur die Schmalseite angeordnet werden darf. Somit gilt die Anwendung des sogenannten 16m Privilegs, d.h. bei einer Wandhöhe von 12,50m müssen 40%, also 5 m vorgesehen werden. Das entspricht exakt der festgesetzten Baugrenze als Abstand zum Nachbargrundstück.

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Flächeninanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen, die überbaute Grundfläche so effizient wie möglich genutzt werden sollte. Aus städtebaulicher Sicht sieht die Planung eine insgesamt vertretbare Dichte mit vor.

#### Zu Thema Entwässerung / Regenwasser

Mit der geplanten Stapelung von Wohnfläche als Geschosswohnungsbauten entwickelt sich zwar ebenso eine höhere Dichte, dafür aber wird die überbaute Grundfläche reduziert, was wiederum weniger versiegelte Flächen zu Folge hat. Somit ist diese geplante Stapelung für eine natürliche Versickerung des Regenwassers positiv. Das Regenwassermanagement löst diesen Planungsansatz mit der im Bebauungsplan festgesetzten Muldenversickerung. Diese Form der Versickerung ist unter klimatischen und ökologischen Aspekten die beste Art der Beseitigung des Regenwassers und stellt auch den besten Schutz vor Überflutung im Starkregenfall dar. Die Aussage, die Muldenversickerung bei der Wohnanlage „Am Bahndamm“ wäre ursächlich für die Überflutung eines Kellers in der Nachbarschaft ist nicht richtig.

Dieses Planungskonzept wird im weiteren Verfahren vertieft. Parallel wurde der Baugrund untersucht hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich ist das Regenwasserkonzept so angedacht, dass es gezielt und zügig bei Starkregenereignissen über ausreichend Muldenflächen aus dem Siedlungsgebiet abgelenkt und dann ins Grundwasser versickern kann. In Kombination damit tragen die begrünten Flachdächer mit Drosselung des Regenwasserablaufs als auch die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen zu einem verlangsamten Wasserablauf und einer Rückführung ins Grundwasser bei. Das Gelände wird dabei so ausgeformt, dass die Gefälle weg von den Gebäuden gezielt auch das Oberflächenwasser den Mulden zuführt. Das Regenwasserkonzept für die jeweiligen Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig geplant und auf das hundertjährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Heumann und GR Buschendorf abwesend

#### **TOP 6.1.7 Stellungnahme Bürger 6**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger Nr. 6 vom 05.06.2022

hiermit machen wir folgende Einwände gegen den Bebauungsplan Nr.133 „Nord-West II - Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ geltend:

### **mangelnde Entwässerung**

Die Entwässerung erscheint nicht gesichert, bereits jetzt kommt es bei Starkregen zu massiven Rückstauungen im Bereich des öffentlichen Abwassers. Das dargelegte Konzept der Entwässerung erscheint nicht ausreichend leistungsfähig.

Zudem ist auf dem vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf entgegen den weiteren Planungen für Wohnungsbau keinerlei Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses vorgesehen. Auch im Bereich der öffentlichen Nutzung sind Flächen für die Muldenversickerung einzuplanen, zumal das Plangebiet auch von Norden nach Süden leicht ansteigt und somit Oberflächenwasser gerade in Richtung der Planungen für den Gemeinbedarf, also ohne Sickermulden etc. fließen wird.

Dieses Problem wird massiv verstärkt durch die vorgesehene unterirdische Bebauung auch außerhalb der oberirdischen Baukörper. Es muss mit Überschwemmungen bei Starkregen sowohl bei den geplanten Neubauten als auch bei den vorhandenen Bebauungen im Osten des Plangebietes gerechnet werden. Insgesamt erscheint dies nicht verantwortbar und sollte umgehend umgeplant werden.

### **Abstandsflächen**

Bei auch nur annähernder Bebauung entsprechend der Baugrenzen werden die Abstandsflächen insbesondere bei dem für den Gemeinbedarf vorgesehenen Flächen nicht eingehalten. Die östliche Baugrenze hat eine Länge von nahezu 80 m bei einer Wandhöhe von 10 Metern. Der Abstand beträgt lediglich etwa 5,5 Meter. Es müsste mindestens die Wandhöhe

eingehalten werden. Insgesamt erscheint die vorgesehene dortige Nutzung zu intensiv, zumal kaum Spielplätze etc. für die geplante Nutzung ersichtlich sind, die auch nur für die Nutzung dieser Einrichtung vorgesehen sind. Die Situierung des Gebäudekomplexes hat auch starke negative Folgen für die Belüftung der östlichen vorhandenen Wohnbebauung, siehe unten.

### **Maß der Nutzung / mangelhafte Bauleitplanung**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 22.03.2021 wurden Flächenplanungen der Öffentlichkeit vorgestellt und vom Gemeinderat darüber Beschluss gefasst. Diese damaligen Planungen waren weitaus weniger massiv als die nun vorliegende Bebauungsplanung. Dies gilt gerade für die Planungen der Flächen für den Gemeinbedarf. Zudem waren damals die einzelnen Baukörper in West-Ost-Richtung dargestellt, die eine Belüftung der weiter östlich liegenden vorhanden Bebauung noch ermöglicht hätte. Im Vergleich zur damaligen Darstellung in den Plänen haben sich massive erhebliche Veränderungen ergeben, sowohl hinsichtlich der oberirdischen als auch der unterirdischen Baukörper, mit dramatischen Folgen für den Hochwasser-/Oberflächenwasserschutz als auch für die Belüftung der vorhandenen Bebauung. Es liegt nun eine massive Blockbebauung vor mit bis zu 80 m Länge und knapp 80 m Breite bei dem Gebäude für den Gemeinbedarf. Es bleibt die Frage offen, inwieweit der Öffentlichkeit in der Sitzung vom 22.03.2021 andere Vorhaben und Planungen dargestellt wurden und nicht die nun konkrete Bauplanung. Insofern wurde über diese nun vorliegende Planung am 22.03.2021 kein Aufstellungsbeschluss gefasst, da die Abweichungen zu erheblich sind.

Die Nutzung mit bis zu vier Vollgeschossen erscheint auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohndruckes überzogen und nicht angemessen, auch wenn dies kurz mit einem Satz in der Vorlage anders dargestellt wird. In Neufahrn findet sich keine vergleichbare Bebauung in einem typischen Wohngebiet anschließend an Bebauungen mit Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern. Hier sollte zumindest eine Reduzierung auf 3 Geschosse erfolgen und die Planung erneut der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

### **fehlende Unterlagen**

Den nun ausgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass einige Gutachten etc. noch nicht vorliegen. Auch insofern kann die Bauleitplanung jetzt noch nicht rechtskonform abgeschlossen werden.

Es wird gebeten, die Ausführungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Zu Thema Entwässerung / Regenwasser

Mit der geplanten Stapelung von Wohnfläche auf einer reduzierten Grundfläche entwickelt sich zwar ebenso eine höhere Dichte, dafür aber wird die überbaute Grundfläche reduziert, was wiederum weniger versiegelte Flächen zu Folge hat. Somit ist diese geplante Stapelung für eine natürliche Versickerung des Regenwassers positiv. Das Regenwassermanagement löst diesen Planungsansatz mit der im Bebauungsplan festgesetzten Muldenversickerung. Dieses Planungskonzept wird im weiteren Verfahren vertieft. Parallel wurde der Baugrund untersucht hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich ist das Regen-

wasserkonzept so angedacht, dass es gezielt und zügig bei Starkregenereignissen über ausreichend Muldenflächen abgeleitet und dann ins Grundwasser versickern kann. In Kombination damit tragen die begrünten Flachdächer mit Drosselung des Regenwasserablaufs als auch die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen zu einem verlangsamten Wasserablauf und einer Rückführung ins Grundwasser bei. Das Gelände wird dabei so ausgeformt, dass die Gefälle weg von den Gebäuden gezielt auch das Oberflächenwasser den Mulden zuführt. Das Regenwasserkonzept für die jeweiligen Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig geplant und auf das hundertjährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt werden.

Zu Thema Maß der Nutzung und Bauleitplanung bzw. städtebauliches Konzept

Der großzügig ausgewiesene Bauraum im Quartier WA 1 kann entsprechend der Festsetzungen zur Grundfläche (GR) nur in einem Teilbereich überbaut werden. Hier soll der Spielraum für eine städtebauliche gelungene Planung sichergestellt werden, beispielsweise eine Entwicklung über einen Wettbewerb für die Kinderbetreuungseinrichtungen im Zusammenspiel mit Personalwohnungen etc. Auch die angesprochene kritische Thematik mit der Regenwasserableitung in diesem Bereich beantwortet sich dadurch von selbst, da große Flächen unversiegelt erhalten werden und somit Spielflächen für Kinder gesichert werden. Die Abstandflächen nach Osten werden mit 5,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten und daran anschließend die öffentliche Erschließungsfläche die bis zur Mitte der Fläche mit Abstandflächen ausgenutzt werden kann. Bei 10 m Wandhöhe ergibt sich bei der vollen Abstandsfläche ein notwendiges Maß von 8m. Einzig in einem Teilbereich südlich grenzt direkt ein Einzelgrundstück an. Eine Blockbebauung liegt nicht vor, vielmehr sind die höheren Riegel mit den Schmalseiten in Ost Westrichtung aufgestellt und tragen dazu bei, dass die Frischluft in Ost- Westrichtung daran vorbeistreichen kann, der dazwischen auf Abstand gesetzte Nord- Südriegel hat nur ein zulässige WH von 6.50 mit großen Lücken zu den beiden anderen Gebäuden.

Die zulässigen Wandhöhen in Teilbereichen mit maximal 12,50 m ermöglichen ein viergeschossiges Wohngebäude. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) bzw. nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn werden eingehalten, da zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen immer nur die Schmalseite angeordnet werden darf. Somit gilt die Anwendung des sogenannten 16m Privilegs, d.h. bei einer Wandhöhe von 12,50m müssen 40%, also 5 m vorgesehen werden. Das entspricht exakt der festgesetzten Baugrenze als Abstand zum Nachbargrundstück.

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Flächeninanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen, die überbaute Grundfläche so wenig wie möglich an natürlicher Fläche versiegeln sollte, so dass dann diese nicht überbauten Flächenmöglichkeiten logischerweise gestapelt werden. Aus städtebaulicher Sicht sieht dieser Vorentwurf zum Bebauungsplan eine vertretbare Dichte in Teilbereichen mit den vier Geschossen vor.

Zu fehlende Unterlagen

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dient einer frühestmöglichen Einbindung von Öffentlichkeit und Behörden. Die bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegenden Unterlagen werden im folgenden Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt. Dies stellt keinen Verfahrensfehler dar, sondern ist zulässige Praxis.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Heumann und GR Buschendorf abwesend

**TOP 6.1.8 Stellungnahme Bürger 7****Sachverhalt:**Stellungnahme Bürger Nr. 7 vom 08.06.2022

*hiermit lege ich Einspruch zu Bebauungsplan des Baugebietes 133 im Neufahrner Norden ein.*

*Dieser ist leider nicht gut durchdacht und zeigt doch einige Mängel auf. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass die Versiegelung der bisher offenen Ackerfläche, mit deutlichen Steigerungen des Regenwassers zu rechnen ist. Es kann auf natürlichem Weg nicht mehr versickern. Die Kanalisation im Neufahrner Norden ist bei stärkerem Regen aber bereits jetzt überlastet und es ist in Zukunft mit steigender Tendenz mit Starkregen und schweren Unwettern zu rechnen. Somit werden die Anwohner des Hollerweg's unnötig der Gefahr ausgesetzt, dass ihre Häuser mit Überschwemmungen zu kämpfen haben. Als Folge könnte mit Schadensersatzklagen zu rechnen sein, um vielleicht die Kosten der Schäden von der Gemeinde zurück zu bekommen?*

*Auch wurde die Verkehrsinfrastruktur, meiner Meinung nach, nicht ausreichend berücksichtigt. Dem stark befahrenen Kurt-Kittel-Ring, sollten bereits jetzt schon in der Planungsphase, beiderseits Abbiegerspuren eingeplant werden. Mit sinkendem Verkehrsaufkommen wird in den kommenden Jahren wohl kaum zu rechnen sein. Des Weiteren müssen die Verkehrswege so ausreichend mit Gehwegen geplant werden, dass auch zwei große Fahrzeuge problemlos aneinander vorbeikommen.*

*Es gibt bestimmt noch einige andere Punkte, die mir nicht auf den Plänen nicht aufgefallen sind.*

*Ich beantrage hiermit eine neue genaue Überprüfung und Änderung des Bebauungsplans 133.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Thema Entwässerung / Regenwasser

Mit der geplanten Stapelung von Wohnfläche auf einer reduzierten Grundfläche entwickelt sich zwar ebenso eine höhere Dichte, dafür aber wird die überbaute Grundfläche reduziert, was wiederum weniger versiegelte Flächen zu Folge hat. Somit ist diese geplante Stapelung für eine natürliche Versickerung des Regenwassers positiv. Das Regenwassermanagement löst diesen Planungsansatz mit der im Bebauungsplan festgesetzten Muldenversickerung. Dieses Planungskonzept wird im weiteren Verfahren vertieft. Parallel wurde der Baugrund untersucht hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich ist das Regenwasserkonzept so gedacht, dass es gezielt und zügig bei Starkregenereignissen über ausreichend Muldenflächen abgeleitet und dann ins Grundwasser versickern kann. In Kombination damit tragen die begrünten Flachdächer mit Drosselung des Regenwasserablaufs als auch die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen zu einem verlangsamten Wasserablauf und einer Rückführung ins Grundwasser bei. Das Gelände wird dabei so ausgeformt, dass die Gefälle weg von den Gebäuden gezielt auch das Oberflächenwasser den Mulden zuführt. Das Regenwasserkonzept für die jeweiligen

Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig geplant und auf das hundertjährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt werden.

Zu Thema Verkehr/Anbindung an Kurt-Kittel-Ring

Die Anbindung an den Kurt-Kittel-Ring wird eine Linksabbiegespur erhalten. Dieses hat auch das diesbezüglich erstellte Gutachten empfohlen. Eine eigene Rechtsabbiegespur ist aber entbehrlich. Die hierdurch entstehenden Kosten und der Flächenverbrauch sind nicht notwendig, da hier nicht wie beim Linksabbiegen eine Aufstellfläche benötigt wird, da kein Gegenverkehr die Zufahrt blockieren kann. Auch sehen weder Polizei noch Gutachten eine Rechtsabbiegespur als notwendig an.

Die im Gebiet geplante Breite der Verkehrsfläche ist mit 5,50m Fahrbahnbreite sowie 1,5m Fußweg auf der Ostseite ist für einen verkehrsberuhigten Bereich ausreichend bemessen. Ein Fußweg auf der Westseite wird bei einer eventuellen späteren Erweiterung der Siedlungsentwicklung Richtung Westen vorgesehen werden. Dieser ist derzeit nicht notwendig.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Heumann und GR Buschendorf abwesend

### **TOP 6.1.9 Stellungnahme Bürger 8**

#### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Bürger Nr. 8 vom 07.06.2022**

*wir leben seit 2010 im Ligusterweg, haben vor 4 Jahren neu gebaut und damit in der Straße das erste Haus im Bauhausstil etabliert, das entsprechend auch ein Flachdach hat, wie all die angrenzenden Gemeindebauten (Sozialwohnbau, Obdachlosenunterkunft) und die zukünftigen Bauten Am Bahndamm.*

*Da wir seit mehr als 10 Jahren auch die Entwicklung der Wetterphänomene hier im Ligusterweg erleben durften, können wir sowohl mit Erfahrungen als auch mit Bild- und Videomaterial aufzeigen, warum die aktuelle Regen-Entwässerungsplanung des BP133 (verlängerten Ligusterwegs, parallel zum Hollerweg) wesentlich unterdimensioniert ist.*

*Folgende Übersicht soll aufzeigen, dass der Bebauungsplan 133 zwar im ersten Blick schön aussieht, jedoch auch einige Schwächen hat.*

*Diese bitte ich zu berücksichtigen und beantrage hiermit deren Überprüfung und ggf. Verbesserung und Eingliederung in den Bebauungsplan.*

#### **1. Entwässerung/ Versickerung von Regenwasser zu gering, trotz Schwämmen auf dem Dach und begrünten Mulden**

- a. *Mit Starkregen läuft der Ligusterweg komplett voll. Starkregen-Ereignisse gibt es seit mindestens 5 Jahren hier jedes Jahr. 60 Liter pro m<sup>2</sup> sind keine Seltenheit.*

*Aufgrund des Klimawandels ist nicht damit zu rechnen, dass diese Ereignisse zurückgehen, sondern sich eher verschlimmern. Das muss berücksichtigt werden.*

*Siehe Video Starkregen 10. Juni 2019 <https://youtu.be/kB8jz4SHezl>*

- b. *Der Ligusterweg wird bereits bei normalen Regenereignissen von Westen nach Osten von den Regenmassen überstrapaziert, zuletzt vor wenigen Tagen, am 5. Juni 2022.*  
*Zwischen Ligusterweg 1 und 5 bildete sich innerhalb von wenigen Minuten ein See, obwohl es sich nur um einen normalen Regenschauer handelte.*  
*Siehe Bild im Anhang & Video [https://youtu.be/4\\_GMNT1h2KE](https://youtu.be/4_GMNT1h2KE)*
- c. *Die Versickerung über eine begrünte Vertiefung in die Oberfläche wurde bereits 2018 an den großen Flachdächern des Obdachlosenbaus und des Sozialwohnbaus am Bahndamm realisiert. Diese hat bereits in den letzten 3 Jahren jedes Jahr zur Überflutung der Keller der Nachbarbebauung (z.B. Ligusterweg 7a) geführt.*  
*Siehe Bild (nach wenigen Minuten Regen) im Anhang.*
- d. *Ich beantrage hiermit ein Sturzflutkonzept für die Bebauungsplan 133, um sicherzustellen, dass keiner der Wege & Straßen der Grünlandsiedlung zwischen Bahndamm und Weidenweg mit Regenwasser überfordert werden.*

## **2. Begegnungsflächen & Kinderspielplätze**

- a. *Der Neufahrner Norden ist wesentlich unterversorgt was Spielflächen und Begegnungsflächen angeht.*  
*Vor der Aufstellung des Bebauungsplans 1 von 1968, sollte das Eckgrundstück Ligusterweg / Hollerweg (1) ein Spielplatz werden.*  
*Dieser wurde nie realisiert und die Kirche hat das Grundstück entsprechend für eine Wohnbebauung veräußert.*  
*Es fehlt damit seit über 50 Jahren in der Grünlandsiedlung an entsprechenden Spiel- und Begegnungsflächen, speziell im westlichen Teil.*  
*Der Bebauungsplan 133 würde dies enorm verschärfen, da sich der Neufahrner Norden lediglich um 10% in der Fläche erweitert,*  
*jedoch gleichzeitig die Anzahl der Bewohner um mindestens 25% steigt.*

*Aktuell liegt der Spielflächenanteil bei 0,53% der Gesamtfläche des Neufahrner Nordens. Weitere Begegnungsflächen gibt es nicht.*

*Bei gut 138.000m<sup>2</sup> Wohnfläche im Neufahrner Norden, wäre der aktuell notwendige Mindest-Bedarf allein an Kinderspielplätzen für 6-12 Jährige bei 8.300m<sup>2</sup>.*

*Im Bebauungsplan sind lediglich 650m<sup>2</sup> Begegnungsfläche eingeplant, keine Spielfläche oder Spielwiese.*

*Spielflächen für 1-3jährige Kinder werden an die Bauherren und Wohneigentümergeinschaften verantwortet.*

*An den Beispielen Christl-Kranz-Straße & Fritz-Walter Straße ist schnell erkennbar, wie so etwas endet.*

*Ich beantrage die Prüfung für die Erweiterung oder Ergänzung des Bebauungsplanes 133 um einen mindestens notwendigen Kinderspielplatz für 6-12 Jährige von 1,5m<sup>2</sup> pro 25m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 570m<sup>2</sup>). Des Weiteren beantrage ich die Prüfung, wie für die Grünlandsiedlung ein Gleichgewicht gegenüber vergleichbarer Siedlungen in Neufahrn erreicht werden kann und die notwendigen Spielflächen von insgesamt mindestens 8.300 m<sup>2</sup> erreicht werden können.*

*Neufahrner Kinderspielplatzsatzung vom 11.04.2005/25.05.2009:*

*Ablösebeträge wurden am 25.05.2009 ersatzlos gestrichen.*

Vorgegeben sind mindestens 1,5m<sup>2</sup> Spielplatz pro 25m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei ca. 9.500m<sup>2</sup> Wohnfläche des BP 133 mindestens 570m<sup>2</sup> Spielplatz.

