

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2023

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2023.

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

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 24.07.2023		
<u>Beginn:</u>	19:01 Uhr	<u>Ende:</u>	21:00 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Alexandra Machl		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Auinger, Manuela
Bandle, Frank
Bergauer, Felix
Buschendorf, Christian
Eckl, Franz
Eschlwech, Josef
Fischer, Melanie
Frommhold-Buhl, Beate
Heumann, Maximilian
Holzer, Manfred
Holzner, Josef, Dr.
Kappel-Kleinert, Melanie
Kürzinger, Christa
Langwieser, Frank
Manhart, Norbert
Mayerhanser, Judith
Meidinger, Christian ab 19:22 Uhr
Mokry, Julia
Nadler, Christian ab 19:09 Uhr
Pflügler, Florian
Pflügler, Stephanie
Rübenthal, Burghard
Seidenberger, Thomas
Sen, Selahattin

Steinberger, Johannes
 Szalontay, Attila
 Meßner, Alexander (Verwaltung)
 Ostertag-Hill, Gabriele (Verwaltung)
 Schöfer, Michael (Verwaltung)

Abwesend:

Iyibas, Ozan	entschuldigt
Rößler, Silke	entschuldigt
Steinberger, Michael	entschuldigt

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- | | | |
|--------|--|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 22.05.2023
- öffentlicher Teil | Vorz/053/2023 |
| 2) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 26.06.2023
- öffentlicher Teil | Vorz/047/2023 |
| 3) | Verordnung zur Änderung der Verordnung über verkaufsoffene Sonntage vom 23.04.2014 | PuO/015/2023 |
| 4) | Bebauungsplan Nr. 77 "Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"; Würdigung der Stellungnahmen für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss | Bau/097/2023 |
| 4.1) | Würdigung der Stellungnahmen | |
| 4.1.1) | Stellungnahme Bürger 1 | Bau/098/2023 |
| 4.1.2) | Stellungnahme Bürger 2 | Bau/099/2023 |
| 4.1.3) | Stellungnahme Bürger 3 | Bau/100/2023 |
| 4.1.4) | Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz | Bau/101/2023 |
| 4.1.5) | Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Verkehr | Bau/102/2023 |
| 4.1.6) | Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege | Bau/103/2023 |
| 4.1.7) | Stellungnahme Agenda 21 | Bau/104/2023 |
| 4.1.8) | Stellungnahme Regierung v. Oberbayern Brandschutz | Bau/105/2023 |
| 4.2) | Bebauungsplan Nr. 77 "Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"; Satzungsbeschluss | Bau/107/2023 |
| 5) | Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für das Baugebiet Neufahrn Nord-West | Bau/111/2023 |
| 6) | Verabschiedung 1. Nachtragshaushalt 2023 | FiV/019/2023 |
| 7) | Bekanntgaben | |
| 8) | Anfragen | |
| 8.1) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 8.1.1) | Kultursozialticket | |

- 8.1.2) BB Plan "Alter Sportplatz"
- 8.1.3) Aktion Stadtradln
- 8.1.4) ISEK
- 8.2) Anfragen aus dem Publikum
 - 8.2.1) Galgenbachweg
 - 8.2.2) Seniorenbüro Am Bahndamm
 - 8.2.3) Außenanlagen Grundschule Jahnweg

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 19:01 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 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 22.05.2023 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Gemeinderates wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.05.2023 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 22.05.2023.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 26.06.2023 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Gemeinderates wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2023 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2023.

Abstimmung: Ja 26 Nein 0

TOP 3 Verordnung zur Änderung der Verordnung über verkaufsoffene Sonntage vom 23.04.2014

Sachverhalt:

Die bereits bestehende Verordnung der Gemeinde Neufahrn b. Freising vom 23.04.2014 für verkaufsoffene Sonntage beschränkt sich aktuell auf folgende Tage und Bezeichnungen:

Erster Sonntag im Mai – Maidult
Letzter Sonntag im Juni – Marktplatz International
Letzter Sonntag im September – Herbstfest

Eine Bezeichnung und ein Termin haben sich geändert. Die Beteiligung der erforderlichen Stellen erfolgte ohne jegliche Einwände.

Die „Maidult“ wird in Zukunft durch das Frühlingsfest ersetzt und findet am letzten Sonntag im April statt. Der „Marktplatz International“ wird geändert in „Neufahrn ist bunt - Fest der Kulturen“. Letzteres findet in Zukunft an einem Samstag statt, weswegen keine Aufnahme in die Verordnung mehr notwendig ist.

Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:

§ 1

§ 1 wird wie folgt geändert:

Die drei bisherigen Spiegelstriche werden ersetzt durch:

- letzten Sonntag im April - Frühlingsfest
- letzten Sonntag im September - Herbstdult

Der letzte Absatz des § 1 entfällt.

§ 2

Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die verkaufsoffenen Sonntage tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Diskussionsverlauf:

GR Manhart:

- evtl. einfacher eine Änderung der Verordnung auf „3 verkaufsoffene Sonntage“ im Jahr?
- dann Festlegung der exakten Termine durch die Verwaltung

GL Meßner:

- Marktfestsetzungen erfolgen immer am Jahresanfang
- Abstimmung mit Landratsamt, Polizei und Gewerbetreibenden
- einfacher festzulegen, wie es grundsätzlich gewünscht ist
- bei Bedarf, wie diesen speziellen Sonntag, eine neue Verordnung

GR Rübenthal:

- keine Streichung des dritten verkaufsoffenen Sonntag
- z.B. den letzten Novembersonntag für den Christkindlmarkt (Ausnahme Totensonntag)

GRin Frommhold-Buhl:

- es gibt einen einstimmigen Beschluss, den Weihnachtsmarkt mit verkaufsoffenen Sonntagen freizuhalten

Frau Ostertag-Hill:

- lt. Ladenschlussgesetz – keine verkaufsoffenen Sonntage im Dezember möglich
- 1. Adventswochenende fällt teilweise in den Dezember
- daher nicht immer möglich zusammen mit dem Christkindlmarkt

Bgm. Heilmeier:

- wird überprüft

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Verordnung zur Änderung der Verordnung über die verkaufsoffenen Sonntage vom 23.04.2014:

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die verkaufsoffenen Sonntage vom ...