[https://www.neufahrn.de/fileadmin/user\\_upload/BP\\_133\\_Neufahrn\\_Nord-West\\_Festsetzungen.pdf](https://www.neufahrn.de/fileadmin/user_upload/BP_133_Neufahrn_Nord-West_Festsetzungen.pdf)

[https://www.neufahrn.de/fileadmin/user\\_upload/Dateien/Satzungen\\_und\\_Verordnungen/Kinderspielplatzsatzung.pdf](https://www.neufahrn.de/fileadmin/user_upload/Dateien/Satzungen_und_Verordnungen/Kinderspielplatzsatzung.pdf)

**b. Zahlen zum Vergleich**

**i. Bebauungsplan 133:**

23.000m<sup>2</sup>, davon 650m<sup>2</sup> Begegnungsfläche => **2,8%**  
(9.500m<sup>2</sup> Wohnfläche => benötigt 570m<sup>2</sup> Spielfläche)  
ca. 500 Einwohner

**ii. Neufahrner Norden bisher:**

259.000m<sup>2</sup>, davon zwei Spielplätze mit ca. 1366m<sup>2</sup> (959m<sup>2</sup> Massenhäuser  
+ 407m<sup>2</sup> Kettlerstraße) => **0,53%**  
(138.000m<sup>2</sup> Wohnfläche => benötigt 8.300m<sup>2</sup> Spielfläche)  
ca. 2.000 Einwohner

**iii. Zum Vergleich: Wohn & Gewerbemischgebiet „Am Lohfeld“ Bebauungsplan Nr. 48 von 1991**

51.000m<sup>2</sup>, davon sind 9.500m<sup>2</sup> Spielplatz und Sportgeräte => **18%**

[https://www.neufahrn.de/rathaus-](https://www.neufahrn.de/rathaus-verwaltung/bauamtsinformationen/bebauungsplaene-rechtskraeftig/plaene/bebauungsplan-nr-48-am-lohfeld.html)

[verwaltung/bauamtsinformationen/bebauungsplaene-](https://www.neufahrn.de/rathaus-verwaltung/bauamtsinformationen/bebauungsplaene-rechtskraeftig/plaene/bebauungsplan-nr-48-am-lohfeld.html)

[rechtskraeftig/plaene/bebauungsplan-nr-48-am-lohfeld.html](https://www.neufahrn.de/rathaus-verwaltung/bauamtsinformationen/bebauungsplaene-rechtskraeftig/plaene/bebauungsplan-nr-48-am-lohfeld.html)

**3. Krippe & Kindergarten**

**a. Explizit begrüße ich den Bau des Kindergarten-Ersatzbaus für den integrativen Kindergarten Zauberwald.**

Die Erweiterung der Frühförderstelle der Lebenshilfe Freising in eine Krippe finde ich super.

Bitte warten Sie nicht bis zum Verkauf der Flächen an ein Bauunternehmen bzw. zur Realisierung der einzelnen Wohnbaukörper, sondern geben Sie dem Projekt „Familien-Zentrum“ eine höhere Priorität, da die Krippen und Kindergartenplätze auch dieses Jahr nicht ausreichend von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können. Laut Gemeinderatssitzung am 30.05.2022 stehen 102 Kinder auf der Liste für einen Kindergartenplatz und 52 Kinder warten auf einen Krippenplatz.

**4. Verkehr**

**a. Aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, ob die Eltern der Kindergarten- und Krippenkinder eine Tiefgarage benutzen sollen.**

Eine Tiefgarage ist speziell mit Kleinkindern, ggf. tragbarem Kindersitz ein unnötiges Sicherheitsrisiko.

Für Personal des Familienzentrums ist eine Tiefgarage sicherlich eine gute Sache.

Sind auch überirdisch die mindestens notwendigen 25-30 Parkplätze eingepplant?

**b. Mit den täglichen Bring & Holzeiten von mindestens 150 Kindern, plus dem zusätzlich entstehenden Verkehr der Massenhäuser Straße (ab 2023 Fahrrad-Haupttroute 2) wird ein ordentlicher Verkehrsfluss aus und in den Ort nicht mehr gewährleistet werden können.**

Daher beantrage ich die Einarbeitung einer Links- und Rechts-Abbiegespur vom Kurt-Kittel-Ring in das neue Baugebiet.

*Ich beantrage weiter die Einarbeitung einer um 110 Zentimeter erweiterten Fahrbahn (auf 8,6m inkl. Gehsteig).*

*Nicht nur der normale Verkehr, sondern auch Rettungsdienste, Lieferdienste, Sozialdienste und Müllabfuhr sollten problemlos ihrer Funktion nachgehen können.*

*Bisher sind Birkenweg, Ligusterweg, etc. 6,60m-8,60m breit und seit fast 70 Jahren ein Mindestmaß für ein sicheres, gegenseitiges Vorankommen.*

- c. *Durch die Umwidmung der Massenhausener Straße & Weidenweg zur Fahrradstraße (Hauptroute 2, Radwegekonzept) wird zusätzlicher Verkehr für den Ligusterweg und den Grünlandweg provoziert.  
Auch werden diese Wege für Flughafenparker aus dem Umland noch einmal attraktiver.  
Mit welchen Maßnahmen möchten Sie dem entgegenwirken?*

## **5. Versorgung**

- a. *Die nächstmögliche Versorgung des Neufahrner Nordens ist nur durch Überqueren der Kurt-Kittel-Brücke oder unterfahren der Bahnunterführung möglich. Zuletzt wurde durch die Bahnunterführung der Neufahrner Norden vor 50 Jahren versorgungstechnisch abgeschnitten.  
Kein Bäcker, kein Metzger, kein Nahversorger, kein Hofladen, kein Frisör.  
Warum beinhaltet der Bebauungsplan keinen Nahversorger oder Ähnliches?*

### **Anmerkungen:**

- *Namensgebung der Straße*
  - *Bei der Namensgebung würden wir Anwohner uns sehr freuen, wenn entweder der Ligusterweg verlängert würde oder es erneut zu einem passenden Gehölz-Namen kommt. Liguster, Birke, Sanddorn, Weide, Holler, Hainbuche ...  
Auch der Kindergarten könnte eine passenden Gehölz-Namen bekommen – immerhin werden die Kinder viel im Grünen spielen.*
- *Begrünung*
  - *Im Hollerweg gibt es Holler, im Weidenweg gibt es Weiden, im Sanddornweg Sanddorn, im Birkenweg Birken im Ligusterweg Ligusterhecken.  
Es wäre schön solch einen Bezug in der Pflanzenauswahl des neuen Bebauungsplans 133 zu finden. Speziell wenn es einen neuen Gehölz-Straßennamen geben sollte.  
Der Liguster ist ja bereits in der Pflanzenauswahl der Festsetzungen aufgeführt.*
- *Urban Farming/ Selbstversorger*

*Wie man am Beispiel des Weidenwegs gut erkennen kann, ist Urban Farming (Selbstversorger-Parzellen zum Anpflanzen von Gemüse und Obst) nicht nur ein Konzept der Großstadt, sondern auch schon lange ein Teil der Selbstversorger in Neufahrn. Da speziell der Bebauungsplan 133 auf eine maximale Verdichtung abzielt, wäre es zu begrüßen, wenn die gut 130 Wohneinheiten die Möglichkeit hätten, Urban Farming zu betreiben.*

### **Fazit:**

*Ich verstehe, dass die Gemeinde durch die maximale Verdichtung des Neufahrner Nordens dringend benötigte Mittel für den Haushalt generieren möchte.*

*Solch eine Quartiers-Weiterentwicklung kommt jedoch nicht ohne Konsequenzen aus.*

*Eine Entwicklung auf Kosten der Grünlandsiedlung scheinen verwerflich und sollten daher mit wesentlich mehr Fingerspitzengefühl und weniger politischer und ideologischer Agenda betrieben werden. „Zero-Impact“ hört sich gut an, wenn man daran glauben will, dass ein Baugebiet mit 23.000m<sup>2</sup> Grund und ca. 3.000m<sup>2</sup> Flachdach-Flächen sich klimaneutral einfügt und keinerlei Konsequenz für die angrenzenden Nachbarstraßen hat.*

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### ***Zu Entwässerung/ Versickerung von Regenwasser zu gering, trotz Schwämmen auf dem Dach und begrünten Mulden***

Mit der geplanten Stapelung von Wohnfläche auf einer reduzierten Grundfläche entwickelt sich zwar ebenso eine höhere Dichte, dafür aber wird die überbaute Grundfläche reduziert, was wiederum weniger versiegelte Flächen zu Folge hat. Somit ist diese geplante Stapelung für eine natürliche Versickerung des Regenwassers positiv. Das Regenwassermanagement löst diesen Planungsansatz mit der im Bebauungsplan festgesetzten Muldenversickerung. Dieses Planungskonzept wird im weiteren Verfahren vertieft. Parallel wurde der Baugrund untersucht hinsichtlich Altlasten und Versickerungsfähigkeit. Grundsätzlich ist das Regenwasserkonzept so angedacht, dass es gezielt und zügig bei Starkregenereignissen über ausreichend Muldenflächen abgeleitet und dann ins Grundwasser versickern kann. In Kombination damit tragen die begrünten Flachdächer mit Drosselung des Regenwasserablaufs als auch die intensiv begrünten Tiefgaragenflächen zu einem verlangsamten Wasserablauf und einer Rückführung ins Grundwasser bei. Das Gelände wird dabei so ausgeformt, dass die Gefälle weg von den Gebäuden gezielt auch das Oberflächenwasser den Mulden zuführt. Das Regenwasserkonzept für die jeweiligen Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig geplant und auf das hundertjährige Regenereignis (HQ 100) ausgelegt werden. Die Behauptung, dass die Muldenversickerung des gemeindlichen Geschosswohnungsbaus am Bahndamm versagt und zu Überschwemmungen auf Nachbargrundstücken geführt hätte, ist nicht richtig.

#### ***Zu Begegnungsflächen & Kinderspielplätze***

Die Spielflächen sind nach der hierfür bestehenden DIN und der rechtsgültigen Satzung der Gemeinde in dem Vorentwurf nachgewiesen bzw. müssen in der Realisierung der Bauvorhaben entsprechend umgesetzt werden. Sie werden durch die Festsetzungen gesichert. Eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 133 um einen Kinderspielplatz für 6-12 Jährige ist sinnvoll. Im Bereich der zentralen Grünfläche in der Quartiersmitte ist hierfür der am besten geeignete Platz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein entsprechendes Planzeichen wird in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes eingefügt.

#### ***Zu Krippe & Kindergarten***

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Realisierungszeiträume der einzelnen Gebäude und Einrichtungen sind nicht Thema der Bauleitplanung.

#### ***Zu Verkehr***

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Konzeptionell ist die Nutzung der Tiefgarage für alle Nutzer des WA1 möglich. Die genaue Planung bleibt jedoch der Objektplanung überlassen. Die Bebauungsplanung gibt nur den städtebaulichen Rahmen vor. Die Anbindung an den Kurt-Kittel-Ring wird eine Linksabbiegespur erhalten. Dieses hat auch das diesbezüglich erstellte Gutachten empfohlen. Eine eigene Rechtsabbiegespur ist aber entbehrlich. Die hierdurch entstehenden Kosten und der Flächenverbrauch sind nicht notwendig, da es hier nicht wie beim Linksabbiegen eine Aufstellfläche benötigt da kein Gegen-

verkehr die Zufahrt blockieren kann. Auch sehen weder Polizei noch Gutachten eine Rechtsabbiegespur als notwendig an.

Die Breite der Erschließungsstraße ist mit 5,50 m plus 1,50 m für alle verkehrlichen Begegnungsfälle ausreichend. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich vorzunehmen.

Das Radwegekonzept ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Eine Abwägung hat daher an dieser Stelle nicht zu erfolgen.

### **Zu Versorgung**

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan zielt auf die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum ab. Zulässig sind gemäß den Festsetzungen zur Art der Nutzung daneben die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO. Die in der Stellungnahme geforderten Nutzungen sind demgemäß nicht ausgeschlossen und könnten realisiert werden. Die wünschenswerte Ansiedlung eines Nahversorgers für Waren des täglichen Bedarfs im Quartier ist allerdings nicht sehr wahrscheinlich, da südlich der Bahnlinie unmittelbar an der Bahnunterführung bereits mehrere derartige Betriebe bestehen und mit ihrem fußläufigen Einzugsbereich den Siedlungsbereich nördlich der Bahnlinie fast vollständig abdecken.

### **Zu Anmerkungen:**

#### **Namensgebung der Straße**

Die Namensgebung der Straße ist nicht Teil der Bauleitplanung. Eine Abwägung kann daher an dieser Stelle nicht zu erfolgen.

#### **Begrünung**

Die Gehölzauswahl im Bebauungsplan ist nicht abschließend. Daher kann bei Bedarf durch die Verwendung von entsprechenden Pflanzenarten reagiert werden. Die Verwaltung wird diese Anregung ggf. bei den nachfolgenden Planungsschritten aufgreifen.

#### **Urban Farming/ Selbstversorger**

Die Durchführung von Urbanem Gardening bzw. die Bereitstellung von Flächen hierfür ist nicht Teil der Bauleitplanung. Die privaten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können aber selbstverständlich hierfür verwendet werden. Dieses liegt in der Abstimmung zwischen den Nutzern und Eigentümern der späteren Gebäude. Eine Abwägung hat daher an dieser Stelle des Bauleitplanverfahrens nicht zu erfolgen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird um die Darstellung einer Spielplatzfläche in der zentralen Quartiersmitte ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Heumann und GR Buschendorf abwesend

## **TOP 6.1.10 Stellungnahme Wasserzweckverband**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme des Wasserzweckverbandes vom 9.5.2022

gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 erheben wir keine Einwände.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine noch zu verlegende Hauptwasserleitung DN 150 GGG. Wir bitten Sie, uns den anstehenden Spartengesprächen einzuladen.

Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserzweckverband wird selbstverständlich an den anstehenden Spartengesprächen zu gegebener Zeit beteiligt. Die Verlegung der Wasserleitung ist im öffentlichen Straßenraum möglich. Auf Ebene der Bauleitplanung ist nichts zu veranlassen.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Heumann und GR Buschendorf abwesend

### **TOP 6.1.11 Stellungnahme Regierung von Oberbayern Landesplanung**

#### Sachverhalt:

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Landesplanungsbehörde vom 11.5.2022 und 16.5.2022

Zum Flächennutzungsplan

#### Planung:

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung eines arrondierenden Allgemeinen Wohngebiets am nordwestlichen Ortsrand von Neufahrn. Eine Begründung zur FNP-Änderung liegt noch nicht vor.

#### Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt (RP 14 B II G 2.1).

Dabei sollte aus regionalplanerischer Sicht in der Regel zunächst auf bereits im

Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnflächen zurückgegriffen werden (RP 14 B II Zu G 2.1).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II Z 4.1).

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Zu den diesbezüglichen Anforderungen verweisen wir auf die aktuelle Auslegungshilfe des StMWi – „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht.

Laut Luftbild sind im östlichen Gemeindegebiet dargestellte Wohnbauflächen vorhanden, die aus landes- und regionalplanerischer Sicht vorrangig zu entwickeln wären (vgl. LEP 3.2 (Z), RP 14 B II Z 4.1)). Im erforderlichen Bedarfsnachweis für die Flächenneuausweisung ist auch darzulegen, warum die Nutzung vorhandener Potenziale nicht möglich ist.

Ergebnis:

Nur bei Beachtung der genannten Voraussetzungen (Bedarfsnachweis) steht die o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zum Bebauungsplan

**Planung:**

Der Bebauungsplan zielt auf ein arrondierendes Wohngebiet mit sozialer Infrastruktur am nordwestlichen Ortsrand ab.

**Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereich festgelegt (RP 14 B II G 2.1).

Dabei sollte aus regionalplanerischer Sicht in der Regel zunächst auf bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnflächen zurückgegriffen werden (RP 14 B II Zu G 2.1).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur dann zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II Z 4.1).

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Zu den diesbezüglichen Anforderungen verweisen wir auf die aktuelle Auslegungshilfe des StMWi – „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht. Ein Bedarfsnachweis ist daher in der Begründung zu ergänzen. Zudem sollte dargelegt werden, warum vorhandene, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Potenziale nicht vorrangig genutzt werden.

**Ergebnis:**

Nur bei Beachtung der o.g. Voraussetzung (Bedarfsnachweis) steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planungsziel ist es mit diesem Bebauungsplan ein Quartier für „Soziale Einrichtungen und Wohnen“ bereitzustellen zur Unterbringung von Kinderbetreuungseinrichtungen in Kombination mit „Sozialem Wohnungsbau“. Dabei soll die Umsetzung von besonderen Wohnformen für bezahlbaren Wohnraum über Konzeptvergaben erfolgen. Diese Art von Wohnbauflächen ist dringend für eine sozialgerechte Fortentwicklung der Gemeinde Neufahrn gefordert und stellt einen notwendigen Bedarf dar. Geeignete Potentialflächen stehen hierfür im Rahmen einer Innenentwicklung nicht zur Verfügung. Hierzu hat die Gemeindeverwaltung eine Be-

darfsermittlung anhand der in der Stellungnahme geforderten Leitlinien erstellt und mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Der Bedarf für die Wohnbaufläche wurde für das Baugebiet von der Regierung anerkannt. Gleichfalls besteht auch die wirtschaftliche Kraft der Gemeinde die Folgekosten für das Gebiet zu tragen. An der Planung wird daher festgehalten. Der Begründung des Flächennutzungsplanes wird ein für das Gebiet erstellter Bedarfsnachweis als Anlage beigefügt. Der Bedarfsnachweis wird rechtzeitig zur Sitzung nachgereicht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird weiterverfolgt. Der Bedarfsnachweis für die Neuausweisung der Siedlungsfläche wird als Anlage zur Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Pflügler abwesend

### **TOP 6.1.12 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.5.2022

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

**D-1-7635-0046 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der sog. Isartalstraße)“**

**In unmittelbarer Nähe solcher frühgeschichtlichen Transport- und Kommunikationswege treten regelmäßig weitere Bodendenkmäler auf, die mit der Errichtung der Straßen in Verbindung stehen (z.B. Materialentnahmegruben) oder auf Siedlungen in Straßennähe verweisen.**

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne ([amira.adaileh@blfd.bayern.de](mailto:amira.adaileh@blfd.bayern.de)).

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi) Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, das genannte Bodendenkmal nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist daher nicht ausreichend und sollte gestrichen werden.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

**Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren** (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). **Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur**

**Verfügung.**

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLFD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokumentation\\_uberdeckung\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokumentation_uberdeckung_2020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokumentation\\_uberdeckung\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokumentation_uberdeckung_2020.pdf), der Punkt 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_uberplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Umplanung der Bauleitplanung an eine andere Stelle im Gemeindegebiet ist nicht möglich. Die Wohnbauflächen werden dringend benötigt um den bestehenden Wohnungsbedarf zu decken. Um möglichst flächensparend zu agieren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein verdichteter Wohnungsbau avisiert. An der Planung wird daher festgehalten.

Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Ausführung beachtet. In Punkt 6 D. Hinweise durch Text wird bereits auf den Denkmalschutz hingewiesen. Ein angepasster Hinweis auf Art. 7 Denkmalschutzgesetz zur Erlaubnispflicht bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend um die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Pflügler abwesend

#### **TOP 6.1.13 Stellungnahme Bayernwerk AG**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Bayernwerk AG vom  
13.5.2022

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich auch von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind.

#### 20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 15 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

#### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind 20 kV- und Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3

Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

#### Trafostationen

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung und um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Versorgung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist die Errichtung zwei neuer Transformatorenstationen erforderlich.

Hierfür bitten wir Sie, entsprechende Flächen von jeweils ca. 30 qm für den Bau und Betrieb vorzusehen. Ein Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte in den in beiliegendem Planauszug gekennzeichneten Bereichen [Nord und Süd] eingeplant werden.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Bereich für Trafostationsstandort NORD



Bereich für Trafostationsstandort SÜD



### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise zur Ausführungsplanung werden im Rahmen der Umsetzung beachtet. Die Bayernwerk AG wird an den anstehenden Sparten Gesprächen rechtzeitig beteiligt.

Die im Gebiet benötigten Trafostationen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Geeignete Flächen sind hierfür in den in der Stellungnahme genannten Suchkreisen vorhanden. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend ergänzt.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird um die im Gebiet notwendigen Trafostationen ergänzt.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Pflügler abwesend

## **TOP 6.1.14 Stellungnahme Polizei Neufahrn**

### Sachverhalt:

#### Stellungnahme Polizei Neufahrn vom 18.5.2022

1. *Es wird empfohlen die Radwegeverbindung zwischen dem künftigen Baugebiet und dem Anschlussbereich Bauhof zu ertüchtigen bzw. die vorhandene Lücke zu schließen. Mit Radfahrern aus dem Wohngebiet Richtung Gewerbegebiet Ludwig-Erhart-Straße ist zu rechnen. Ein Lückenschluss dient dem angestrebten Ziel einer autoreduzierten Siedlung. Zudem stellt die Benutzung des Kurt-Kittel-Rings bzw. der Christl-Cranz Straße gerade für Kinder und Kinder in Fahrradanhängern ein erhebliches Gefahrenpotential dar.*
2. *Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet muss entsprechend der Änderung des Flächennutzungsplanes (Anschluss an den Kurt-Kittel-Ring) hergestellt werden. Das*

*Straßennetz des derzeit bestehenden Wohngebietes ist nicht geeignet den entstehenden Verkehr aufzunehmen.*

3. *Für die Linksabbieger in das Gebiet ist auf dem Kurt-Kittel-Ring eine entsprechende Abbiegespur vorzusehen. Diese ist notwendig um Rückstau und Verkehrsunfälle zu vermeiden.*

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu 1.

Ein geradliniger Lückenschluss zwischen bestehendem Ligusterweg und Bauhofzufahrt durch das neue Baugebiet für Radverkehre wäre wünschenswert, ist aber aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen gegenwärtig nicht realisierbar. Südlich des Plangebietes wird eine überörtliche Radwegeverbindung entlang der S-Bahnstrecke angestrebt. Im Norden des Plangebietes besteht bereits mit dem Feldweg in Verlängerung des Weidenwegs eine außerörtliche Fahrradverbindung, an die das neue Baugebiet Anschluss hat. Von der Einmündung dieses Feldwegs in die Staatsstraße 2041 bis zur Kreuzung mit der Ludwig-Erhard-Straße und Sepp-Manger-Straße bestehen beidseitig Geh- und Radwege. Insofern ist im Zusammenspiel mit der beampelten Querungshilfe an dieser Kreuzung eine relativ sichere Verbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten im westlichen Gewerbegebiet für Fahrradfahrer gegeben. Zu erwartender Fahrradverkehr aus dem Ortsbereich Neufahrns zu den geplanten Kinderbetreuungseinrichtungen sowie aus dem neuen Baugebiet in die Ortsmitte werden im Wesentlichen die Bahnunterführung als kürzesten Weg nutzen. Die hierbei zu nutzenden Anliegerstraßen im Wohngebiet nördlich der Bahnlinie sind für Fahrradfahrer als sicher einzustufen.

#### Zu 2.

Die Herstellung einer Zufahrt zum Kurt-Kittel-Ring, entsprechend der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Planung, ist bereits in der Erschließungsphase vorgesehen, um ein Mehr an Verkehr im bestehenden Wohngebiet zu vermeiden.

#### Zu 3.

Die Verkehrsuntersuchung des Büro Durth Roos Consulting GmbH vom März 2022 kommt zu dem Ergebnis, dass aus Gründen der Leistungsfähigkeit eine Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Jedoch wird gleichfalls wie in der Stellungnahme der Polizei aus Sicht der Verkehrssicherheit die Errichtung einer geeigneten Infrastruktur für das Linksabbiegen empfohlen. Die Bauverwaltung rät daher gleichfalls die Errichtung einer Linksabbiegespur an. Sowohl der verkehrliche Anschluss an den Kurt-Kittel-Ring sowie die Linksabbiegespur sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die verkehrliche Infrastruktur zum Anschluss an den Kurt-Kittel-Ring sowie die Linksabbiegespur erweitert.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Pflügler abwesend

#### **TOP 6.1.15 Stellungnahme Regierung von Oberbayern Brandschutz**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Brandschutz vom 19.5.2022

bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird

auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Hydrantennetz wird entsprechend den Anforderungen im Plangebiet während der Realisierung des Plangebietes hergestellt. Eine Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für die Feuerwehr ist uneingeschränkt möglich. Die Stra-

ßen werden entsprechend hergestellt. Die weiteren Hinweise sind Teil der Ausführungsplanung und werden in dieser berücksichtigt. Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht notwendig.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0 - GR Pflügler abwesend

## **TOP 6.1.16 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt**

### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 19.5.2022**

**Das WWA München begrüßt ausdrücklich die vorbildliche wassersensible Bauleitplanung, bei der das Niederschlagswasser durch Gründächer reduziert und über festgesetzte Muldenflächen in den Untergrund versickert wird!**

**Folgende Hinweise möchten wir Ihnen noch geben:**

#### **Hohe Grundwasserstände:**

Das Baugebiet liegt vollständig im Bereich hoher Grundwasserstände. Das Grundwasser befindet sich temporär oder dauerhaft weniger als 3m unter der Geländeoberfläche.

#### **Geogene Arsenbelastung:**

Wie in allen Fällen von Bebauungsplänen im Freisinger und Erdinger Moos bitten wir bei der weiteren Planung die Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hohen Grundwasserstände ebenso wie die geogene Arsenbelastung sind bekannt. Eine entsprechende Berücksichtigung findet im Rahmen der Umsetzung der Planung statt. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

## **TOP 6.1.17 Stellungnahme Eisenbahnbundesamt**

### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes vom 02.06.2022**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden wegen der Nähe der Bahnstrecke 5500 München – Landshut von der o.a. Planung berührt. Allerdings bestehen keine Bedenken, wenn beachtet wird, dass die von der Bahnstrecke ausgehenden insbesondere Schall-Immissionen zu dulden sind. Ob Sie dies ausreichend sichergestellt haben, können wir mangels Kenntnis des eingeholten Lärmgutachtens nicht beurteilen, und bitten daher darum, etwaige Konflikte zwischen Eisenbahnnutzung und Bauleitplanung zu lösen.

#### Würdigung:

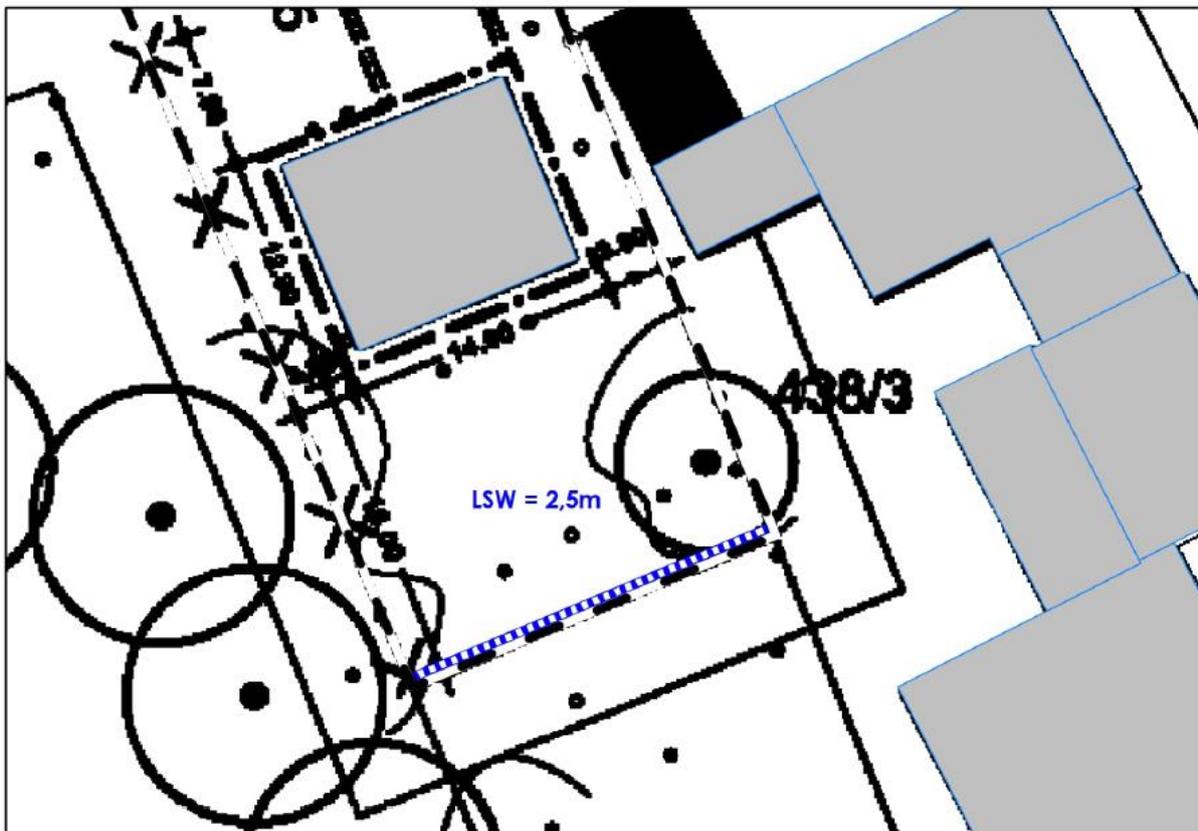
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde das Schallgutachten zur Überprüfung der Emissionen der Bahnstrecke fertiggestellt. Die Konflikte zwischen Eisenbahnnutzung und Wohnbebauung sind durch spezielle Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lösbar.

Die Untersuchung empfiehlt folgende Textlichen Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### Für die textlichen Festsetzungen

##### *Frei- und Außenwohnbereiche*

*Zum Schutz der Frei- und Außenwohnbereiche im Erdgeschoss ist die in der folgenden Abbildung dargestellte Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,5m über Geländeoberkante zu errichten. Die Lärmschutzanlage muss unabhängig ihres Materials witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden sowie ein bewertetes Bau- Schalldämm-Maß  $R'w \geq 20 \text{ dB(A)}$  aufweisen.*



*Abbildung 7: Lageplan mit Darstellung der Lärmschutzwand***Grundrissorientierung**

*Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass an der Südfassade der Parzelle 6.2 keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.*

**Passiver Schallschutz**

*Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.*

**Für die textlichen Hinweise****Schallschutznachweis nach DIN 4109**

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.*

Die Empfehlungen aus der Untersuchung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt. Es wird im kommenden Verfahrensschritt mit öffentlich ausgelegt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Das Schallgutachten zur Überprüfung der Emissionen der Bahnstrecke wird als Anlage der Begründung beigefügt. Die Empfehlungen aus dem Gutachten werden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 6.1.18 Stellungnahme Kabel Deutschland GmbH****Sachverhalt:****Stellungnahme der Kabel Deutschland GmbH vom 07.06.2022**

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.*

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kabel Deutschland GmbH wird an den anstehenden Spartengesprächen im Rahmen der Umsetzung der Planung frühzeitig beteiligt. Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 6.1.19 Stellungnahme Deutsche Bahn****Sachverhalt:****Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 07.06.2022**

Zum Flächennutzungsplan:

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

**Immobilienpezifische Belange**

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BayBO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.) Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

**Infrastrukturelle Belange**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube,

elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig -ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt

werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während jeglicher Baumaßnahmen dauerhaft sichergestellt sein.

### **Schlussbemerkungen**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Zum Bebauungsplan:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

### **Infrastrukturelle Belange**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

### **Immobilienpezifische Belange**

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.) Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### **Schlussbemerkungen**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Das durch den Bebauungsplan avisierte Baugebiet ist

mindestens 100 Meter von der Bahnlinie entfernt und die Baustellenabwicklung wird nicht über Verkehrswege entlang der Bahn abgewickelt werden. Eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs kann damit ausgeschlossen werden und eine Benutzung von Bahnanlagen ist nicht notwendig.

Zwischenzeitlich wurde das Schallgutachten zur Überprüfung der Emissionen der Bahnstrecke fertiggestellt. Die Konflikte zwischen Eisenbahnnutzung und Wohnbebauung sind durch spezielle Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lösbar.

Die Untersuchung empfiehlt folgende textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### Für die textlichen Festsetzungen

##### Frei- und Außenwohnbereiche

Zum Schutz der Frei- und Außenwohnbereiche im Erdgeschoss ist die in der folgenden Abbildung dargestellte Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,5m über Geländeoberkante zu errichten. Die Lärmschutzanlage muss unabhängig ihres Materials witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden sowie ein bewertetes Bau- Schalldämm-Maß  $R'_{w} \geq 20$  dB(A) aufweisen.

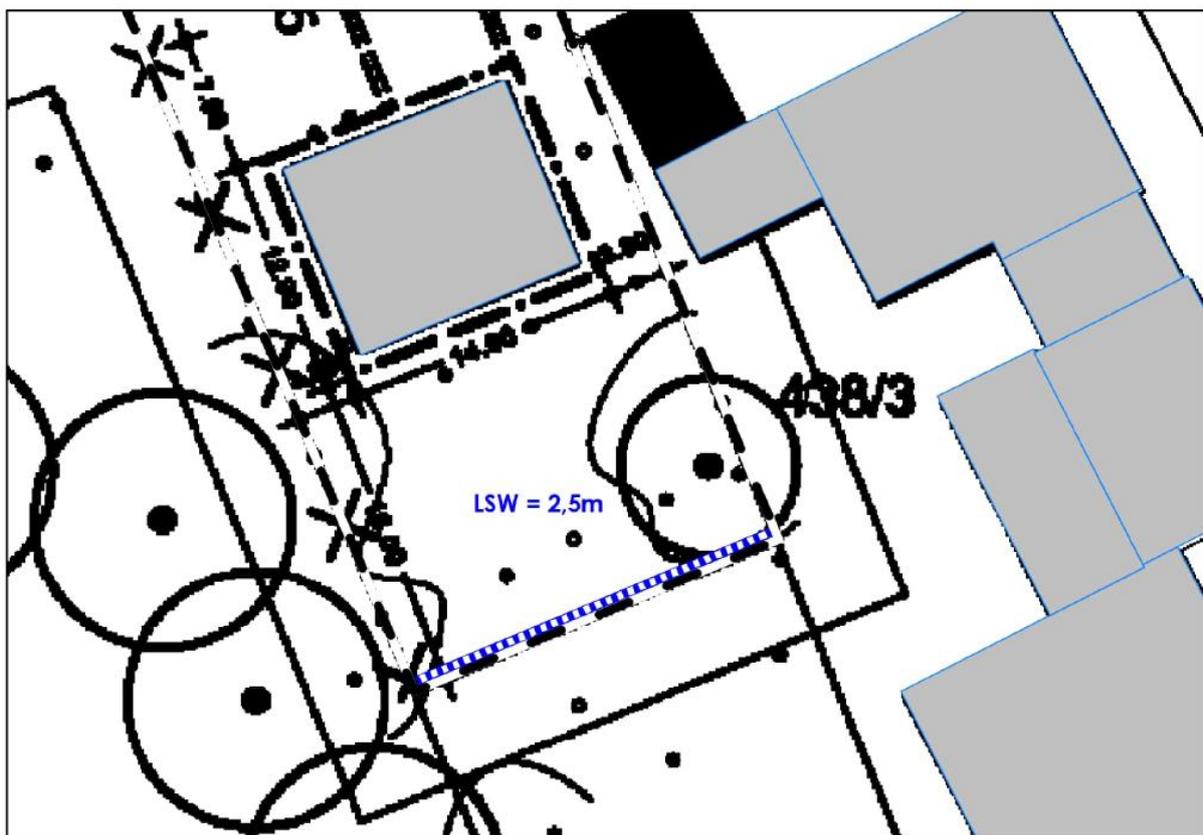


Abbildung 7: Lageplan mit Darstellung der Lärmschutzwand

##### Grundrissorientierung

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass an der Südfassade der Parzelle 6.2 keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

### Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

### Für die textlichen Hinweise

#### Schallschutznachweis nach DIN 4109

Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

Die Empfehlungen aus der Untersuchung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt. Es wird im kommenden Verfahrensschritt mit öffentlich ausgelegt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz ergänzt. Das Lärmgutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

### **TOP 6.1.20 Stellungnahme Flughafen München**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme der Flughafen München GmbH vom 09.06.2022

1. Das überplante Gebiet der Gemeinde Neufahrn [zwischen Weidenweg und Ligusterweg, westlich liegend] befindet sich in der Lärmschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 02.02.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone C, Teilzone Ca mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 58 bis 60 dB[A].
2. In Punkt B V Ziele und Grundsätze 6.4.1. des Landesentwicklungsprogramms wird folgende noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt.