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising erlässt gemäß § 14 Abs. 1 des Gesetzes über den Ladenschluss vom 28.11.1956 - LadSchlG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.06.2003 (BGBl. I S. 744, zuletzt geändert durch Artikel 430 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) und § 12 der Verordnung über die Zuständigkeit zum Erlass von Rechtsverordnungen (Delegationsverordnung – DelV)) vom 28.01.2014 (GVBl. S. 239), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.03.2023 (GVBl. S. 104) folgende

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die verkaufsoffenen Sonntage:**§ 1****§ 1 wird wie folgt geändert:**

Die drei bisherigen Spiegelstriche in § 1 werden ersetzt durch:

- letzten Sonntag im April - Frühlingsfest
- letzten Sonntag im September - Herbstdult

Der letzte Absatz des § 1 entfällt.

§ 2

Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die verkaufsoffenen Sonntage tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Neufahrn b.Freising, den

Franz Heilmeier
1. Bürgermeister

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 77 "Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"; Würdigung der Stellungnahmen für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

TOP 4.1 Würdigung der Stellungnahmen

TOP 4.1.1 Stellungnahme Bürger 1

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 1 vom 15.05.2023 (rechtsanwaltliche Vertretung)

1.

Gerügt wird nach wie vor – wie bereits im vorherigen Gerichtsverfahren ausführlich vorgetragen –, dass die Beschränkung des Bauraumes auf den Bestandsbaukörper in Verbindung mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Kinderspielplatz auf der südlichen Grundstückshälfte in das durch Art. 14 GG geschützte Recht unserer Mandantin eingreift, dass der bislang unbebaute Teil ihres Grundstückes für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erhalten bleibt. Diese Festsetzung verhindert sowohl einen Anbau an den Bestandsbaukörper als auch die bisher mögliche Errichtung eines zweiten Baukörpers; beides wäre auch bei Erhalt der ursprünglich von der Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren geforderten Spielplatzfläche für das eigene Wohngebäude möglich. Unsere Mandantin hat auf den vorhandenen, bisher nicht bebauten Grundstücksteilen einen Bebauungsanspruch gemäß § 34 BauGB. Dieser Bebauungsanspruch ist auch durch das ursprüngliche Planungskonzept, welches zu keiner Zeit rechtlich bindend in Kraft gesetzt wurde, nicht ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde Neufahrn bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu den insoweit abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören insbesondere und vor allem die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Insbesondere muss in der Abwägung gewichtet werden, wenn durch die Planung ein Wegfall der Bebaubarkeit eines Grundstückes bzw. seine Inanspruchnahme für öffentliche Grünflächen verursacht wird (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 195, 197). Denn zum Inhalt des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums an Grund und Boden gehört auch, dass im Rahmen der Gesetze grundsätzlich Baufreiheit herrscht, so dass ein Grundstück in diesem Rahmen bebaut werden darf. Zwar kann diese Baufreiheit in verhältnismäßiger Weise unter gerechter Abwägung bedingt eingeschränkt werden, jedoch hat diese Beschränkungsmöglichkeit enge Grenzen. So sind diese Grenzen überschritten und ist eine enteignende Wirkung des Bebauungsplanes gegeben, wenn die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstückes untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise eingeschränkt wird (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 1 Rn. 7, 124).

An diesen Vorgaben sowie an der höchstrichterlichen Rechtsprechung gemessen verletzt die Planung der Gemeinde Neufahrn unsere Mandantin nach wie vor in ihrem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG, wenn dieser Baurechts- und somit

Eigentumsentzug wiederholt nicht in der gebotenen Weise in die Abwägung einbezogen wird. Verwiesen wird insoweit auf die Entscheidung des BVerfG vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, in welcher das Gericht bei der Festsetzung eines Grünzuges einen Verstoß den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gerügt hat. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. So muss die planerische Umsetzung öffentlicher Zwecke immer unter Berücksichtigung privater Interessen an der baulichen Nutzung eines Grundstückes erfolgen. Diese Voraussetzungen sah das Bundesverfassungsgericht in dem benannten Fall als nicht gegeben an (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, BauR 2003, S. 1338).

Dies gilt auch für die hier vorliegende Planung, nach welcher das bisher grundsätzlich zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehende Grundstück in erheblichem Umfang in eine Gemeinbedarfsfläche Kinderspielplatz mit Bepflanzungsgebot umgewandelt würde, ohne dass der Plan Anhaltspunkte oder Erwägungen enthält, wie diese Inanspruchnahme des Grundstückes zugunsten der übrigen Grundstückseigentümer, welche von der Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes frei werden, ausgeglichen wird. Insoweit handelt es sich bei der Festsetzung auch um keine Festsetzung zur Verwirklichung öffentlicher Zwecke. Sie dient allein dazu, die allen Grundstückseigentümern für das jeweilige Grundstück obliegende Verpflichtung zur Schaffung eines Spielplatzes „gebündelt“ auf einem einzigen Grundstück umzusetzen.

2.

Gemäß Ziff. 1.2.4 sind die festgesetzten Flächen für Spielplätze dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gem. der gemeindlichen Spielplatzsatzung mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen.

In Ziff. 1.3.5 ist geregelt, dass der Spielplatz II auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/70 eine Gemeinschaftsanlage darstellt, welche den dort im einzelnen benannten Grundstücken des Bereichs Mitte zur Erfüllung der sich aus Art. 7 BayBO 2008 ergebenden Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungsverpflichtung zu dienen bestimmt ist.

Unklar ist bereits, inwieweit die in Ziff. 1.2.4 enthaltene Herstellungs- und Unterhaltungspflicht des Eigentümers auch für die Spielplatzfläche in Ziff. 1.3.5 gilt.

In der Planbegründung wird zur Umsetzung der vorgenannten Regelungen auf folgendes hingewiesen:

„Da es der ursprüngliche Eigentümer der Bereiche Mitte und Nord versäumt hat, die künftigen Grundstücks- und Wohnungseigentümer zur Gründung bzw. zum Beitritt einer Gemeinschaft oder einem Verein zu verpflichten, die oder der die gemeinsame Pflicht erfüllt hätte, den Kinderspielplatz zu bauen bzw. seine Einrichtung zu dulden und geregelt hätte, wie die durch die Anlage und Unterhaltung des Spielplatzes entstehenden Kosten gerecht verteilt werden, ist es Aufgabe dieses Bebauungsplanes, eine verbindliche Regelung (auch für Erwerber einzelner Wohnungen oder Grundstücke) für die Zukunft herbeizuführen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine freiwillige einstimmige Vereinbarung aller Beteiligten erforderlich“ (Begründung zum Bebauungsplan S. 14).

Im Bereich Mitte und Nord gibt es – wie der Gemeinde bekannt ist – aufgrund der Aufteilung der Gebäude in Wohnungseigentümergeinschaften mehrere hundert Eigentümer. Es ist vollkommen ausgeschlossen, dass jetzt oder in Zukunft eine freiwillige einstimmige Vereinbarung mit allen Eigentümern geschlossen wird, mit welcher sich jeder einzelne Eigentümer freiwillig zur Übernahme von Kosten zur Herstellung und Unterhaltung der Spielplatzflächen verpflichtet.

Ausweislich der Planbegründung ist eines der drei wesentlichen Planungsziele das Einrichten, Neuordnen und Sichern von Flächen für Kinderspielplätze. Dieses Planungsziel ist mangels der offenkundigen Umsetzbarkeit einer freiwilligen Vereinbarung mit allen Grundstückseigentümern dauerhaft nicht erreichbar.

Die Planung ist daher nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Zudem hat das BVerwG in seiner Entscheidung zur aufgehobenen Fassung dieses Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass für „Gemeinschaftsanlagen gerade der Bezug auf bestimmte Grundstücke und damit auf einen **überschaubar abgegrenzten Benutzerkreis** charakteristisch (ist) (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 13. Februar 1989 - 4 B 15.89 - Buchholz 406.11 § 9 BBauG/BauGB Nr. 35 S. 30 f. und vom 2. April 2008 - 4 BN 6.08 - a. a. O.)“ (BVerwG, Urteil vom 10.11.2022 - 4 CN 1.21).

Dem widerspricht das in der Planbegründung genannte Planungsziel:

*„Die Festsetzung als Gemeinschaftsanlage ist dringend geboten:
- Es soll klargestellt werden, dass jeder dieser Spielplätze den Kindern aus sämtlichen Abschnitten des Plangebietes offen stehen und auch den Kindern der benachbarten Wohngebiete zugänglich sein soll. Beschränkungen, die nur Kindern bestimmter Häuser die Nutzung eines Spielplatzes erlauben, die also die Begegnung der Kinder und ihre Bewegungsmöglichkeiten behindern, sollen ausgeschlossen sein.“*

Die jetzt geplante Nutzung durch die Kinder der gesamten Wohnanlage als auch die Kinder der benachbarten Wohngebiete widerspricht bei der hier vorliegenden Gebietsgröße mit ca. 630 Wohnungen/Eigentümern und ca. 1500 Bewohnern im Plangebiet selbst und den noch hinzu kommenden Kindern aus den benachbarten Plangebietern dem vom BVerwG geforderten überschaubar abgegrenzten Benutzerkreis. Die Voraussetzungen für eine Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz sind mit dem in der Planbegründung genannten Planungsziel nicht gegeben.

3.

In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf das Erfordernis der Erhebung von Einwendungen im Hinblick auf eine anschließende Normenkontrolle nach § 47 VwGO verwiesen. Dieser Hinweis ist fehlerhaft, entspricht nicht der geltenden Rechtslage und ist geeignet, unsere Mandantin von der Erhebung von Einwendungen abzuhalten.

*„Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten.“
(Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 26. Oktober 2020 – 10 D 66/18.NE –, Rn. 55 - 56, juris)*

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist aufgrund des unzutreffenden Hinweises auf § 47 Abs. 2 VwGO in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung daher fehlerhaft.

4.

Der Planentwurf ist im Ergebnis zu ändern und neuerlich auszulegen.

5.

Unabhängig hiervon ist unsere Mandantin nach wie vor an einer Einigung mit der Gemeinde interessiert und ist gegenüber der Gemeinde hier zu Gesprächen offen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 1.

Beschränkung des Bauraums

Die Beschränkung des Bauraums betrifft sämtliche Gebäude im Planungsgebiet und nicht nur das der Mandantin. Gründe hierfür sind die insgesamt problematische Nutzungsdichte mit hohem Versiegelungsgrad, das eklatante Unterschreiten des Stellplatzschlüssels, sowie der Mangel an ökologisch wertvollen oder auch nutzungsfreundlichen Grünflächen. Der auf den in der Stellungnahme Bezug genommene „unbebaute“ Grundstücksteil ist entsprechend der damals für das Gebiet erteilten Baugenehmigung für eine Spielplatzfläche vorzuhalten. Dieses ist in der Baugenehmigung so bestimmt. Eine weitere Bebauung war nicht Teil des ursprünglichen Planungskonzeptes und auch nun hält die Gemeinde an dem Ziel fest, die ehemalige „Parksiedlung“ nicht einer unkontrollierten Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB zu überlassen.

Gerechte Abwägung

Die Einwendungsführerin übergeht den Umstand, dass im Bereich Mitte des Plangebiets schon bei ursprünglichen Planungen die Südhälfte ihres späteren Grundstücks als Spielplatzfläche für den gesamten Bereich Mitte eingeplant gewesen ist. Hätte die Gemeinde damals einen Bebauungsplan erlassen, dann wäre dies seinerzeit auch so festgesetzt worden. Der in der Entwicklung von Grundstücken erfahrene Rechtsvorgänger der Einwendungsführerin hat das Grundstück FINr. 748/70 mit dieser Einschränkung wissentlich erworben; er wird für dessen südliche Hälfte kaum den damaligen Preis für Bauland bezahlt haben.