Innerhalb eines Lärmschutzbereichs sollen unter Beachtung der Ziele zur Entwicklung der Region folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein:

- in der Zone A gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen
  - in der Zone B zusätzlich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
  - in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz gesorgt werden soll.

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Maßgeblich für die Beurteilung ist die Lärmkarte gemäß dem genannten Entwurf des Regionalplans aus dem Jahre 2001. Demnach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Zone C, genauer in der Teilzone Ca. Damit ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich zulässig. Zwischenzeitlich wurde auch das zur Bauleitplanung zugehörige Lärmgutachten erstellt. Die Hinweise zum Lärmschutz werden in den Bebauungsplan unter Punkt D in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Hinweise zum Lärmschutz werden in den Bebauungsplan in den Textteil aufgenommen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 6.1.21 Stellungnahme Amt für Landwirtschaft und Forsten**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten vom 07.06.2022

Landwirtschaftliche Belange:

Wir weisen darauf hin, dass durch die Planungen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen. Insgesamt sollte jedoch der Erhalt landwirtschaftliche Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nach - wachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Ansonsten soll, wie Sie bereits in der Festsetzung unter den **Abschnitt D Hinweise durch Text** festgehalten haben, abgetragener Oberboden wieder für landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftlich geführter Betrieb mit Viehhaltung. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb angrenzend an das Plangebiet darf in der Ausübung und Entwicklung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Des Weiteren muss die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen allgemein weiterhin gegeben werden, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten. Ferner dürfen auch die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

#### Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Waldrechtliche und forstfachliche Belange werden von den vorgelegten Planungen nicht berührt. Aus forstlicher Sicht bestehen insofern keine Einwände. Allerdings weisen wir darauf, dass von dem bestehenden Baumbestand im Süden des Plangebietes eine Gefährdung durch Baumwurf und abbrechende Äste sowie eine Einschränkung der Nutzung für die angrenzenden Grundstücke und die Bebauung ausgeht. Entsprechende Baumwurfbereiche von rd. 30m und hinzunehmende Nutzungseinschränkungen durch Schattenwurf oder Laubfall sind bei den Bebauungsplanungen entsprechend zu berücksichtigen. Eine Rücknahme des Baumbestandes zugunsten der geplanten Bebauung und Nutzung erscheint auch mit Blick auf die formulierten Ziele des Bebauungsplans nicht angezeigt.

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Gemeinde Neufahrn beschäftigt sich intensiv mit dem Thema Flächensparen und Nachverdichtungspotential. Jedoch sind im Rahmen der dringend erforderlichen Wohnflächenentwicklung auch Zugriffe auf landwirtschaftliche Flächen nicht vermeidbar. Die Einwirkungen von landwirtschaftlichen Nutzungen auf das Gebiet sind bekannt und auch schon als Hinweis im Bebauungsplan unter Buchstabe D Nr. 1 enthalten. Es sind keine unzulässigen Einschränkungen der Landwirtschaft zu erwarten und auch die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus werden sämtliche Grenzabstände mit Neupflanzungen eingehalten und bestehender Baumbestand im Süden des Plangebiets wird gleichfalls nicht beeinträchtigt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

### **TOP 6.1.22 Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Untere Naturschutzbehörde vom 01.06.und 08.06.2022

Zum Flächennutzungsplan:

Bis zum nächsten Verfahrensschritt sind die Unterlagen zu ergänzen, insb. die Begründung, der Umweltbericht, eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanz und eine tabellarische Gegenüberstellung der Änderungen des FNP.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Der vorhandene Gehölzbestand sollte korrekt, d.h. lagegenau, im Planteil dargestellt werden (siehe auch Bebauungsplan).
2. Die ursprünglich geplante Baumallee in dem nördlich an die Bahnlinie angrenzenden Gehölzbestand sollte in der FNP-Änderung beibehalten werden und durch entsprechende Baumsymbole ergänzt werden.

Zum Bebauungsplan:

---

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.
2. Eine dauerhafte Begrünung von Flachdächern ist kein Ausgleich im Sinne des Leitfadens.
3. Mit dem vorgesehenen Ausgleichsflächenkonzept besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis.  
Das angestrebte Ziel, die **Qualität** der Ausgleichsflächen zu verbessern, ist mit internen, z.T. den Baugrundstücken zugeordneten Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen, nicht zu erreichen.  
Im Gegenteil - die naturschutzfachliche Eignung der Flächen im Umfeld einer intensiven Bebauung mit einer parkartigen Nutzung der öffentlichen Grünfläche zur Erholung ist nicht mit den Zielen des Naturschutzes zu vereinbaren.  
Die Ortsrandeingrünung, die Baumallee und die zentrale Parkfläche sind zudem bereits als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung eingeplant und dem Planungsfaktor zugeordnet.  
Eine doppelte Anrechnung zusätzlich als Ausgleichsfläche ist nicht möglich.

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu 1. Alle laut saP erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind rechtzeitig zu veranlassen und umzusetzen. Die laut saP erforderliche CEF-Maßnahme ist vor Beginn der vorbereitenden Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung) durchzuführen und von der ökologischen Baubegleitung in einem Bericht zu dokumentieren. Im nächsten Verfahrensschritt ist ein Maßnahmenkonzept mit konkreten Flächenbezug für die CEF-Maßnahmenfläche vorzulegen.

Zu 2. Die Dachbegrünung kann nur als Vermeidungsmaßnahme (Planungsfaktor) angerechnet werden.

Zu 3. Das Ausgleichsflächenkonzept für eine externe Ausgleichsfläche ist in enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Umweltamt der Gemeinde Neufahrn zu überarbeiten.

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Vor und während der gesamten Bauzeit ist eine „ökologische Baubegleitung“ durch eine qualifizierte Fachkraft sicherzustellen. Die für die ökologische Baubegleitung verantwortliche Person ist dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, vor Baubeginn zu benennen.

2. In den textlichen Festsetzungen sollte unter dem Pkt. 6.1 Einfriedungen folgender Text ergänzt werden:  
*Der Bodenabstand der Einfriedung beträgt mind. 10 cm, um für Kleinsäuger durchlässig zu sein.*
3. Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Meldung von Ausgleichsflächen an das Bayerische Ökoflächenkataster von der planenden Gemeinde unverzüglich nach Satzungsbeschluß des Bebauungsplans durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) Freising hat die Möglichkeit, die Flächen direkt online in die Datenbank einzutragen und zu digitalisieren. Wir bitten die Gemeinde, die Flächen mit unten angegebenen A/E-Flächen Meldebogen (mit Luftbild, möglichst in digitaler Form) nicht an das Landesamt für Umwelt (LfU), sondern direkt an die UNB Freising, Frau Schemmer, (Tel. 08161/600-419; Mail: [gabriele.schemmer@kreis-FS.de](mailto:gabriele.schemmer@kreis-FS.de)) zu senden. So werden Doppeleingaben vermieden und der Prüfaufwand durch die UNB verringert. Auf der Internetseite des LfU:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.htm>

finden Sie: A/E-Flächen Meldebogen den Meldebogen für das Ökokonto, ein Muster für einen ArcView-Shapefile zur Digitalisierung der Teilflächen z.B. in FIS-Natur.

4. Die geplante **Erschließung des Baugebiets** durch eine Verbindungsstraße vom Kurt-Kittel-Ring sollte in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden, da die Erschließung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet steht und mit der Straßenbaumaßnahme weitere Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind und artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können.
5. Die Erschließung und **Bebauung des WA 6.2** erscheint unorganisch, unverhältnismäßig, städtebaulich fragwürdig und sollte ersatzlos gestrichen werden.  
Außerdem könnten durch den Verzicht auf diesen Bauabschnitt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Zum Flächennutzungsplan:

##### Darstellung Gehölzbestand

Der Gehölzbestand wird in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Hofstelle an den tatsächlichen Bestand entsprechend dem Bebauungsplan angepasst.

##### Darstellung Baumallee

Die Pflanzung einer Baumallee ist aufgrund des bereits an dieser Stelle vorhandenen Gehölzbestandes nicht möglich. Hierzu müsste zuerst der geschützte Heckenbestand entfernt werden. Die Einzelbaumdarstellungen werden daher aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes vollständig entfernt.

Zum Bebauungsplan:

## Zu 1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Das Maßnahmenkonzept mit dem konkreten Flächenbezug für die CEF Maßnahmenfläche wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt und abgestimmt. Die Umsetzung erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn. Eine ökologische Baubegleitung wird die Umsetzung der Bauleitplanung betreuen.

## Zu 2 und 3. Ausgleichsmaßnahmen

Das Ausgleichsflächenkonzept wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem gemeindlichen Umweltamt überarbeitet.

Zu Weitere fachliche Informationen:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Zu 1.

Die mit der Umsetzung der ökologischen Baubegleitung beauftragte Person wird der Unteren Naturschutzbehörde benannt.

## Zu 2.

In den textlichen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ergänzt, dass diese eine Bodenfreiheit von 10cm aufweisen müssen um für Kleinsäuger passierbar zu sein.

## Zu 3.

Die Meldung der Ausgleichsfläche wird vom gemeindlichen Umweltamt an die gewünschte Stelle im Landratsamt erfolgen.

## Zu 4.

Die Erschließung des Baugebietes durch den Anschluss an den Kurt-Kittel-Ring wird, analog zum Flächennutzungsplan, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

## Zu 5.

Das Grundstück der Parzelle 6.2 hängt mit dem angrenzenden Landwirtschaftlichen Betrieb zusammen und füllt die Lücke zwischen dem Betrieb und der östlich bestehenden Siedlungsstruktur. Hier löst sich die Bauweise vom Hauptteil der baulichen Struktur des neuen Quartiers ab und rundet die bauliche Entwicklung nach Süden hin ab. An der Planung wird festgehalten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanungen werden entsprechend dem Sachvortrag überarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um den Anschluss an den Kurt-Kittel-Ring erweitert.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 6.1.23 Stellungnahme Landratsamt Gesundheitsamt****Sachverhalt:**

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Gesundheitsamt vom 06.05.2022

- Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Es sind die Maßnahmen- und Prüfwerte, des Wirkungspfades Boden - Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41- unverzüglich verständigt wird.

IfSG §§ 37,38, 41

Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz, sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.

### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Bisher sind keine Informationen bekannt, die auf eine mögliche Kontaminierung mit Altlasten im Geltungsbereich der Bauleitplanungen hindeuten. Selbstverständlich werden alle geplanten Gebäude an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

## **TOP 6.1.24 Stellungnahme Landratsamt Altlasten**

### Sachverhalt:

#### Stellungnahme des Landratsamtes Freising Altlasten vom 09.06.2022

Zum Flächennutzungsplan:

Die betroffenen Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind aktuell nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen.

Sollten aber im Zuge geplanter Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising (Sachgebiet 41 ) unverzüglich zu informieren.

Gemäß §1a Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist.

Eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (gem. §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG )soll so weit wie möglich vermieden werden. Die vorliegende Planung hat eine großflächige Versiegelung zur Folge mit der der Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen einhergeht.

Für das Schutzgut Boden verschlechtert sich durch die vorgelegte Planung die Situation erheblich.

Zum Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan Nr. 133 umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 437 (T), 438/2 (T), 439/17, 479/(T), 481/T, 481/12 (T), 684/T, Gemarkung Neufahrn.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,1 ha, versiegelt werden ca. 1,84 ha. Aktuell ist die Fläche noch unversiegelt und wird als Acker genutzt.

Die o.g. Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen.

Es wird hiermit nicht eine völlige Altlastenfreiheit bestätigt, sondern lediglich die Aussage getroffen, dass dem Landratsamt Freising derzeit keine Kenntnisse vorliegen, aufgrund derer die Fläche im Kataster einzutragen wäre.

Für den Fall, dass im Rahmen des bereits geplanten Bodengutachtens Bodenverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu verständigen.

Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

Die Nachweise sind dem Landratsamt Freising unaufgefordert vorzulegen.

Da ein Wohngebiet ausgewiesen wird, sind die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete einzuhalten.

#### Oberboden:

Für das Schutzgut Boden ist mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu rechnen, denn die geplanten Baumaßnahmen haben eine großflächige Versiegelung zur Folge. Es kommt zu einem Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen.

Bodenschutzrechtlich wird daher darauf hingewiesen, dass Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z.B. Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Eine Umweltbaubegleitung ist erfreulicherweise bereits vorgesehen.

Es wird dringend empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung ( BBodschV ) zu beachten.

Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BBodschV ist Bodenmaterial, das entfernt werden muss und an anderer Stelle wieder aufgebracht wird, entsprechend untersuchen zu lassen.

Je nach Größe und Höhe der Auffüllung ist für die Fläche, auf der der Oberboden aufgebracht werden soll, eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Fragestellungen sind vorab mit dem Landratsamt Freising zu klären.

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Neuversiegelung von mind. 1,84 ha durchaus erheblich, und nicht nur gering, beeinträchtigt.

Zwar werden die Flächen aktuell im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt, aber durch eine großflächige Neuversiegelung durch Wohnbebauung führt dies zum Totalverlust aller Bodenfunktionen.

Versiegelungen sind grundsätzlich nur adäquat ausgleichbar durch Entsiegelung einer anderen Fläche. Dies ist in aller Regel aber nicht vorgesehen. Es werden grundsätzlich fast immer nur Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle geplant.

Eine Recherche, ob nicht tatsächlich an anderer Stelle Flächen entsiegelt werden könnten, um den Bodenverlust auszugleichen, sollte angeregt werden. Boden ist nicht vermehrbar und sollte möglichst gut vor nachteiligen Eingriffen geschützt werden.

#### Hinweis zum Flächenverbrauch:

Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des neuen Plangebietes 2,1 Hektar. Davon werden mind. 1,84 ha versiegelt.

In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch ( Siedlungs- und Verkehrsfläche ) von 5 ha je Tag im Landesplanungsgesetz angestrebt (siehe auch Koalitionsvertrag S. 30).

Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf das Gemeindegebiet Neufahrn ( 4551 Hektar ) heruntergerechnet ergäbe sich für die Gemeinde Neufahrn ein jährlicher Flächenverbrauch von 1,18 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 133 ( Versiegelung 1,84 ha ) und dem bereits ebenfalls im Jahr 2022 aufgestellten B-Plan Nr. 134 ( Versiegelung 0,63 ha ) ist der errechnete jährliche Flächenverbrauch bereits um mehr als 100 % überschritten.

#### Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist das Ziel der Ortsentwicklung mit diesem Bebauungsplan möglichst weitgehend eine Eingriffsneutralität der neuen baulichen Entwicklung zu erreichen. Dies umfasst neben den grünordnerischen Maßnahmen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsbereich und Maßnahmen zur

Reaktion auf die Klimaanpassung. Dies wurde in den Festsetzungen herausgearbeitet und beim Konzept der Ausgleichsmaßnahmen weiterverfolgt. Die Siedlungsentwicklung zielt darauf ab, möglichst ohne externe Ausgleichsmaßnahmen, die keinen räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche haben, auszukommen. Das Wohngebiet mit den Gemeinbedarfsflächen umfasst lenkende Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen, um ein in sich aufgewertetes Gebiet zu entwickeln. Für den besonderen Artenschutz sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die jedoch im räumlichen Zusammenhang erfolgen und als Maßnahme mit multifunktionaler Eignung, gleichzeitig als Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung dienen sollen. Die vorgetragenen Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Bisher liegen der Gemeinde keine Informationen zu möglichen Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 6.1.25 Stellungnahme Landratsamt Kreisbrandrat**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme des Landratsamtes Freising Kreisbrandrat vom 26.05.2022

**Flächen für die Feuerwehr:**

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel: RAST 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO ist die Technische Regel A 2.2.1.1 BayTB ist zu beachten Die Details (Bewegungsflächen, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m für Feuerwehreinsätze mit einer

Drehleiter DL (K) 23-12 ist ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen

**Löschwasserversorgung:**

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde Markt zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das **DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02** herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal **75 m** zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

**Rettungshöhen:**

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum \*Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge innerhalb der Hilfsfrist verfügt steht.

Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anfahrbarkeit des Wohngebietes für die Feuerwehr ist in erforderlichem Maße gewährleistet. Die Hinweise beziehen sich auf die notwendigen Umsetzungen im Rahmen der Ausführungsplanung, welche während der Erschließungsarbeiten beachtet werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**TOP 6.2 Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ und 26. Flächennutzungsplanänderung; Beschluss zur Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplanes Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:** Ja 27 Nein 0

**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 7.1.1 Stellungnahme der Bauverwaltung**

**Sachverhalt:**

Stellungnahme der gemeindlichen Bauverwaltung

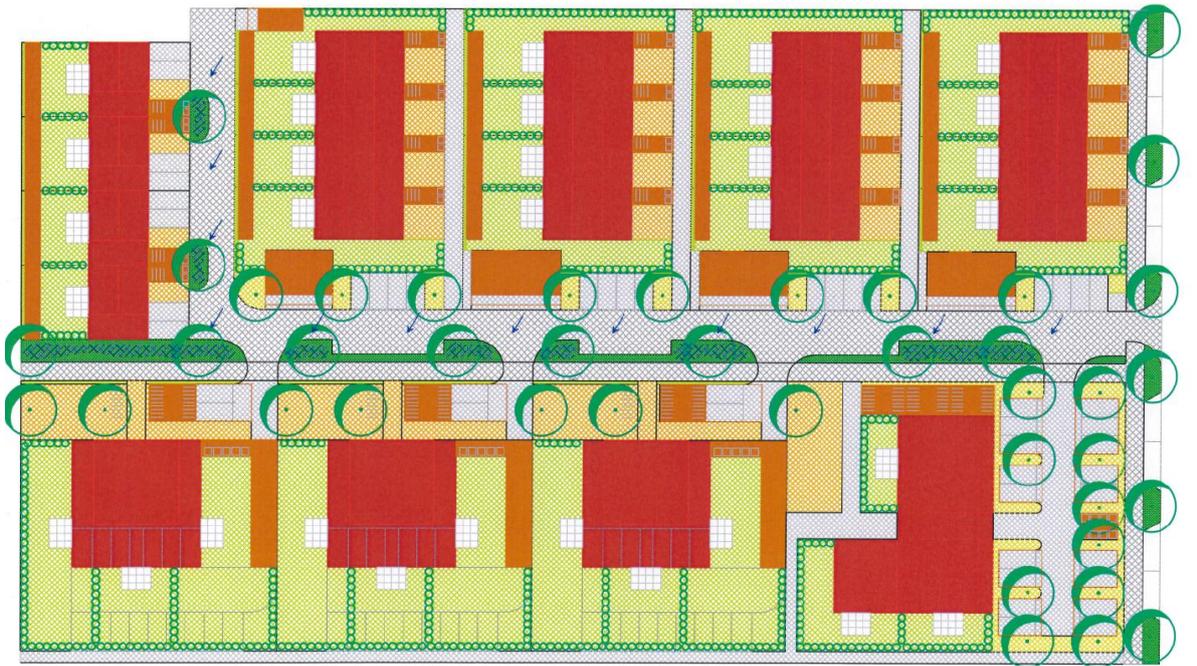
*Der bisherige Entwurf des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 2017. Nachfolgend ist die zeichnerische Darstellung eingefügt.*



*Entstehen soll eine gemischte Bebauungsstruktur aus gereihten Einfamilienhäusern, Geschosswohnungsbauten und einem Gebäude für öffentlich geförderten, preisgünstigen Wohnraum im Südosten des Plangebiets.*

*Erschlossen wird das neue Baugebiet durch eine verkehrsberuhigte Erschließungsspanne von der in diesem Bereich ebenfalls verkehrsberuhigten Albert-Einstein-Straße zum Auweg. Durch die mittige Lage ist eine flächensparende Verkehrsfläche möglich, an der der gesamte oberirdische, ruhende Verkehr und die Abfahrten zu den Gemeinschaftsstellplatz-Anlagen angeordnet sind. Durch die leicht vorspringenden Baukörper jeweils am Ende der zentralen, ost-west-gerichteten Verkehrsfläche wird der Raum auch städtebaulich gefasst*

*Nachfolgend die überarbeitete städtebauliche Planung sowie die zugehörigen Erläuterungen.*



### 1. Änderung der Gestaltung der Erschließungsstraße im Plangebiet

Die breite, geradlinige Führung der Erschließungsspanne in der bisherigen Planung lässt nach Auskunft der Verkehrsbehörde eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nicht zu. Sie wurde deshalb mit einer Regelbreite von 3,50 Meter geplant, und nur an den Stellen mit 6 Meter Breite belassen, wo die Erreichbarkeit der oberirdischen Stellplätze dies erfordert. Dadurch entsteht ein Rhythmus aus engeren und weiteren Straßenabschnitten, der sich ideal auch als Spielfelder für Kinder nutzen lässt. Durch die Betonung der Engstellen mit Baumtoren wird dem Autofahrer zusätzlich deutlich gemacht, dass hier nur in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden soll. Dies ist aus verkehrlicher Sicht unproblematisch, da keinerlei Durchgangsverkehr erwartet werden muss.

### 2. Umgestaltung der Einfamilienhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen

Die Baukörper der Einfamilienhausgruppen wurden so gestaltet, dass sie zweigeschossig mit Dachgeschoss unterhalb der Vollgeschossgrenze eine Wohnfläche bis maximal 150 Quadratmeter ermöglichen. Diese Grenze muss explizit festgesetzt werden, damit nicht entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung ein dritter Stellplatz erforderlich wird. Das städtebauliche Konzept erlaubt nur 2 Stellplätze je Einfamilienhaus. Zusätzlich wurde die Grundstücksfläche der Eingangsseite der Gebäude so organisiert, dass ausreichende Flächen für Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müllbehältern gegeben sind. Die Gartenseite wurde als private Zone konsequent für abgeschirmten, individuellen Aufenthalt der Familien im Freien ausgebildet.

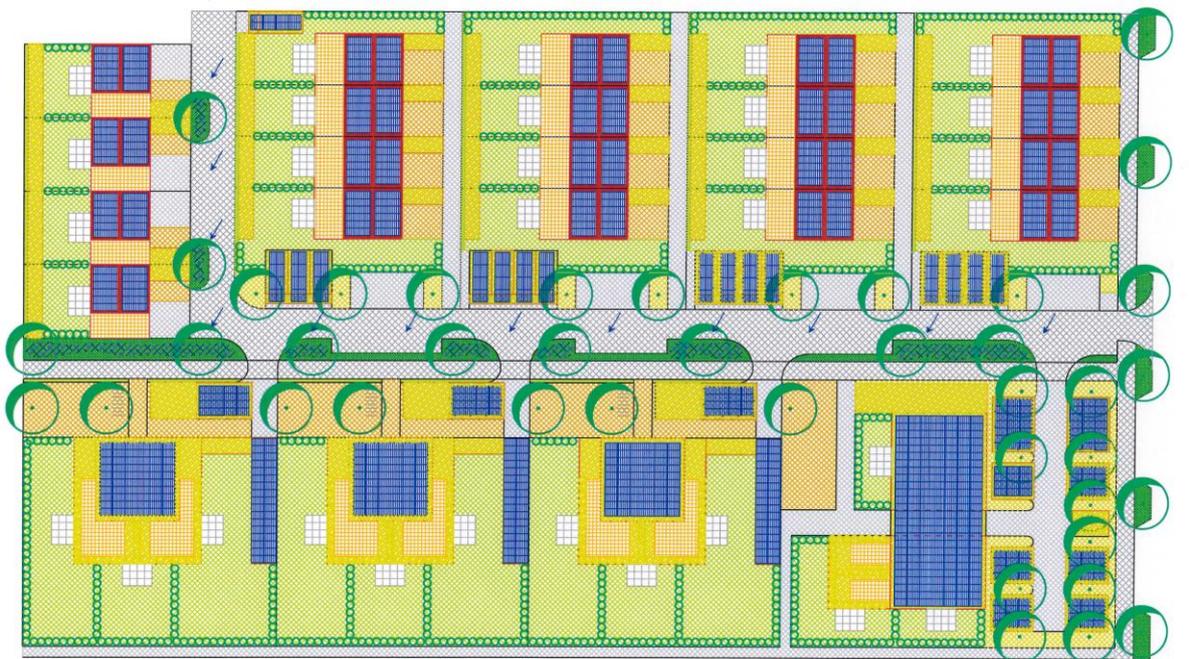
### 3. Konzeptionelle Neugestaltung des Geschosswohnungsbaus unter Berücksichtigung der notwendigen Nebenanlagen

Im Baufeld für den Geschosswohnungsbaus wurde die Bebauungsstruktur vereinheitlicht. Wie bei den Einfamilienhäusern wurde eine halböffentliche, der Erschließungsstraße zugewandte Seite ausgebildet, die als Zone für Begegnung, Aufenthalt, Kommunikation und Kinderspiel dient. Zusätzlich sind hier auch die Nebenanlagen, z. B. zur attraktiven Unterbringung der Fahrräder, und die oberirdischen Kurzzeit-Besucherstellplätze vorgesehen. Abgeschirmt und ruhig umschließen auf den übrigen drei Seiten die privaten Gartenflächen die Wohngebäude. Die Baukörper sind dreigeschossig mit zurückversetzten Attikageschoss geplant und bein-

halten jeweils ca. 11 Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit geschlossener Abfahrt angeordnet.

#### 4. Geförderter Wohnungsbau mit optimiertem Stellplatzkonzept

Das Konzept für den Baukörper des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde an die Anforderungen der aktuellen Stellplatzsatzung angepasst. Die Stellplätze sollen wie bisher geplant oberirdisch nachweisbar sein, um die kostenintensive Herstellung einer Tiefgarage zu vermeiden. Sie sind gemäß Satzung mit Bauminiseln zu gliedern. Für eine spätere Umwandlung in freifinanzierten Wohnraum nach Ablauf der Bindefrist kann unter dieser Stellplatzfläche nachträglich eine Tiefgarage eingebaut werden, um den dann geltenden Stellplatzschlüssel zu erfüllen. Der Baukörper wurde winkelförmig ausgebildet, wodurch wieder eine qualitätsvolle, aufenthaltsorientierte Eingangsseite und gleichzeitig eine abgeschirmte, südorientierte Gartenseite für den privaten Aufenthalt im Freien entsteht. Der nord-südgerichtete Hauptbaukörper kann bis zu 5 Geschossen hoch werden, der winkelförmige Anbau auf der Westseite ist auf zwei Geschosse begrenzt. So sind bis zu 18 Wohnungen mit durchschnittlich 75 Quadratmeter Wohnfläche möglich. Der Anteil der Grundstücksfläche beträgt bei 18 Wohneinheiten immer noch knapp 100 Quadratmeter pro Wohneinheit, was angesichts des Grundstückswerts für Wohnbauflächen in Neufahrn trotzdem noch eine beträchtliche, zu finanzierende Bürde für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum darstellt.



#### 5. Nachhaltigkeit und Verbesserung der Nutzbarkeit von regenerativen Energien

Es wird nun auf eine konsequente Nutzung der Dachflächen geachtet. Die Einfamilienhauszeilen erhalten ein 30 Grad geneigtes Satteldach mit Dachflächen nach Osten und Westen. Diese sind für eine über den Tagesverlauf optimal verteilte Stromerzeugung durch Photovoltaik für den Eigenverbrauch geeignet. Die Geschosswohnungsbauten erhalten Flachdächer, die je nach Situation als Dachterrassen, begrünte Regenrückhalteflächen oder Flächen für die Stromerzeugung zu nutzen sind. Ebenso wurden alle Dächer der Nebenanlagen zur Begrünung vorgesehen, die Überdachungen der oberirdischen Stellplätze und Tiefgaragenabfahrten zusätzlich auch für die Installation von PV-Modulen. Mit Durchschnittswerten ermittelt reichen die dargestellten PV-Flächen auf den Einfamilienhausgrundstücken aus, um den gesamten Energiebedarf für Stromverbrauch, Warmwasserbereitung (Elektroboiler) und Heizen (Grundwasserwärmepumpe) eines vierköpfigen Haushalts sowie für das Laden eines

Elektrofahrzeugs zu decken. Beim geförderten Wohngebäude können fast 61%, bei den freifinanzierten Geschosswohnungen immerhin rund 37% des künftigen Energiebedarfs selbst erzeugt werden. Das Baugebiet erreicht insgesamt einen Autarkiegrad von 68,5%.

#### 6. Niederschlagswasserbehandlung

Zum klimasensiblen Umgang mit dem Regenwasser ist eine oberflächliche Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlags in die als Mulden ausgebildeten Bauminseln vorgesehen. Damit der Wasserhaushalt der Bäume möglichst unterstützt wird ist bei der Erschließungsmaßnahme eine Baumrigole vorzusehen, die das Wasser über längere Zeit speichert und für die Bäume verfügbar hält. Der natürliche Geländeverlauf erlaubt bei Starkregenereignissen ein Überlaufen in die als Rückhalte mulde auszubildende öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets. So können Überschwemmungen wirkungsvoll vermieden werden. Zusätzlich ist vorgesehen, für die privaten Regenentwässerungen den Einbau von Zisternen vorzuschreiben, um den Trinkwasserverbrauch bei der Bewässerung der privaten Gärten in den trockenen, heißen Sommern zu reduzieren.

#### 7. Auswahl des Bebauungsplanverfahrens gemäß dem Baugesetzbuch

Darüber hinaus ergibt sich Änderungsbedarf bei der Verfahrensart. Das Bebauungsplanverfahren wird bisher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach der Legaldefinition in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglichen soll.

Der Begriff „Maßnahmen der Innenentwicklung“ kennzeichnet als Oberbegriff alle in Betracht kommenden Maßnahmen. Das Problem dabei ist: Der Begriff „Innenentwicklung“ wird weder in § 13a BauGB noch an anderen Stellen des BauGB definiert, was zu erheblichen Unsicherheiten in der Anwendung führt.

Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts und gemessen an diesen Vorgaben bestehen an der Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf den Bebauungsplan Nr. 111 Zweifel. Diese sind zum einen darin begründet, dass die überplante Fläche des Sportplatzes wohl nicht mehr dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Selbst wenn man – räumlich – im Sinne der erstzitierten Entscheidung davon ausgehen würde, dass die Sportplatz-Fläche von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen wird und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden, so stellt sich die Frage, ob die Planung – inhaltlich – noch der „Innenentwicklung“ zuzuordnen ist. Die Überplanung des Sportplatzes stellt weder eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13a BauGB dar, da die Fläche im Sinne der zweitzitierten Entscheidung bisher baulich nicht in Anspruch genommen wurde (Fußballfeld), noch eine „Nachverdichtung“, weil diese bereits begrifflich einen vorhandenen baulichen Bestand voraussetzt.

Die Bauverwaltung empfiehlt daher aus Gründen der Rechtssicherheit im vorliegenden Fall vom Verfahren nach § 13a BauGB Abstand zunehmen. Daher sollte vor der erneuten Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB auf ein anderes Verfahren „umgestellt“ werden. Es muss das Regelverfahren durchgeführt werden. Die bisherigen Beteiligungen können im neuen Verfahren insoweit verwertet werden, als von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen werden kann, da diese insoweit „bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt“ (nämlich durch das bereits durchgeführte Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) ist.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird empfohlen, die Bauleitplanung entsprechend der im Sachvortrag genannten städtebaulichen Rahmenbedingungen zu überarbeiten.

Die Verfahrensart wird von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt. Die bisherigen Beteiligungen werden im neuen Verfahren insoweit verwertet, als von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen werden kann, da diese „bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt“ ist.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Holzer:

- die „Kann-Bestimmung“ Bebauung bis zu 5 Geschosse möglichst konkreter
- evtl. andere Lösung um eine gleichmäßigere Bebauung zu haben
- evtl. entsprechende Dienstbarkeit oder Verpflichtung für den Eigentümer für den Bau einer Tiefgarage, wenn diese aus der Belegung rauskommt
- Würdigungen dabei, die durch die neue Bebauungsplanstruktur nicht mehr so zu würdigen sind, weil diese bereits über 5 Jahre alt sind
- Verdichtungseffekte abspecken im Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen
- Einheimischenprojekte und Erbpachtverträge nicht im Nutzungskonzept enthalten

BAL Schöfer:

- Bebauung für den geförderten Wohnungsbau nach Süden hin Abstufung auf 2 Geschosse
- Winkelform um die Gartenbereiche, die auch individuell genutzt werden sollen, vom öffentlichen Raum abschirmen zu können
- gleichzeitig bis zur Grundstücksgrenze entsprechend weniger tiefe Abstandflächen
- Abstandflächen können auf den jeweiligen Baufeldern untergebracht werden
- Grundstücksgröße und Maß der Bebauung in einem guten Verhältnis zueinander
- anschließend noch eine weitere Auslegung d.h. manche Einwände die zu würdigen sind haben für eine geänderte Weiterverfolgung der Planung genauso Berechtigung
- Notwendigkeit um den rechtlichen Vorschriften entsprechend im Verfahren zu bleiben
- Erbbaurecht betrifft alle Flächen und ist eine Vergabegrundlage für die Grundstücksflächen

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Das bisherige städtebauliche Konzept wird entsprechend der im Sachvortrag vorgestellten Planung überarbeitet.

Die Verfahrensart wird von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Regelverfahren umgestellt. Die bisherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden werden im neuen Verfahren insoweit verwertet, als von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen werden kann, da diese „bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt“ ist.

Die Bauverwaltung wird beauftragt auf dieser Grundlage die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

**TOP 7.1.2 Stellungnahme Bürger 1**

### **Sachverhalt:**

## Stellungnahme Bürger 1 vom 14.06.2017

Bezugnehmend auf die Informationsveranstaltung vom 24. Mai 2017 möchten wir Ihnen mitteilen daß wir mit der Firsthöhe der 18 Reihenhäuser die uns direkt gegenüber stehen werden, nicht einverstanden sind.

Die geplante Höhe von 9,25 Mtr. paßt nun wirklich nicht zu den vorhandenen 4 Häusern die maximal 7 Mtr. Firsthöhe haben.

Ihre Aussage daß diese Höhe dem Niveau der direkten Umgebung entspricht, ist nicht nachzuvollziehen.

Der Vorschlag in Richtung Architekturbüro wäre:

Mit der Dachneigung 18 Grad, wie bei den Wohnblöcken würde die Gesamthöhe 1 Mtr. niedriger.

Durch Pultdächer wie bei den Neubauten in der Dietersheimer Str. könnte man das Niveau noch besser anpassen.

Im übrigen sind die geplanten 67 Wohneinheiten für (lt. Kirche) 150 Personen sehr geschönt, die doppelte Anzahl ist bedeutend realistischer. Das kleine Areal wird dadurch sehr verdichtet.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 sehr moderat. Durch den Abstand von mindestens 9 m zur südlichen Grundstücksgrenze der nördlich bestehenden 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.

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 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person liegt. Es dürften daher eher weniger Personen werden. Eine zu starke Verdichtung ist daher für das Gebiet nicht erkennbar.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

## **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 so 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**

	BP 111 Sportplatz II	möglicher BP 111 Sportplatz II	BP 71 Sportplatz I	BP 117 Neufahrn Süd-West	BP 124 Friedhofserweiterung Robert Koch-Str.
Größe des Geltungsbereich des Bebauungsplans	16.842 m <sup>2</sup>	16.842 m <sup>2</sup>	15.950 m <sup>2</sup>	46.685 m <sup>2</sup>	14.548 m <sup>2</sup>
Erschließung und öffentlichen Grün	5.576 m <sup>2</sup>	5.576 m <sup>2</sup>	4.799 m <sup>2</sup>	20.395 m <sup>2</sup>	3.692 m <sup>2</sup>
Nettobauland	<b>11.083 m<sup>2</sup></b>	11.083 m <sup>2</sup>	11.151 m <sup>2</sup>	26.290 m <sup>2</sup>	<b>10.856 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>70</b>	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	<b>41,56</b>	29,69	22,57	22,49	<b>14,43</b>
Verdichtung WE je Nettobauland	<b>63,15</b>	45,11	32,28	39,94	<b>22,79</b>
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 **Dreispänner** 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 zweites 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 Baustruktur. 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 Reihenhausriegel 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 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 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.