Es ist auch städtebaulich sinnvoll, für die Wohngebäude des Bereichs Mitte des Bebauungsplangebiets einheitlich einen größeren Spielplatz anzulegen, statt im Vorgarten eines jeden Wohnhauses einen kleinen Mini-Spielplatz errichten zu lassen.

Mit gutem Grund sieht Artikel 7 BayBO für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen die Anlage und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes vor. Nur im südlichen Planungsgebiet steht jedoch noch eine gut nutzbare Kinderspielfläche zur Verfügung. Die baugenehmigungsrechtlich vorgesehenen Spielflächen in der Mitte und im Norden des Quartiers wurden von den Eigentümern unzulässigerweise aufgelöst. In den Freiflächen des nördlichen und mittleren Planungsgebiets scheinen Kinder generell unerwünscht, was sich in der absichtsvollen Verwahrlosung aller ursprünglich vorgesehenen und in Frage kommenden Flächen zum Ausdruck kommt. Nun sollen nach Vorstellung der anwaltlichen Vertretung auch die dafür ursprünglich vorgesehenen Flächen einer Bebauung zugefügt werden.

Statt Spielflächen vorzuhalten, wurde an Investitionen in Einrichtung und Pflege gespart, bzw. sie wurden schlichtweg unterlassen - dies seit Begründung der Wohnanlage in den 70er Jahren. Das hat zur Folge, dass Kindergenerationen so gut wie keine Begegnungs- und Spielangebote in der Nähe ihrer Wohnung vorfinden und jetzt noch immer nicht vorfinden. Die Wohnanlage entwickelte sich nicht zuletzt aufgrund solcher strukturellen Mängel zunehmend zu einem sozialen Brennpunkt. Die stadtplanerischen Mittel um gegenzusteuern sind bekannt - sie finden Niederschlag im Bebauungsplan. Die öffentlichen und privaten Belange sind gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die rechtlichen Werkzeuge sollen dazu dienen, den Belangen aller Betroffenen - nicht nur der Eigentümer, sondern hier vor allem auch der Kinder - in der Abwägung Gewicht und Aussicht auf Gehör zu verschaffen. Die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen entspricht der gesetzlichen Rechtslage. Auch im Rahmen der Normenkontrolle wurde die Festsetzung der Spielplatzflächen als Gemeinschaftsanlagen nicht beanstandet. Von einer unzulässigen Beschränkungsmöglichkeit kann daher nicht gesprochen werden. An dieser Festsetzung wird daher festgehalten.

Zu 2.

Die Behauptung, dass eine freiwillige Vereinbarung aller betroffenen Grundstückseigentümer völlig ausgeschlossen ist, lässt sich erst überprüfen, wenn ein ernsthafter Versuch unternommen wurde, hier eine Lösung herbeizuführen. Die Erstellungs- und Pflegekosten würden sich aufgrund der vielen Betroffenen im Rahmen halten. Der Benutzerkreis ist durch die Flurnummern klar definiert und überschaubar. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass das Grundstück mit der Spielplatzfläche vom Eigentümer bzw. dessen Rechtsvorgänger eindeutig mit der bauaufsichtlichen Auflage erworben wurde, hier einen Spielplatz anzulegen und auch zu unterhalten.

Zu 3.

In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes war noch ein Hinweis auf § 47 VwGO enthalten. Dieser lautete:

„Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

Dieser Hinweis entspricht nicht mehr der geltenden Rechtslage und ist daher obsolet. Der Hinweis enthält aber entgegen der Stellungnahme gerade keinen Zusatz, der geeignet wäre interessierte Bürgerinnen und Bürger von der Abgabe einer Stellungnahme abzuhalten. Durch den Hinweis wurde man ja gerade aufgefordert, im Verfahren eine Stellungnahme abzugeben und nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Anforderungen des § 214 BauGB an die Bekanntmachung sind darüber hinaus erfüllt und zusätzlich wurde der gegenüber der Gemeinde mandatierte Rechtsanwalt der Eigentümerin über die Auslegung informiert. Es wurde eine Stellungnahme für die Mandantin abgegeben. Eine Beeinträchtigung ist

daher nicht erkennbar. Die Bekanntmachung muss daher nicht wiederholt werden. Zukünftig wird der Hinweis nicht mehr in eine Bekanntmachung aufgenommen.

Zu 4.

Die Festsetzung der Bauleitplanung sind sehr wohl erforderlich um die städtebaulichen Ziele zu erhalten bzw. umzusetzen. Gemeinschaftsanlagen entspricht der gesetzlichen Rechtslage. Im Rahmen der Normenkontrolle wurde die jetzt noch im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung wie Beschränkung des Baubestandes sowie Ausweisung der notwendigen Spielplatzflächen als Gemeinschaftsanlagen nicht beanstandet. An der Bauleitplanung wird daher festgehalten.

Zu 5.

Die Gemeindeverwaltung steht dem Gesprächsangebot selbstverständlich auch weiterhin offen gegenüber. Jedoch ist eine Einigung bisher leider nicht möglich gewesen, da die Mandantin die Flächen für den Spielplatz nur zu den aktuell sehr hohen Baulandpreisen an die Gemeinde übereignen will.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.1.2 Stellungnahme Bürger 2

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 2 vom 15.05.2023

1. Fehlerhafte Auslegung

In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf das Erfordernis der Erhebung von Einwendungen im Hinblick auf eine anschließende Normenkontrolle nach § 47 VwGO verwiesen. Dieser Hinweis ist fehlerhaft, entspricht nicht der geltenden Rechtslage und ist geeignet, unsere Mandantin von der Erhebung von Einwendungen abzuhalten.

*„Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten.“
(Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 26. Oktober 2020 – 10 D 66/18.NE –, Rn. 55 - 56, juris)*

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist aufgrund des unzutreffenden Hinweises auf § 47 Abs. 2 VwGO in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung daher fehlerhaft.

2.

Gerügt wird nach wie vor – wie bereits im vorherigen Gerichtsverfahren ausführlich vorgetragen –, dass die Beschränkung des Bauraumes auf die Bestandsbaukörper in Verbindung mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/76 in das durch Art. 14 GG geschützte Recht unserer Mandanten eingreift, dass der bislang unbebaute Teil seines Grundstückes für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erhalten bleibt.

Die Gemeinde begründet die Beschränkung des Bauraumes maßgeblich damit, dass eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Freifläche - z.B. durch Anbauten an die Köpfe von Geschossbauten – zu befürchten sind und damit verbunden mögliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche, soziale und verkehrliche Gefüge vorliegen können: Minderung von Grünflächen, Mangel an Spielplätzen und eine Zunahme parkender Autos. Die Qualität des Wohnumfeldes sei jedoch eine wesentliche Grundlage für die soziale Stabilität und somit entscheidender Faktor, um einer Verschlechterung des Images des Quartiers entgegenzuwirken.

Sie berücksichtigt dabei zum einen abwägungsfehlerhaft nicht, dass diese Anbauten an die Köpfe von Geschossbauten zum jetzigen Zeitpunkt bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sind und der Eigentümer auf den vorhandenen, bisher nicht bebauten Grundstücksteilen einen Bebauungsanspruch gemäß § 34 BauGB hat. Dieser Bebauungsanspruch ist auch durch das ursprüngliche Planungskonzept, welches zu keiner Zeit rechtlich bindend in Kraft gesetzt wurde, nicht ausgeschlossen. Ein Anbau an das bestehende Gebäude führt auch nicht zu einer Verminderung von Grün- bzw. Freiflächen und verschärft die Parkplatzsituation nicht. Die bebaubaren Flächen sind bereits jetzt mit Stellplätzen versiegelt und mit Pkw bestanden, eine Bebauung führt daher nicht zur Verminderung von Grünflächen. Zudem hat der Eigentümer bereits im vorherigen Planungsverfahren nachgewiesen, dass die im Falle einer Bebauung zusätzlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde Neufahrn bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu den insoweit abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören insbesondere und vor allem die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Insbesondere muss in der Abwägung gewichtet werden, wenn durch die Planung ein Wegfall der Bebaubarkeit eines Grundstückes bzw. seine Inanspruchnahme für öffentliche Grünflächen verursacht wird (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 195, 197). Denn zum Inhalt des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums an Grund und Boden gehört auch, dass im Rahmen der Gesetze grundsätzlich Baufreiheit herrscht, so dass ein Grundstück in diesem Rahmen bebaut werden darf. Zwar kann diese Baufreiheit in verhältnismäßiger Weise unter gerechter Abwägung bedingt eingeschränkt werden, jedoch hat diese Beschränkungsmöglichkeit enge Grenzen. So sind diese Grenzen überschritten und ist eine enteignende Wirkung des Bebauungsplanes gegeben, wenn die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstückes untersagt oder in einer ins Gewicht fallenden Weise eingeschränkt wird (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 1 Rn. 7, 124). Dies erfolgt vorliegend durch die Beschränkung des Bauraumes und Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Stellplätze zugunsten angrenzender Grundstücksnachbarn.

An diesen Vorgaben sowie an der höchstrichterlichen Rechtsprechung gemessen verletzt die Planung der Gemeinde Neufahrn unseren Mandanten nach wie vor in seinem Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG, wenn dieser Baurechts- und somit Eigentumsentzug wiederholt nicht in der gebotenen Weise in die Abwägung einbezogen wird. Verwiesen wird insoweit auf die Entscheidung des BVerfG vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, in welcher das Gericht bei der Festsetzung eines Grünzuges einen Verstoß den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gerügt hat. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. So muss die planerische Umsetzung öffentlicher Zwecke immer unter Berücksichtigung privater Interessen an der baulichen Nutzung eines Grundstückes erfolgen. Diese Voraussetzungen sah das Bundesverfassungsgericht in dem benannten Fall als nicht gegeben an (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, BauR 2003, S. 1338).

Dies gilt auch für die hier vorliegende Planung, nach welcher das bisher grundsätzlich zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehende Grundstück in erheblichem Umfang in eine Gemeinbedarfsfläche Stellplatz umgewandelt würde, ohne dass der Plan Anhaltspunkte oder Erwägungen enthält, wie diese Inanspruchnahme des Grundstückes zugunsten der übrigen Grundstückseigentümer, welche von der Pflicht zur Erbringung des Stellplatznachweises frei werden, ausgeglichen wird. Insoweit handelt es sich bei der Festsetzung auch um keine Festsetzung zur Verwirklichung öffentlicher Zwecke. Sie dient allein dazu, die allen Grundstückseigentümern für das jeweilige Grundstück

obliegende Verpflichtung zum Stellplatznachweis auf einem einzigen Grundstück umzusetzen.

3. Stellplatzflächen

a)

Mit der Festsetzung der Stellplatzflächen selbst unter Ausschluss eines Baurechtes, als auch der Festsetzung als Gemeinschaftsanlage besteht nach wie vor kein Einverständnis.