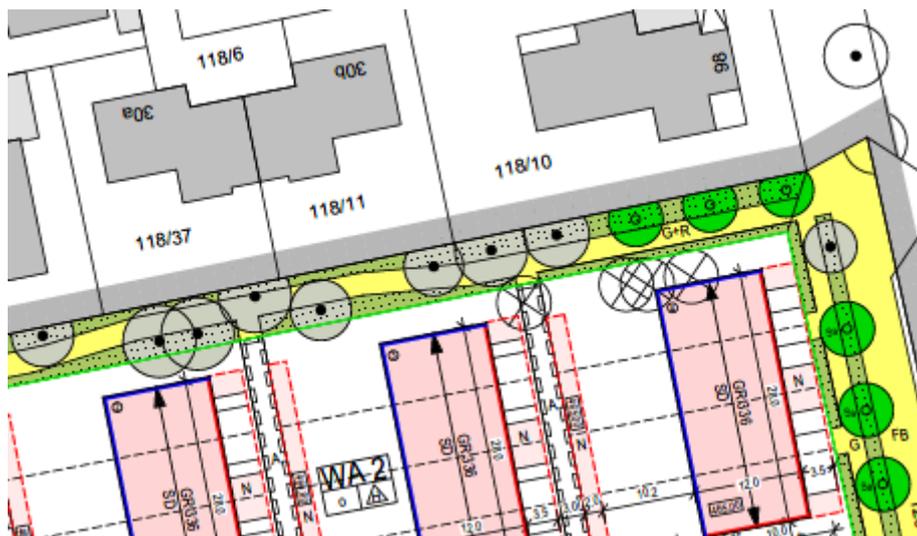
#### *Zu Aufschüttungen, Absenkungen des Geländes*

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 Geländeniveau 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

### **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 Spielplatz 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 Spielplatz sowie er jetzt geplant ist kleiner zu gestalten, und dafür bei jedem der Geschossgebäude einen kleinen privaten Spielplatz zu planen. So wäre die Geräuschkulisse 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:**

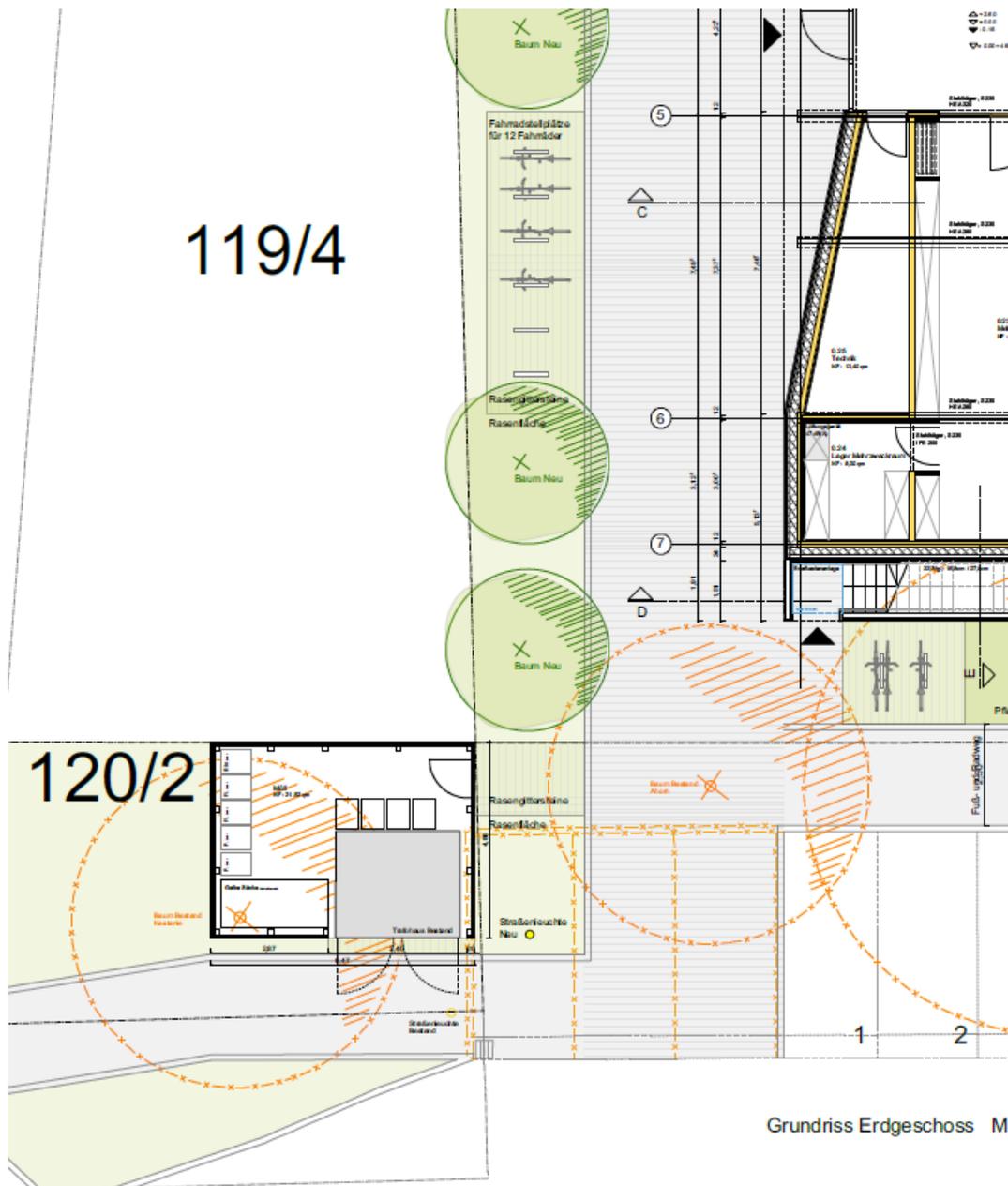
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### *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 Fußwegeführung 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.



Die Darstellung der Verkehrsflächenanbindung (Fuß- und Radweg), die den Parkplatz im Süden mit dem Plangebiet verbindet, ist im Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Die entsprechend überarbeitete Darstellung ist unten eingefügt:



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 Fußwegführung wird in die Bauleitplanung aufgenommen. Ansonsten bleibt der Bebauungsplan unverändert.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

### **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.

- e. 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 Bebauungsgebietes 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche erwartet werden, welche etwa 2.960 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechen. Im Wohnflächendurchschnitt im Landkreis Freising kommt mittlerweile eine Person auf 42 m<sup>2</sup>. 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

**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. <sup>21. Juni 2017</sup> 20.06.17  
 Stellungnahme<sup>1</sup> zum Bebauungsplan Entwurf Nr. 111 vom <sup>11.05.2017</sup> 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-Spänner 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 Gemeindegrund** 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>	10
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> Kirchengrund 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 Kirchengrund 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, das 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)

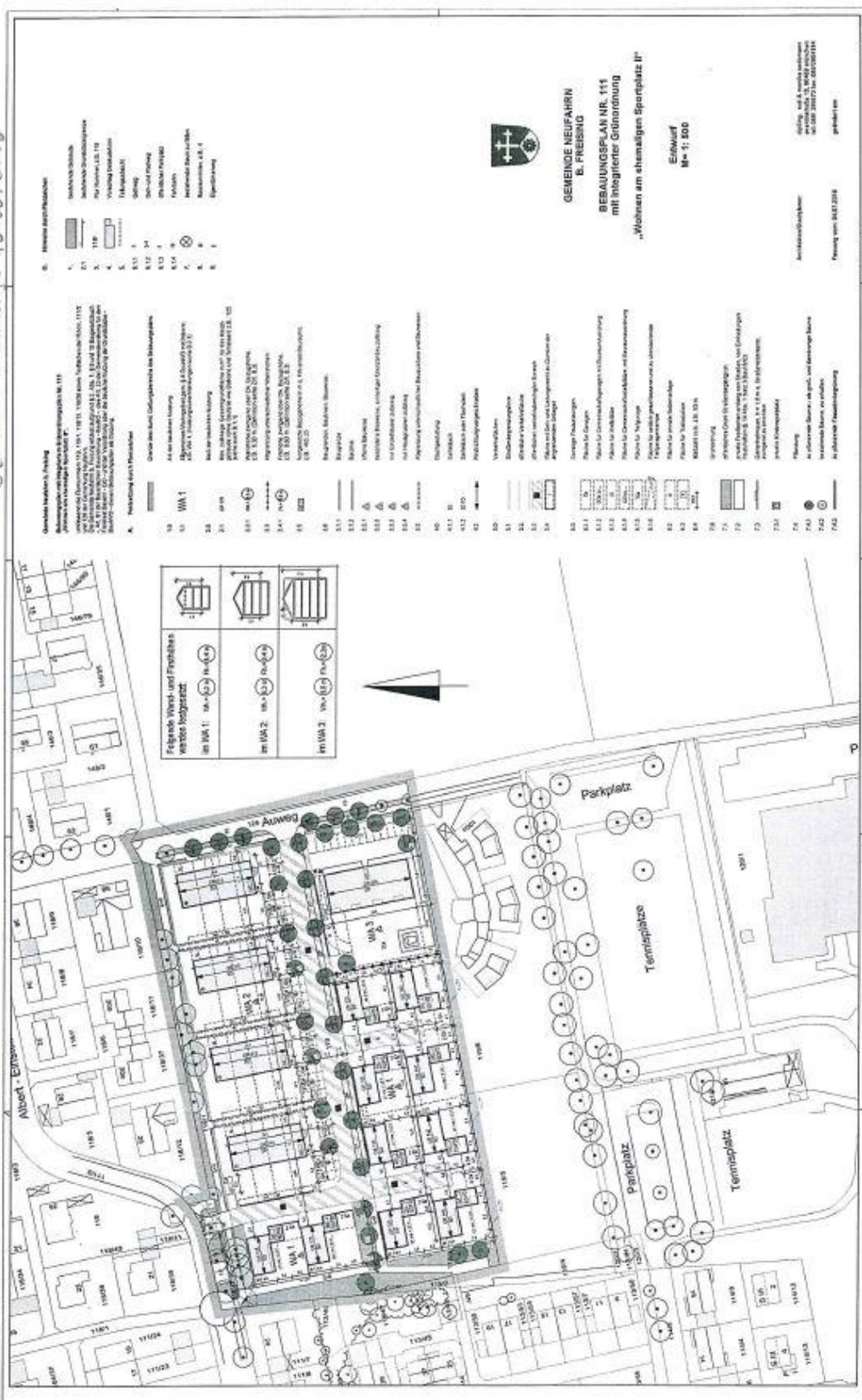
An der Nordgrenze entweder EF Gartenhofhäuser oder Reihenhäuser, 3- und 4-Spanner mit einer maximalen Firsthöhe von 8 – 8,60 m und vernünftigem Stauraum vor den Garagen, besonders am Auweg.

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.**

Original-Plan M1  
Bekanntmachung v. 10.08.2016  
04.07.2016

Abbildung A





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
VERDÜCHTUNG 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		30.01.2017 Trentiner Str
	04.07.2016 Sportpl.II	20.02.2017 Sportpl.II	22.08.2016 NF Süd	117	
Gartenhofhäuser	10	0	24	8	
Doppelhäuser	0	0	12	20	
Dreispanner	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

25,6
74,4

übertrieben  
nicht akzeptabel

WOHNUNGEN %

100,0

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-Spanner 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 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 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

### **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 Bauleitplanungen 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 Neuin-

spruchnahme 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

### **TOP 7.1.8 Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Brandschutz**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 19.05.2017

bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deut-

schen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.  
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
5. Für die Gebäude mit Wandhöhen über 6,3 m bis zu 9,00 m (**WA3**) und Gebäude, deren Fußbodenoberkante mehr als 7,00 m und die anleiterbare Stelle mehr als 8,00 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist zu beachten,

dass für diese Gebäude gegebenenfalls Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) vorzusehen sind. Ob Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) vorzusehen sind und der öffentliche verkehrsberuhigte Bereich als Aufstellfläche ausreichend ist, muss durch die mit der Erstellung des Brandschutznachweises beauftragten Planer im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Hydrantennetz bzw. der Hydrantenplan ist im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet aufzustellen. Dies gilt auch für die Ausgestaltung bzw. den Ausbau der Verkehrsflächen. Die Dimensionierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen ist ausreichend.

Bei dem im WA 3 ausgewiesenen 3-geschossigen Gebäude entstehen keine Aufenthaltsräume über einer Fußbodenhöhe von mehr als 7,0 m, da ein Ausbau der Dachgeschosse nicht vorgesehen ist. Ansonsten sind die notwendigen Aufstellflächen in der Freiflächengestaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundsätzlich ist die Befahrbarkeit der Straßen mit Einsatz- und Rettungsfahrzeugen im Geltungsbereich aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten und Kurvenradien ohne Einschränkung möglich.

### **Beschluss:**

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

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

### **TOP 7.1.9 Stellungnahme Wasserzweckverband**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Wasserzweckverband vom 29.05.2017

gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes erheben wir keine Einwände.

Die wasserversorgungsmäßige Erschließung erfolgt über noch zu verlegende Hauptwasserleitungen. Bitte berücksichtigen Sie uns bei den anfallenden Spartengesprächen.

Die Neubauten, sind gemäß unseren Satzungen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Wasserzweckverband an den anfallenden Spartengesprächen beteiligt.

### **Beschluss:**

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

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

## **TOP 7.1.10 Stellungnahme Energie Südbayern**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Energie Südbayern vom 30.05.2017

als mit dem operativen Netzbetrieb betrauter Betriebsführer der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nehmen wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 in deren Namen Stellung wie folgt:

Das Gebiet ist bereits teilweise mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

### **Zusätzlich ist zu beachten:**

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unser Herr Hamburger unter der Telefonnummer 08122/9779-28 gerne zur Verfügung.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Firma Energie Südbayern wird zu den Planungsgesprächen hinzugezogen.

Bezüglich der Abstände von Baumpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich des Fußwegs an der nördlichen Grundstücksgrenze zum bereits bestehenden Baumbestand nicht eingehalten werden. Neupflanzungen sind hier entsprechend den Darstellungen in der Bauleitplanung aber nicht vorgesehen.

### **Beschluss:**

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

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

## **TOP 7.1.11 Stellungnahme Gemeinde Eching**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Gemeinde Eching vom 01.06.2017

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2017 zur Beteiligung an o. g. Verfahren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde weder eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt noch ein Verkehrslenkungskonzept erstellt. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Eching nicht akzeptabel, da ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für die Ortsdurchfahrt Dietersheim zu erwarten ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fordern wir daher:

- Eine umfassende Verkehrsuntersuchung zur Belastung der Dietersheimer und Neufahrner Straße sowie zur Verkehrszunahme auf der ST 2350.
- Ein interkommunal und mit den Straßenbausträgern abgestimmtes Verkehrskonzept

Die Gemeinde Eching bittet aus den genannten Gründen um die Vorlage belastbarer und aussagekräftiger Gutachten, in denen die zukünftige Verkehrssituation dargelegt wird.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 spürbar darstellen dürfte.

Es wird von ca. 150 Einwohnern im Baugebiet ausgegangen. Damit kann von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von täglich ca. 165 Fahrten von und zum neuen Wohngebiet ausgegangen werden. 50 % der Fahrten werden dem Berufsverkehr, die anderen 50 % der Erledigung von Besorgungen des täglichen Lebens zugerechnet. Diese werden in der Regel im Ort Neufahrn selbst ihr Ziel haben. Nur bei den Fahrten in Richtung München kann davon ausgegangen werden, dass diese über die Gemeindeverbindungsstraße nach Dietersheim führen werden. Rechnet man hierbei die Hälfte des Berufsverkehrs, so wird der Ort Dietersheim mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 82 Fahrten je Richtung belastet. Bei einer bereits bestehenden Belastung der Gemeindeverbindungsstraße von rund 3500 Fahrten je Tag fällt diese Zunahme nicht ins Gewicht und bewegt sich im Bereich dessen, wofür ein überörtliches Straßennetz vorgesehen wurde.

**Beschluss:**

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

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

**TOP 7.1.12 Stellungnahme Bayernwerk AG****Sachverhalt:**

Stellungnahme Bayernwerk AG vom 09.06.2017

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Aus der Planbeschreibung ist zu entnehmen, dass es sich um ein reines Wohngebiet handelt. Dieses kann bei haushaltsüblicher Elektrifizierung durch Ortsnetzkabel aus unseren benachbarten Trafostationen "TH011407 A.-Einstein-Str." und „TH14506 Sportplatz“ versorgt werden. Auch die Baustromversorgung erfolgt aus diesen Trafostationen.

Zur elektrischen Versorgung sind somit lediglich Niederspannungskabel als Netz- bzw. Hausanschluss zu verlegen und mehrere Kabelverteiler zu stellen. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Verlegung unserer Kabel und das Aufstellen von Kabelverteilern sind in den Straßen und Gehwegen entsprechende Zonen bereitzustellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die beiden auf der Nordseite und Südseite benachbarten Trafostationen, die Versorgung mit Strom ausreichend gesichert ist.

Im Zuge der anstehenden Spartengespräche wird die Bayernwerk AG rechtzeitig in der Ausführung beteiligt.

**Beschluss:**

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

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

**TOP 7.1.13 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding****Sachverhalt:**

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding vom 14.06.2017

landwirtschaftliche Nutzflächen liegen in der Nähe. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit Emissionen unvermeidbar sind (z.B. Nacharbeiten in der Erntezeit) von diesen auch nicht zu beanstanden. Dies sollte unter "Hinweise" aufgenommen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicher zu stellen, dass die Landwirte auch in Zukunft ungehindert zu ihren Feldern gelangen können. Es ist dafür zu sorgen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht werden können.

Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume, die in der Nähe von den landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden, auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf etwaige Immissionen aus der Landwirtschaft wurde bereits in den Hinweisen durch Text in Ziff. 3.1 hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung der Erschließung angrenzender Landwirtschaftsflächen liegt nicht vor, so dass die Landwirte weiterhin ungehindert zu ihren Feldern gelangen können.