Gemäß den Festsetzungen in Ziff. 1.3.2 und 1.3.3 werden die jeweiligen oberirdischen Stellplätze auf den Flurnummern 748/76 und 748/65 bestimmten Wohnbaugrundstücken zugewiesen, (wohl) um die auf diesen Grundstücken bestehende Stellplatzverpflichtung teilweise zu erfüllen. Zur Begründung dieser Festsetzung wird in der Planbegründung darauf verwiesen, dass das Grundstück 748/76 in der damaligen Gesamtplanung der Firma Raumbau GmbH & Co. KG vom 26.08.1967 als Stellplatzfläche vorgesehen war, die die Stellplatzpflicht auf den dahinter liegenden Wohnbaugrundstücken (FINr. 748/70 bis /75 und /77 bis /79) zumindest teilweise abdecken sollte. Aus diesem Grund werden die Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 748/76 als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und die Wohnbaugrundstücke benannt, denen sie zu dienen bestimmt sind. Die Gemeinde übersieht bei diesen Planungsüberlegungen jedoch, dass die damalige Planung der Firma Raumbau zu keinem Zeitpunkt als Bebauungsplan-Satzung beschlossen wurde. Sie ist daher nicht in Rechtskraft erwachsen. Aus

ihr kann keine Verpflichtung oder Bindung des jetzigen Grundstückseigentümers hergeleitet werden, auf seinen Privatflächen eine Gemeinschaftsanlage zugunsten der benachbarten Grundstückseigentümer zu schaffen. Hierzu besteht von Seiten des Eigentümers weder jetzt noch in Zukunft Bereitschaft. Die Planung ist daher dauerhaft nicht umsetzbar.

Nur der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/65, welche nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde ebenfalls als Gemeinschaftsanlage gesichert werden soll, vor kurzem Gegenstand einer Teilungsversteigerung gewesen ist. Hätte von Seiten der Gemeinde ein ernsthaftes Interesse an der Verbesserung der Stellplatzsituation und Sicherung der Stellplätze für die Bewohner gelegen, hätte sie sich an diesem Verfahren beteiligt.

Der Plangeber begründet die Festsetzung in der Planbegründung weiterhin damit, dass mit der Festsetzung 1.3.3 auch verhindert werden soll, „dass mit diesen Stellplätzen die Stellplatzpflicht von Wohnbauvorhaben außerhalb der Wohngrundstücke, denen sie zugewiesen sind, erfüllt wird“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine bauordnungsrechtliche Erwägung, auf welche eine städtebauliche Festsetzung nicht gestützt werden kann, und wofür im übrigen keine anderweitige Rechtsgrundlage ersichtlich ist.

Hinzu kommt, dass allein mit Mitteln der Bauleitplanung keine Umsetzung der Verpflichtungen aus Ziff. 1.3.2 und 1.3.3 erfolgen kann. Nachdem die Eigentümer, u. a. unser Mandant, bereits in den bisher erhobenen Einwendungen deutlich gemacht haben, dass mit den getroffenen Festsetzungen kein Einverständnis besteht, ist diese Festsetzung damit auf Dauer nicht umsetzbar. Sie geht ins Leere mit der Folge, dass die Planung dauerhaft nicht verwirklicht werden kann und damit nicht erforderlich ist im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Darüber hinaus verstößt es gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und ist abwägungsfehlerhaft, dass die Bindung der Stellplätze in Ziff. 1.3.2 und 1.3.3 ausschließlich für die Stellplatzanlagen auf den Flur-Nummern 748/65 und 748/76 erfolgt, nicht jedoch auf allen übrigen Stellplatzanlagen im Plangebiet. Ein städtebaulicher (!) Grund hierfür ist nicht ersichtlich.

b)

Mit den Festsetzungen, dass auf der Stellplatzfläche auf Fl.Nr. 748/76 keine Tiefgarage sowie keine Garagen errichtet werden dürfen, besteht kein Einverständnis. Diese Flächen sind bereits jetzt nicht als Grünflächen angelegt mit der Folge, dass eine Unterbauung bzw. Überbauung mit Garagen hier nicht zu einem weiteren Verlust an Freiflächen führt.

c)

Die räumliche Festsetzung/Ausdehnung der Stellplatzfläche auf dem Grundstück unseres Mandanten genügt nicht den Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung. Insoweit wurde mit dem Planzeichen der bestehende räumliche Stellplatzbereich umgrenzt, ohne jedoch zu prüfen, ob die Errichtung von Stellplätzen und die zusätzlich erforderlichen Fahrgassen und Radien für das Ein- und Ausfahren aus den Stellplätzen zur Verfügung stellen. Dies ist durch die an den beiden Seiten jeweils schmaler werdende, festgesetzten Stellplatzflächen nicht gewährleistet.

4. Gehrechte sowie Dienstbarkeiten

Es besteht aufgrund des damit verbundenen Entzugs von Eigentumsrechten kein Einverständnis mit der Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gem. Ziff. 1.4.1 sowie der damit in Zusammenhang stehenden Eintragung von Dienstbarkeiten zur Sicherung der Benutzungsrechte. Auf die Einwendungen aus dem bisherigen Planungsverfahren wird verwiesen.

Gleiches gilt für die festgesetzte Unterhaltungspflicht der jeweiligen Privateigentümer. Die Gemeinde will zwar auf der einen Seite ein öffentliches Wegenetz schaffen, aber auf der anderen Seite die hiermit verbundenen Unterhaltungskosten nicht übernehmen. Dies ist abwägungsfehlerhaft.

5.

Der Planentwurf ist im Ergebnis zu ändern und neuerlich auszulegen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes war noch ein Hinweis auf § 47 VwGO enthalten. Dieser lautete:

„Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

Dieser Hinweis entspricht nicht mehr der geltenden Rechtslage und ist daher obsolet. Der Hinweis enthält aber entgegen der Stellungnahme gerade keinen Zusatz, der geeignet wäre interessierte Bürgerinnen und Bürger von der Abgabe einer Stellungnahme abzuhalten. Durch den Hinweis wurde man ja gerade aufgefordert, im Verfahren eine Stellungnahme abzugeben und nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Anforderungen des § 214 BauGB an die Bekanntmachung sind darüber hinaus erfüllt und zusätzlich wurde der gegenüber der Gemeinde mandatierte Rechtsanwalt der Eigentümerin über die Auslegung informiert. Es wurde eine Stellungnahme für den Mandanten abgegeben. Darüber hinaus hat der Mandant selbst auch eine Stellungnahme (Bürger 3) im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegeben. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht erkennbar. Die Bekanntmachung muss daher nicht wiederholt werden. Zukünftig wird der Hinweis nicht mehr in eine Bekanntmachung aufgenommen.

Zu 2. und 3.

Beschränkung des Bauraums

Die Beschränkung des Bauraums betrifft sämtliche Gebäude im Planungsgebiet und nicht nur das des Mandanten. Gründe hierfür sind die insgesamt problematische Nutzungsdichte mit hohem Versiegelungsgrad, das eklatante Unterschreiten des Stellplatzschlüssels, sowie der Mangel an ökologisch wertvollen oder auch nutzungsfreundlichen Grünflächen. Der auf den in der Stellungnahme Bezug genommene Grundstücksteil ist entsprechend der damals für das Gebiet erteilten Baugenehmigung für eine Stellplatzfläche vorzuhalten. Dieses ist in der Baugenehmigung so bestimmt. Eine weitere Bebauung war nicht Teil des ursprünglichen Planungskonzeptes und auch nun hält die Gemeinde an dem Ziel fest, die ehemalige „Parksiedlung“ nicht einer unkontrollierten Nachverdichtung im Rahmen des § 34 BauGB zu überlassen.

Gerechte Abwägung

Die baugenehmigungsrechtlich vorgesehenen Stellplatzfläche ist für die Bewohner des Gebietes erforderlich. Nun sollen nach Vorstellung der anwaltlichen Vertretung auch die dafür ursprünglich vorgesehenen Flächen einer Bebauung zugefügt werden. Die stadtplanerischen Mittel um gegenzusteuern sind bekannt - sie finden Niederschlag im Bebauungsplan. Die öffentlichen und privaten Belange sind gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die rechtlichen Werkzeuge sollen dazu dienen, den Belangen aller Betroffenen - nicht nur der Eigentümer, sondern hier vor allem auch der Kinder und sonstigen Bewohner- in der Abwägung Gewicht und Aussicht auf Gehör zu verschaffen. Die Festsetzung der Stellplatzanlagen entspricht der gesetzlichen Rechtslage.

Stellplatzflächen

Zu 3a)

Die Zuordnung von Stellplätzen auf den Flurstücken 748/76 und 748/65 zu den in der Festsetzung 1.3.2 und 1.3.3 aufgeführten Flurstücken mit Wohnbebauung ist in der Planungshis-

torie begründet. Auf den Flurstücken 748/76 und 748/65 befinden sich nur Stellplätze, auf den in der Festsetzung 1.3.2 und 1.3.3 aufgeführten Flurstücken hingegen nur Wohngebäude – dahinter steht eine eindeutige funktionale Verknüpfung gem. dem ursprünglichen Planungskonzept. Diese ist städtebaulich plausibel und nicht in Frage zu stellen, und sie findet sich auch so im Planungsgebiet kein weiteres Mal.

Die Stellungnahme wendet sich dagegen, dass die vorhandenen Stellplätze an die Wohngebäude gebunden werden. Dieser Einwendung kann nicht gefolgt werden:

In der Gesamtplanung der Firma Raumbau GmbH & Co. KG, deren Lageplan vom 26.08.1967 mit dem Hinweis „Tektur-Kfz-Stellplätze“ vom damaligen Kreisbaumeister des Landkreises Freising technisch geprüft und am 25.05.1971 von diesem unterschrieben worden war, waren die Stellplätze auf ebener Erde der Nutzung durch die Bewohner der rings um dieses Grundstück errichteten Wohnbebauung zugedacht gewesen.

Die Festsetzung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der Grundstücke, deren Nutzung sie als Nebenanlagen dienen sollen, verlangt, dass zugleich eine Zuweisung zu den Wohnbaugrundstücken festgesetzt wird, denen die Stellplätze zu dienen bestimmt sein sollen (vgl. BVerwG, U. v. 24.04.1970 – IV C 53.67, BauR 1970, 87 f., BayVBl 1970, 285; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 52 zu § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Hinzu kommt, dass die Bauleitplanung Festsetzungen für Stellplätze und Garagen anordnen muss, weil sie „soweit wie möglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflichten schaffen“ muss (mit Hinweis auf Söfker, a.a.O., Rn. 54; BVerwG, U. v. 04.10.1974 – 4 C 62, IV. – Juris, Rn. 24). Aus demselben Grunde werden die Tiefgarage und die Stellplätze auf den Grundstücken mit den FINrn. 748/76 und 748/65 als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt (vgl. BVerwG, U. v. 24.04.1970, a.a.O.; U. v. 04.10.1974, a.a.O.). Weder BauGB noch BauNVO legen die Begriffe Garage und Stellplatz fest; deshalb kann die Gemeinde hier auch eine eigene Inhaltsbestimmung im Bebauungsplan vornehmen (vgl. BVerwG, B. v. 31.08.1989 – 4 B 161/88 ZfBR 1990, 40 (41); Mitschang/Reidt in Battis/Kautzberger/Löhr, a.a.O., Rn. 37 zu § 9 BauGB). Die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage sowie der ebenerdigen Stellplätze zu den Wohngrundstücken, die die Grundstücke mit den FINrn. 748/76 und 748/65 umgeben, ist auch geeignet, zu verhindern, dass mit diesen Stellplätzen die Stellplatzpflicht von Wohnbauvorhaben außerhalb der Wohngrundstücke, denen sie zugewiesen sind, erfüllt wird.

Auch im Rahmen der Normenkontrolle zum vorherigen Bebauungsplan wurde die Festsetzung der Stellplatzanlagen nicht beanstandet. Von einer unzulässigen Beschränkungsmöglichkeit kann daher nicht gesprochen werden, vielmehr nutzt die Gemeinde das ihr vom Gesetzgeber zugestandene Recht der Planungshoheit. An dieser Festsetzung wird daher festgehalten.

Zu 3b)

Die Überbauung mit Garagen bzw. Unterbauung mit Tiefgarage führt zu einer völligen Versiegelung. Eine Stellplatzfläche mit sickerfähigen Fugen kann hingegen als teilversiegelt gerechnet werden. Vorhandene Bäume (auch auf den angrenzenden Flächen) und randliche Grünflächen müssten bei einer Über- oder Unterbauung weichen oder würden stark beeinträchtigt. Zudem würden bei Garagengebäuden durch den Flächenbedarf der Wände und Konstruktionsstützen weitere Stellplatzflächen entfallen.

Zu 3c)

Die Festsetzung der Stellplätze entspricht dem Bestand in seiner seit Baufertigstellung bestehenden Anordnung auf. Diese hat sich seither als praktikabel erwiesen, sie minimiert zudem die Flächenversiegelung. Es erscheint nicht veranlasst, hier in die bestehende Eingrünung einzugreifen, um die Stellplatzflächen zu vergrößern.

Zu 4.)

Gehrechte sowie Dienstbarkeiten

Der Einwandsführer wendet sich ferner dagegen, dass auf den nördlichen Teil von FINr. 748/76 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird. Soweit der Einwandsführer durch seinen anwaltlichen Bevollmächtigten vortragen lässt, für das Planungsziel der Sicherung eines durchgehenden Wegenetzes für die Bewohner und die Allgemeinheit gebe es angesichts einer seit über vierzig Jahren nahezu unverändert bestehenden Bebauung keinen hinreichenden Grund, trifft auch dies nicht zu:

Zum einen sind eine Reihe von Wohngrundstücken in den Bereichen Nord und Mitte, wie z.B. die Grundstücke FINr. 748/113, 748/77 bis /79, die Grundstücke FINr. 748/71 bis /75 und /77 bis /79 und /112 nicht im Sinne der §§ 30 bis 35 BauGB erschlossen, weil sie keine dinglich gesicherte Zugangsmöglichkeit zu einer öffentlichen Verkehrsfläche haben (siehe dazu näher BayVGH, U. v. 30.10.2014, Az.: 15 B 13.2028, Rn. 17, mit Hinweis auf BVerwG, U. v. 30.08.1985 – 4 C 48/81, BauR 1985, 661 = Juris Rn. 15 und 20 a.a.O.); VG München, U. v. 11.05.2015/ Az.: M 8 K 14.843, Rn. 49 ff.).

Zum anderen zeigen eine Reihe von im Plangebiet aufgestellten Schildern mit einem Durchgangsverbot, dass hier Bestrebungen einer Abschottung Platz greifen, die in einem so großen Gesamtgebiet wie dem des Bebauungsplans Nr. 77 städtebaulich unverträglich sind. Die Bauleitplanung ist aber verpflichtet, die straßen- und wegemäßige Erschließung der von ihr festgesetzten Wohnbebauung sicherzustellen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.1.3 Stellungnahme Bürger 3

Sachverhalt:

Stellungnahme Bürger 3 vom 16.05.2023

alle erhobenen Einwendungen, sowohl von Herrn Prof. Hauth und auch von mir, denen bisher nicht stattgegeben wurde, sollen aufrecht erhalten bleiben.

Einwendungen BP 77 – Ergänzung zum Schreiben von Herrn Prof. Hauth vom 15. Mai 2023.

BEGRÜNDUNG/Entwurf 13. März 2023

Gebäudebestand, bauliche Entwicklung

In den Begründungen zum Bebauungsplan vom April 2011, 21. September 2015, 13. April 2016 und im Entwurf vom 13. März 2023 wurden die Neubauten von Fritz-Walter-Straße 1, Fl.-Nr. 748/93 und Fritz-Walter-Straße 7 und 7 a, Fl.-Nr. 748/115 beispielhaft als Trend einer künftigen (negativen) Erweiterung auf Kosten von Grün- und Freiflächen dargestellt. Stellplätze und Tiefgaragen würden die verbleibenden, ohnehin kaum noch nutzbaren Freibereiche versiegeln. Auch wenn diese Einlassungen der Verfasserin des BP 77 immer wieder wiederholt werden, so stimmen sie einfach nicht.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr.748/93 standen ebenerdige Garagen und die Restfläche war geteert. Zu dem Neubau von 8 Wohnungen und 3 Appartements wurden insgesamt 23 Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze errichtet. Die GRZ lag vor Baubeginn bei 0,9 bis 1,0. Jetzt liegt sie bei **0,59** (siehe Anlage 1).

Auch ist der Bebauungsplanverfasserin entgangen, dass sich auf Fl.-Nr. 748/115 früher eine Tankstelle, später eine Kfz-Werkstätte befand. Es gab in der Wohnumgebung ständig Beschwerden wegen der Lärmbelästigung. Die GRZ betrug damals ca. 0,9. In Anlage 2 habe ich die GRZ/neu unter der Aufteilung der Flächen berechnet:

- ohne Unterbau,
- bei Überdeckung der TG mit 30 cm für Rasen,
- bei Überdeckung der TG mit 50 cm für Pflanzflächen.

Die GRZ (1 und 2) beträgt **0,63**.

Berücksichtigt man noch die wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Parkflächen, so verbessern diese Details die positive ökologische Gesamtbilanz gegenüber dem ursprünglichen Bodenaufbau. Hier von einem negativen Trend zu sprechen ist reine Wahrsagerei. Die GRZ liegt nach Berechnung der Bebauungsplanverfasserin für Fl.-Nr. 748/93 bei 0,76 und für Fl.-Nr. 748/115 bei 0,81. Sie weichen zu meiner Berechnung um ca. 25 % ab.

Sogar beim zwischenzeitlich abgelehnten Entwurf – Fritz-Walter-Straße 5 – errechnet sich eine GRZ neu on **0,77** im Vergleich zum Bestand mit 0,73 (siehe Anlage 3). Der marginale Unterschied wird leicht wettgemacht durch die Aufbringung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätzen, sowie durch die geplante Begrünung der Dachflächen. Des Weiteren sind folgende Gründe für die Sinnfälligkeit der Bauten Fritz-Walter-Straße 1 und 7 sowie des abgelehnten Anbaus an der Fritz-Walter-Straße 5 erwähnenswert:

- dringender Wohnungsbedarf,
- beste geografische Lage im Ort (unter 500 m fußläufig),
zum Zentrum,
zum Einkaufen,
zur S-Bahn,
zu den Schulen und Kindergärten,