Auf der östlichen Seite des Geltungsbereiches wurden keine Bäume mit einem näheren Standort als 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt. Der Abstand von Baumpflanzungen zu Ackerflächen gem. Art. 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB (AG-BGB) wird eingehalten.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

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

**TOP 7.1.14 Stellungnahme Deutsche Telekom****Sachverhalt:**

Stellungnahme Deutsche Telekom vom 13.06.2017

vielen Dank für die Information. Ihre Schreiben sind am 12.05.2017 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach

14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den Sparten wird in Ziff. 4 der Hinweise durch Text im Bebauungsplan um den Verweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen erweitert.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

## **TOP 7.1.15 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 19.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

**Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:**

**Gemeinde Neufahrn b.Freising, Landkreis Freising**

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Inv.Nr. D-1-7636-0204. FlstNr. 126; 127;  
139 [Gmkg. Neufahrn b.Freising]

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Plangebiet überlagert bekannte Teilflächen des oben genannten Bodendenkmals, welches sich noch erheblich weiter in dieses hineinziehen kann.

Im Bereich gesamten Plangebiet, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Teilfläche ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gegebenen Hinweise sind bereits unter der Ziffer 5 (Bodendenkmäler) bei den Hinweisen durch Text in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

### **TOP 7.1.16 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern**

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 21.06.2017

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den beiden o.g. Verfahren. Die Konkretisierung des Planvorhabens zu Wohnbebauung am Standort des ehem. Sportplatzes im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens beinhaltet die beabsichtigte Bebauung mit max. 22 Reihenhäusern unterschiedlicher Größe mit insgesamt 3.328 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 4 Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 3.945 Geschossfläche.

Der geplante Fokus auf das Wohnen im Gebiet ist prinzipiell nachvollziehbar und angesichts der vergleichsweise geringen Ausdehnung des Plangebiets auch akzeptabel. Trotzdem möchten wir grundsätzlich Folgendes anmerken: Da es sich bei „Handwerksbetrieben“ um eine sehr heterogene Gruppe handelt, die nicht störende aber auch störende Gewerke umfasst, zu denen manche ebenso zu den „zur Versorgung des Gebietes dienenden Betrieben“ zu zählen sind, ist dieser generelle Ausschluss (Punkt 4.7 in der Begründung, leicht abweichend von der Satzung) von unserer Seite nicht nachvollziehbar. Wir bitten also darum, gemäß § 4 BauNVO den zulässigen Nutzungskatalog hinsichtlich „nicht störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe“ zu ergänzen.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da sich der Ausschluss der Nutzungen gem. Festsetzung Buchstabe B I. Nr. 1.1 nur auf die Schank- und Speisewirtschaften bezieht, ist die Satzung für nicht störende Handwerksbetriebe, wie in der Stellungnahme gewünscht, bereits geöffnet.

Die Begründung wird unter Punkt 4.7 Art der Nutzung entsprechend den getroffenen Festsetzungen korrigiert.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Sen abwesend

## **TOP 7.1.17 Stellungnahme LRA Freising - Altlasten**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising – Altlasten vom 13.06.2017

Für das überplante Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 liegen derzeit keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Eine tatsächliche Altlastenfreiheit kann hiermit nicht bescheinigt werden.

Die Gemeinde Neufahrn hat bereits eigene Nachforschungen hinsichtlich der Altlastenthematik angestellt, die allerdings keine Hinweise ergeben haben.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten, so wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen, wird das Landratsamt Freising verständigt. Entsprechende Untersuchungen und ggf. Entsorgungsmaßnahmen sind dann mit dem Landratsamt Freising abzustimmen.

Aufgrund der künftig höherwertigen Nutzung, sind die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbebauung einzuhalten.

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Informationen sind bereits in Ziff. 3.2 der Hinweise durch Text eingearbeitet.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Sen abwesend

**TOP 7.1.18 Stellungnahme LRA Freising - Immissionsschutz****Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising – Immissionsschutz vom 26.05.2017

Das Wohngebiet ist im Einwirkungsbereich der bestehenden Sportanlagen Neufahrn-Süd mit Tennisplätzen, Gaststätte, Parkplatz und Fitnessstudio geplant. Der Parkplatz wird von beiden Sportanlagen auch nachts genutzt. Zu dem Parkplatz besteht Sichtverbindung. An den Tennisplätzen besteht an der Nordseite eine Lärmschutzwand. Die Tennisplätze nördlich des bestehenden Kindergartens sind tiefer gelegt und in einen Lärmschutzwall eingebunden (südlich).

Ob diese Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick der neu geplanten mehrgeschossigen Wohngebäude im Bereich WA 3 ausreichen, muss durch eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Schallschutzgutachters nachgewiesen werden. Natürlich müssen auch die Lärmimmissionen des Parkplatzes mit untersucht werden.

Ein lärmtechnischer Konflikt zwischen bestandsgeschützten Sportanlagen und neuer Wohnbebauung muss ausgeschlossen werden können (Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet).

**Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geforderte schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit den angrenzenden Sport- und Parkflächen wurde von der Gemeinde beauftragt.

Das schalltechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass keine Einschränkung des bestehenden Sportbetriebs durch die heranrückende Wohnbebauung aufgrund der Lärmsituation zu befürchten ist. Dementsprechend sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. des Schallschutzes erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage der Begründung beigefügt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage der Begründung beigefügt.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Sen abwesend

**TOP 7.1.19 Stellungnahme LRA Freising - Untere Naturschutzbehörde****Sachverhalt:**

## Stellungnahme Landratsamt Freising – Untere Naturschutzbehörde vom 31.05.2017

<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.</li><li>2. Die Planung zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad von diversen Verkehrsflächen aus, was sich u.a. in einer Vielzahl von sonstigen Festsetzungen unter dem Punkt 6.0 niederschlägt. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen.</li><li>3. Es fehlt eine wirkungsvolle Durchführung des Baugebiets.</li></ol>
<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 BNatSchG § 1a, Abs. 2 und 3 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu 1. Die in der saP vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und die vorgezogenen CEF-Maßnahmen 1+2 sind in den Festsetzungen der Satzung aufzunehmen, rechtzeitig vor den geplanten Eingriffen zu veranlassen, von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen und über einen Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) rechtlich zu sichern. Die Durchführung ist durch eine Fotodokumentation nachzuweisen. zu 2. Der Versiegelungs- bzw. Verdichtungsgrad der geplanten Bebauung ist zu reduzieren, um eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen und um dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot ausreichend Rechnung zu tragen. zu 3. Durch weitere Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen ist eine wirkungsvolle Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen.
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. <ol style="list-style-type: none"><li>1. Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen <b>Vogelschlag</b>. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. Nur <b>vollflächig markierte</b> Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon <b>2 mm breite Streifen in 30 mm Abstand</b> oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelprall verhindern. Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen <b>die freien Stellen</b> in einem Muster <b>nicht größer als 10 bis 15 cm</b> sein.</li></ol>

Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit **maximal 10 bis 15 cm** Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz.

Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).

In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben.

Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar:

[www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

2. Es sollte geprüft werden, ob **Beleuchtungsanlagen** reduziert oder vermieden werden können.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:

- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
- Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Licht-durchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von **Beleuchtungsanlagen** sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

**Ziel:** Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

3. Geh- und Radwege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.)

Die CEF-Maßnahmen wurden unter den Hinweisen der Satzung aufgenommen, da eine Festsetzung als Satzung keine ausreichende Rechtsgrundlage nach dem Baugesetzbuch hat. Die Vorschläge zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Begrenzung der Lichtemissionen können unter den Hinweisen durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu 2.)

Die Versiegelung des Baugebietes durch Verkehrsflächen entspricht der üblich notwendigen Fläche, die zur Erschließung der Gebäude notwendig ist. Der Vorwurf einer nicht ausreichenden Durchgrünung ist unverständlich, da der Baumbestand auf der Nordseite und

Westseite des Baugebietes durch den Bebauungsplan erstmals planungsrechtlich geschützt wird und auf der Westseite eine öffentliche Grünfläche diesen Bestand begleitet. Weiterhin ist entlang der von Ost nach West verlaufenden Planstraße die Pflanzung von Bäumen vorgesehen.

Zu 3.)

Weitere Festsetzungen öffentlicher Grünflächen sind aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich. In der Planung wurde bereits versucht ein Höchstmaß an öffentlichen Grünflächen festzusetzen.

Zu den Empfehlungen:

Es wird ein Hinweis zum Schutz gegen Vogelschlag in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen zur Prüfung bzgl. der Reduzierung und Vermeidung von Beleuchtungsanlagen werden in der Ausführungsplanung beachtet.

Zu Bau von Geh- und Radwegen mit wasserdurchlässigen Belägen:

Der Verweis auf die Verbesserung der Entwässerungssituation durch einen wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Fuß- u. Radweg ist nachvollziehbar. Jedoch erscheint diese Maßnahme aufgrund des höheren Unterhaltsaufwandes sowie des geringeren Benutzungskomforts im Vergleich zu den für die Umwelt erreichten Vorteilen leider nicht als sinnvoll. Von einer entsprechenden Festsetzung wird daher abgesehen

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.  
Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Sen abwesend

## **TOP 7.1.20 Stellungnahme LRA Freising - Ortsplanung**

### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising – Ortsplanung vom 07.06.2017

- Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

- zu A. 1.1: Die Abgrenzung zu den einzelnen Indexnr. z.B. WA 1 fehlt. Diese ist mit Planzeichen festzusetzen.
- zu A. 1.2 und 1.3: Die Abgrenzungslinie ist jeweils bis zum räumlichen Geltungsbereich zu ziehen.
- zu A. 2.1: Die max. zulässige Gesamtgrundfläche für das Hauptgebäude ist auf das zulässige Baufeld (Baulinien, Baugrenzen) anzupassen bzw. zu reduzieren.

### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abgrenzung der einzelnen Baugebiete WA 1, WA 2 und WA3 ist bereits durch die vollständige Umgrenzung mit der Straßenbegrenzungslinie und öffentliche Verkehrsflächen ausreichend definiert, eine zusätzliche Abgrenzung ist deshalb unnötig.

Dies gilt auch für die Abgrenzung des Nettobaulands, auf dem öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten ist. Eine Weiterführung bis zur Grenze des Geltungsbereichs ist unnötig.

Die Festsetzung der Grundfläche entspricht jeweils dem festgesetzten Bauraum oder bewegt sich etwas darunter, insofern wird die Forderung einer Anpassung der Grundfläche an die Bauräume nicht für erforderlich gehalten.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Sen abwesend

### **TOP 7.2 Bebauungsplan Nr. 111 "Wohnen am ehemaligen Sportplatz II", Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Würdigungsbeschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

### **TOP 8 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbepark Römerweg"; Erneute Vorstellung der Planung und Beschluss zur Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ wurde im Jahre 2007 gefasst. Im Jahre 2009 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans, welche sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan als Erschließungsstraße B bezeichnete und dann weggefallene Erschließungsfläche bezog. Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahre 2017. Ziel der Änderung war die möglichst optimale und hochwertige Nutzung der noch vorhandenen Grundstücksflächen im „Gewerbepark Römerweg“ im Sinne der Ziele der gemeindlichen Gewerbeentwicklung. In diesem Zusammenhang sind für diesen Bereich das Parken als gewerbliche Nutzung und Betriebe des Logistikgewerbes ausgeschlossen worden. Zudem ist im Teilbereich „GE 1a“ eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 16,0 m auf 20,0 m erfolgt.

Der Gemeinderat hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ gefasst. Hierzu wurde auch schon das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es erfolgte die Würdigung dieses Verfahrens durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.05.2021. Mit Beschluss vom 15.11.2021 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ auf das Grundstück mit der Flurnummer 2631/8 der Gemarkung Neufahrn. Ziele im Rahmen der 3. Änderung sollen hierbei eine hochwertigere Ausnutzung der guten Lage in noch fußläufiger Nähe zum zukünftigen S-Bahnhaltepunkt sein. Im Bereich des zukünftigen Bahnhofsplatzes wird eine Fläche für ein Bahnhofsgebäude festgesetzt. Entlang der Straßen sind Mindesthöhen von Gebäu-

den vorgesehen. Eine bereits genehmigte Nutzung auf der hinzugefügten Erweiterungsfläche soll weiterhin zulässig sein und als Maßstab auch für eine alternative Bebauung gelten.

Der Entwurf für die Bauleitplanung inklusive der Erweiterungsfläche wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 30.05.2022 vorgestellt. In dieser Sitzung wurde auch die Freigabe für das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erteilt.

Aufgrund von Anfragen seitens möglicher Nutzungsinteressenten für die südlich gelegene Erweiterungsfläche erscheint es aus Sicht der Bauverwaltung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanung notwendig, für das Grundstück eine zwingende Wandhöhe festzusetzen. Hierdurch kann verhindert werden, dass vor der mächtigen Erscheinung der bestehenden Logistikhalle ein kleines und flaches Gewerbegebäude entsteht. Es wird empfohlen hier eine Wandhöhe von mindestens 14m bis maximal 18m verpflichtend vorzuschreiben. Darüber hinaus wird empfohlen die nachfolgend aufgeführten höherwertigen Nutzungsarten des Festsetzungskataloges für das GE 2 (Festsetzung 2.1) festzusetzen. Diese lauten wie folgt (Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes):

## *2.2 GE2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilbereich GE2*

### *2.2.1 Im Teilbereich GE2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- Gebäude für Forschung und Entwicklung*
  
- Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Versorgung des Gebietes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100m<sup>2</sup>. Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 100m<sup>2</sup> dort hergestellte oder verarbeitete Produkte veräußern (Ladenverkauf). Der Verkauf von Randsortimenten ist nicht zulässig.*
- Lagerplätze sind nur in Gebäuden zulässig. Ihre maximale Fläche darf 25% der Gebäudefläche nicht überschreiten*

### *2.2.2 Im Teilbereich GE2 können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:*

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

### *2.2.3 Im Teilbereich GE2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:*

- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen*
- Lagerbetriebe*
- Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes*
- Tankstellen*
- Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung*
- Anlagen für sportliche Zwecke*
- Vergnügungsstätten*
- Bordelle*
- Gewerbliches Parken*

Nachfolgend ist die zeichnerische Darstellung des Gebietsausschnittes aus dem Bebauungsplan eingefügt. Hierin ist bereits die empfohlene Festsetzung der verpflichtenden Wandhöhe von 14-18m eingetragen.



Die Bauverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat auf dieser Grundlage die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Bebauungsplankonzept mit Stand 18.08.2022 zu und beschließt für die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Römerweg“ die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Langwieser abwesend

## **TOP 9 Vernetzung des Straßenbeleuchtungssystems; Anwendung der Smartfähigkeit zur Energieeinsparung**

### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.08.2021 wurden die Leistungen für die Umrüstung der Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet auf energiesparende LED-Technik vergeben. Der Umrüstprozess ist zum jetzigen Zeitpunkt fast abgeschlossen. Im Leistungsumfang des damals beauftragten Angebots wurde über die reine Umrüstung der Lichttechnik auch die Smartfähigkeit des gesamten Beleuchtungssystems inkludiert. Im Falle einer Vernetzung der neuen Lampen stehen eine Vielzahl von neuen Anwendungsbereichen zur Verfügung.

Im Rahmen der Energiekrise liegt das Augenmerk besonders auf dem Einsparpotential der neuen Technologie. Durch die Möglichkeit einzelne Lampen oder ganze Gruppierungen jederzeit stärker zu dimmen oder ganz abzuschalten erhält die Gemeinde die Möglichkeit zusätzliche Einsparungen planmäßig durchzuführen. Nach Einschätzung des mit der Umrüstung betrauten Ingenieurbüros EVF ist so eine Gesamteinsparung bis zu 80% des ursprünglichen Energieverbrauchs realistisch. Zudem wird dadurch die Langlebigkeit der teuren Lichttechnik signifikant erhöht. Des Weiteren können im Außenbereich Lampen über Bewegungsmelder nur im Falle einer Begehung aktiviert werden (Kosten Bewegungsmelder ca. 5.000€). Dies ist etwa bei den Verbindungswegen zwischen Neufahrn und Mintraching möglich.

Da es sich bei den Maßnahmen um energiepolitische Grundsatzfragen handelt, sieht die Verwaltung eine Entscheidung des Gemeinderats zum Einsatz des neuen smarten Beleuchtungssystems als notwendig an. Da jede Maßnahme eine konkrete Ausarbeitung und eine Einbindung der rechtlichen Aspekte im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht beinhaltet, sollte vor der Erstellung eines beschlussfähigen Konzeptes eine Grundsatzentscheidung über Art und Umfang des Prüfauftrages herbeigeführt werden. Hierbei erbittet die Verwaltung eine Entscheidung über folgende mögliche Prüfaufträge:

1. Komplette Abdunkelung der Beleuchtung in den hierfür rechtlich zulässigen Bereichen durchgängig oder zu bestimmten Zeiten
2. Prozentuale Absenkung der Beleuchtung insbesondere der Innenbereiche im rechtlich zulässigen Rahmen durchgängig oder zu bestimmten Zeiten
3. Einführung einer bewegungsabhängigen Lichtsteuerung in den Außenbereichen

### **Beschluss:**

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt zur Energieeinsparung eine Überprüfung der kompletten Abdunkelung der Beleuchtung in den hierfür rechtlich zulässigen Bereichen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Dr. Aichinger abwesend –

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt eine Überprüfung einer prozentualen Absenkung der Beleuchtung insbesondere der Innenbereiche im rechtlich zulässigen Rahmen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Dr. Aichinger abwesend -

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt die Einführung einer bewegungsabhängigen Lichtsteuerung in den Außenbereichen.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Dr. Aichinger abwesend -

Beschluss 4:

Die Verwaltung legt die Ergebnisse der Prüfaufträge dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität gem. § 8 Abs. 3 Nummer 3 Klammer 15) GeschO zur abschließenden Entscheidung vor.

**Abstimmung:** Ja 25 Nein 0 - GR Dr. Aichinger abwesend

## **TOP 10 Ergebnisse zum Prüfauftrag der FW-Fraktion zu einer synthetischen Eisbahn**

### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 15.09.2022 stellte die FW-Fraktion einen Prüfauftrag zur Anschaffung bzw. Mietkauf einer synthetischen Eislaufbahn (siehe Anlage).

In der Sitzung des Ausschusses für Personal, Soziales und Kultur am 28.09.2022 (GL036/2022) wurde beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, die Anschaffung bzw. Mietkauf einer synthetischen Eislaufbahn zu prüfen.

Die Vorlage im Gemeinderat ist deswegen notwendig, weil es sich um eine grundsätzliche Anschaffung handelt, die über mehrere Jahre hinweg benutzt wird, so dass in der Sache der Kompetenzbereich des Gemeinderates angesprochen wird.

### **1. Zur Begrifflichkeit**

Eine synthetische Eislaufbahn besteht aus einzelnen Kunststoffpanelen.

### **2. Erwerb oder Miete**

**Erwerb** der synthetischen Eisbahn:

- Lt. vorliegendem Angebot der Firma Glice beträgt der Anschaffungspreis der Anlage 86.461,00 €
- Garantie der Firma Glice über 10 Jahre, Lebensdauer 20 Jahre
- Kosten Bauhof:  
Auf- u. Abbau, Transport und Lagerung durch den Bauhof, Erstellung eines Unterbaus wg. Höhendifferenzen am Marktplatz von 20 cm.  
Materialkosten ca. 1.000 €  
Personalkosten für 3 Mitarbeiter, 4 Arbeitstage (8,5 Std. pro Tag), Stundensatz 42,50 € ergibt 4.335 €.

**Miete** der synthetischen Eisbahn:

- Der Mietpreis für 40 Tage beträgt 37.067,71 €
- Keine Kosten für den Bauhof
- Bei einer angenommenen Mietdauer von 3 Jahren wäre der Kaufpreis bereits erreicht

### **3. Einschätzung Bauhof und Erfahrungen aus anderen Kommunen**

Die Erfahrungen aus anderen Kommunen/Städten haben gezeigt, dass sehr viel Fein- und Mikroplastik durch den Abrieb der Kufen produziert wird, so dass sich in der Praxis erwiesen hat, dass der Bauhof 2 x täglich die Laufflächen und die unmittelbare Umgebung herum absaugen muss.

Aus der Elternschaft kommen Bedenken wegen möglichen gesundheitlichen Problemen des Mikroplastikabriebs. Die Kinder sind bei einem Sturz ganz weiß. Diese problematische Erfahrung hat für kritische Kommentare in den digitalen Medien gesorgt.

Die praktische Erfahrung hat gezeigt, dass ein eigener Schliff der Schlitsschuhe erforderlich wäre, damit die Erzeugung durch den Abrieb der Kufen minimiert wird.

Das Angebot der Firma Glice bietet eine Eislaufbahn in einer Größe von 200 m<sup>2</sup> an. Die Kunsteisbahn der Gemeinde hat eine Größe von 300 m<sup>2</sup>. Mehrkosten entstehen, wenn eine gleichgroße Eislaufbahn gekauft oder gemietet wird.

Nur bei bestehender Größe von 300 m<sup>2</sup> der Eisbahn ist auch künftig gewährleistet, dass 2 Gruppen parallel oder zeitgleich Eisstockschießen können.

#### 4. Was spricht für die bestehende Kunsteisbahn und was für die synthetische Eisbahn

##### Für die synthetische Eislaufbahn:

Es fallen keine Energiekosten an.

##### Für die bisherige Kunsteisbahn:

Eine ortsansässige Firma stellt uns nur die Miete für den Kaltwassersatz in der Höhe von ca. 8.000 € in Rechnung. Subventionierung durch die ortsansässige Firma Climate Energy. Üblicherweise kostet der jährliche Unterhalt eine Kunsteisbahn in der Größe von 300 m<sup>2</sup> ca. 35.000 €.

Ohne Zweifel ist das Eislaufgefühl auf einer Kunsteisbahn wesentlich höher anzusehen als auf einer synthetischen Eislaufbahn.

##### 5. Fazit:

Wenn davon ausgegangen wird, dass sich in den nächsten Jahren die Energiekosten auf einem stabilen Niveau regulieren, könnte an der bestehenden, bereits gekauften Kunsteisbahn festgehalten werden.

#### Diskussionsverlauf:

GR Holzer:

- begrüßt den Prüfauftrag für eine synthetische Eisbahn
- Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenverbrauch (z.B. Wasser) werden in der Zukunft immer wichtiger
- Marktplatz soll lebendig gehalten werden

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Anschaffung bzw. dem Mietkauf einer synthetischen Eisbahn zu.

**Abstimmung:** Ja 5 Nein 21 - abgelehnt -

#### **TOP 11 Antrag der SPD-Fraktion auf Umbenennung der Von-Halt-Straße in Gretel-Bergmann-Straße & Einrichtung einer Expert:innenkommission**

##### Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 16.06.2022 stellt die SPD-Fraktion einen Antrag mit folgenden Betreff: „Umbenennung der Von-Halt-Straße in Gretel-Bergmann-Straße & Einrichtung einer Expert\*innenkommission zur Untersuchung historisch belasteter Straßennamen“ (Antrag vom 16.06.2022).

Der Antrag ist fristgerecht eingegangen (§ 26 Abs. 1 der Geschäftsordnung). Auf Wunsch des Antragsstellers wird die Vorlage erst in dieser Sitzung vorgelegt.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, einen Leitfadens bzw. Kriterienkatalog hinsichtlich der Überprüfung solcher Namen als Entscheidungshilfe zur Straßenneubenenennung oder Straßenumbenennung auszuarbeiten, um künftig einheitlich mit historisch belasteten Namen umgehen zu können. Als Orientierungshilfe dient die Handreichung des Deutschen Städtetags vom März 2021 (Anlage), sowie bereits bestehende Leitfäden anderer Kommunen. Die vorgeschlagene Expert:innenkommission kann diese Orientierungshilfe um die örtlichen Gegebenheiten und Fragestellungen ergänzen und dem Gemeinderat Handlungsempfehlungen und -vorschläge unterbreiten.

Mit Herr Ulrich Fritz, Leiter der Geschäftsstelle des Beauftragten der Bayerischen Staatsregierung für jüdisches Leben und gegen Antisemitismus, für Erinnerungsarbeit und geschichtliches Erbe, hat die Verwaltung, insbesondere zur Frage der Von-Halt-Straße, Kontakt aufgenommen. Eine Unterstützung wurde in Aussicht gestellt.

Der Antragsteller hat mit der Landeshauptstadt München Kontakt aufgenommen, um eine weitere Fachexpertise zu erhalten. Der Antragsteller kann hierzu in der Sitzung Auskunft geben.

Es wird vorgeschlagen, der Verwaltung einen Prüfauftrag zu erteilen und über die vier Beschlussvorschläge der SPD-Fraktion nach Vorliegen der Prüfergebnisse, eines Leitfadens und der Expert:innenkommission zu entscheiden. Dieser Vorschlag ist dem Antragsteller bekannt, jedoch will der Antragssteller eine sofortige Abstimmung zur Von-Halt-Straße.

Bei Zustimmung zum Antrag der Verwaltung wird die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Ressourcen und Personalkapazitäten zur Prüfung zur Verfügung zu stellen und die Kommission einzuberufen. Die Ergebnisse der Prüfung werden dann dem Gemeinderat vorgelegt, ebenso die für die Umsetzung ermittelten erforderlichen Mittel/Kosten, Umsetzungszeitpläne und Ressourcen, sowie ein Entwurf eines Leitfadens.

Erfolgt daraufhin die grundsätzliche Zustimmung, steht die Umsetzung der Maßnahme unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen der Haushaltsberatungen die notwendigen Mittel durch den Gemeinderat bereitgestellt werden.

Die Experten:innenkommission kann aus ehrenamtlichen Mitgliedern der Gemeinderatsfraktionen, dem 1. Bürgermeister, der gemeindlichen Archivarin sowie ggf. einem Mitglied des Heimat- und Geschichtsvereins Neufahrn bestehen. Der Gemeinderat kann jederzeit Mitglieder:innen hinzu- oder abberufen.

Der Bereich Sicherheit und Ordnung teilt zum Thema „Legendenschilder für Straßennamen die nach Personen benannt sind“ mit:

„Der Beschluss über die Anbringung von Legendenschildern an allen Straßennamen, die nach Personen benannt sind, ist unter der Vorlagennummer HA/054/2019 in Session eingestellt. Beschlossen wurde, dass alle Straßennamen mit einem sog. Legendenschild ergänzt werden. Für die Maßnahme sind im Haushalt Mittel in Höhe von jeweils 15.000 Euro für 2023 und 2024 wieder vorgesehen (Kosten für die Schilder).“

Die mit der Thematik betreute Mitarbeiterin hat leider die Aufgabe nicht weiterverfolgt und hat zwischenzeitlich die Gemeindeverwaltung auch verlassen. Es wird vorgeschlagen, dass die erforderlichen Texte zu den Personen ebenfalls die Expert:innenkommission erarbeitet und dem Gemeinderat vorschlägt.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Heumann:

- plädiert für den Vorschlag der SPD-Fraktion und nicht für den der Verwaltung
- durch die Umbenennung entstehen den betroffenen Bürgern keine Kosten,

diese werden von der Gemeinde getragen

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umbenennung der von Von-Halt-Straße zu prüfen. Die Ergebnisse der Prüfung, die zu erwarteten Kosten und die möglichen Alternativen (Gretel-Bergmann-Straße bzw. Hinweisschild) werden dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Grundlage für diese und weitere Entscheidungen ist ein, von einer Expert:innenkommission ausgearbeiteter, Leitfaden zur Straßenbenennung (Neu- bzw. Umbenennung), insbesondere von historisch belasteten Straßennamen. Gleichzeitig werden die Texte für die Legenden-schilder für nach Personen benannten Straßen auch durch diese Kommission erarbeitet (Vollzug der Vorlage HA/054/2019).

Die Kommission legt dem Gemeinderat Handlungsempfehlungen vor.

Die Experten:innenkommission besteht aus ehrenamtlichen Mitgliedern der Gemeinderatsfraktionen, dem 1. Bürgermeister, der gemeindlichen Archivarin sowie ggf. einem Mitglied des Heimat- und Geschichtsvereins Neufahrn. Der Gemeinderat kann jederzeit Mitglieder:innen hinzu- oder abberufen.

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 16.06.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 16 - abgelehnt -

Sollte der Beschlussvorschlag der Verwaltung abgelehnt werden, ist über die Beschlussvorschläge des Antragsstellers abzustimmen:

„Beschluss 1

Der Gemeinderat beschließt grundsätzlich die Umbenennung der Von-Halt-Straße in Gretel-Bergmann-Straße.

**Abstimmung:** Ja 10 Nein 16 - abgelehnt -

Beschluss 2

Der Gemeinderat beschließt, dass die Kosten für Meldebescheinigungen, Hausnummernschilder und die Bescheidkosten für die Hausnummernzuteilungen nicht von den Anwohnern, sondern von der Gemeinde getragen werden.

**Abstimmung:** nicht mehr notwendig

Beschluss 3

Im Falle der Ablehnung einer Umbenennung der Von-Halt-Straße beschließt der Gemeinderat die Anbringung eines Hinweisschildes, um die NS-Belastung des Namenspatrons der Straße hervorzuheben.

**Abstimmung:** Ja 18 Nein 8

Beschluss 4

Der Gemeinderat beschließt die Einrichtung einer Expert:innenkommission zur Untersuchung von historisch belasteten Straßennamen. Die Kommission soll Handlungsempfehlungen für den Gemeinderat entwickeln.“

**Abstimmung:** Ja 17 Nein 9

**TOP 12 Antrag der SPD-Fraktion auf Einrichtung eines Naturkindergartens in Neufahrn; Zwischenbericht**

zur Kenntnis genommen

**TOP 13 Antrag der CSU-Fraktion "Ausbau der öffentlichen WLAN Versorgung"****Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 05.10.2022 stellt die CSU-Fraktion einen Antrag auf „Ausbau der öffentlichen WLAN Versorgung“ (siehe Anlage).

Der Antrag ist fristgerecht eingegangen (§ 26 Abs. 1 der Geschäftsordnung). Gem. § 24 Abs. 1 GeschO ist der Antrag innerhalb von 3 Monaten dem Gemeinderat oder dem zuständigen Ausschuss vorzulegen.

Der Digitalisierungsreferent, Gemeinderat Herr Frank Langwieser, wurde vom Antrag durch die Verwaltung informiert.

Der zweite Teil des „Beschlussvorschlags“:

„Die fiskalischen Belastungen werden bezüglich der Installation und Anschaffung vom Freistaat getragen. Die laufenden Kosten rechtfertigen sich durch den Nutzen für die Bürgerschaft.“

sind Informationen, die aus Sicht der Verwaltung zur Entscheidungsfindung beitragen. Deshalb wird dieser Teil des Antrags nicht zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Verwaltung prüft bereits den Ausbau weiterer, zusätzlicher WLAN-Standorte im Rahmen möglicher Förderprogramme. Herr Wiesinger (IT) arbeitet derzeit an sinnvollen und möglichen Vorschlägen. Der Zielsetzung des Antrags („insbesondere in den Ortsteilen“) kann in diese Vorschläge aufgenommen werden. Es wird vorgeschlagen, bei Zustimmung zum Antrag, klarstellend zu beschließen, dass alle weiteren Maßnahmen durch die Verwaltung eigenverantwortlich (im Rahmen der laufenden Angelegenheiten gem. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO und § 13 Abs. 1 Klammer 1) GeschO) erledigt werden. Der 1.BGM kann im Gemeinderat von der Umsetzung berichten.

Zum aktuellen Sachstand:

Herr Wiesinger prüft derzeit im Rahmen der Standortvernetzung aller Feuerwehre (auch in den Ortsteilen) und des Gemeinschaftshauses Fürholzen die WLAN Ausstattung im Rahmen des Förderprogramms WiFi4EU (somit bereits vorgesehen). Dieses Förderprogramm wird auch noch für weitere Standorte geprüft. Angebote wurden bereits eingeholt; liegen aber noch nicht vollständig vor. Es stehen 15.000 € Fördermittel bis Ende Februar 2023 zur Verfügung.

Die „Ausleuchtung“ des Freizeitparks bedarf der Abstimmung und Einigung mit den Eigentümern und den Betreibern (Gestattung). Grundsätzlich sind in der Regel viele Fragen zu klären, wie z.B. die Anzahl der notwendigen bzw. erforderlichen Access-Points, die Erfassung bestehender Leitungen, der Bedarf neuer Kabel sowie der Platz für die Installation sowie ob grundsätzlich ein Stromanschluss vorhanden ist. Teilweise erhebliche Kosten verursachen nicht förderfähigen Nebenkosten, insbesondere Installationskosten, die den Förderbetrag übersteigen. Dies sind z.B. für die Feuerwehren und das Dorfgemeinschaftshaus insgesamt ca. 18.000,- €.

Die laufenden Kosten belaufen sich für 6 Access Point bei WiFi4EU auf ca. 180 € und beim BayerWLAN pro neuen (1) Access Point auf 100 € somit für 6 Points auf 600 €.

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt als Beitrag zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur im Gemeindegebiet, insbesondere in den Ortsteilen, den Bau öffentlicher Access Points im Rahmen der Initiative „Bayern WLAN“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat.
2. Dies ist auch im Rahmen anderer geeigneter Förderprogramme (wie. Z.B. WiFi4EU) möglich.
3. Alle weiteren Maßnahmen werden durch die Verwaltung eigenverantwortlich im Rahmen der laufenden Angelegenheiten gem. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO und § 13 Abs. 1 Klammer 1) GeschO erledigt.
4. Der Antrag der CSU Fraktion ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

**Abstimmung:** Ja 26 Nein 0

## **TOP 14 Antrag der CSU-Fraktion "Förderung von Dachbegrünungsmaßnahmen"**

### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 11.10.2022 stellt die CSU-Fraktion einen Antrag auf „Förderung von Dachbegrünungsmaßnahmen“ (siehe Anlage).

Der Antrag ist fristgerecht eingegangen (§ 26 Abs. 1 der Geschäftsordnung). Gem. § 24 Abs. 1 GeschO ist der Antrag innerhalb von 3 Monaten dem Gemeinderat oder dem zuständigen Ausschuss vorzulegen.

Der Umwelt- und Energiereferent, Gemeinderat Herr Frank Bandle, wurde vom Antrag durch die Verwaltung informiert.

Grundsätzlich ist die Zielsetzung des Antrags zu begrüßen, aber gleichzeitig zu beachten, dass es sich bei der Förderung um eine weitere freiwillige Leistung der Gemeinde Neufahrn mit finanziellen Auswirkung und zusätzlichen Verwaltungsaufwand handelt. Zusätzliche Aufgaben können nur im Rahmen der finanziellen und personellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde erbracht werden.

Durch die steigenden Energiepreise sowie Material- und Baukostensteigerungen und damit verbundenen Mehrausgaben wird der Haushalt der Gemeinde deutlich belastet, so dass eine Entscheidung im Rahmen der - bereits in Kürze anstehenden - allgemeinen Haushaltsberatungen diskutiert und getroffen werden sollte. Zu diesem Zeitpunkt sind die finanziellen Handlungsspielräume der Gemeinde bekannt bzw. absehbar.

Unabhängig davon ist die Frage noch unbeantwortet, welche tatsächliche Wirkung dieses Förderprogramm leisten und erzielen kann.

Unter diesen Gesichtspunkten ist der Antrag aus Sicht der Verwaltung sorgfältig abzuwägen.

### **Diskussionsverlauf:**

GR Heumann:

- gegen eine Behandlung in den Haushaltsberatungen 2023
- dieses kleine Förderprogramm würde die Bevölkerung nicht aktiv unterstützen um solche Maßnahmen zu ergreifen
- Gelder wären an anderen Stellen besser aufgehoben

GR Meidinger:

- auch gegen diesen Antrag
- Ergebnis aus dem beschlossenen Antrag für „nachhaltiges Bauen“ abwarten

### **Beschluss:**

Die Entscheidung über den Antrag wird bei den Haushaltsberatungen 2023 getroffen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag zu prüfen, fachlich zu bewerten und die Ergebnisse zu den Haushaltsberatungen vorzustellen.

Der Antrag der CSU

„Der Neufahrner Gemeinderat beschließt als Beitrag zur Verbesserung des lokalen Gemeindegemüts und Erhöhung der Attraktivität des Ortsbildes sowie zur Steigerung der Artenvielfalt eine kommunale Förderung von Dachbegrünungsmaßnahmen gem. der noch zu erlassenden Richtlinie. Die Förderung dieses Projektbeschlusses soll in den Jahren 2023 bis 2026 erfolgen.“

Der jährliche Höchstbetrag soll auf 40.000 € begrenzt werden. Dies entspricht einer Dachbegrünungsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>.

Grundlage der materiellrechtlichen Prüfung seitens der Gemeindeverwaltung ist dieser Beschluss und der beigefügte Richtlinienentwurf. Notwendige Änderungen erfolgen durch die Gemeindeverwaltung.

Die Projektrealisierung steht unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen der Haushaltsberatungen die notwendigen Mittel durch den Gemeinderat bereitgestellt werden.“

Der Antrag wird bis dahin zurückgestellt und ist somit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

**Abstimmung:** Ja 15 Nein 11

## **TOP 15 Bekanntgaben**

KEINE

## **TOP 16 Anfragen**

### **TOP 16.1 Anfragen aus dem Gremium**

#### **TOP 16.1.1 Kreisverkehr Feuerwehr / Trentinerstraße**

GR Buschendorf:

- hier wird öfter das „rechts vor links“ zum Konrad-Lorenz-Weg nicht beachtet

Bgm. Heilmeyer:

- wird überprüft

**TOP 16.2 Anfragen aus dem Publikum**

KEINE

Neufahrn, 05.01.2023

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung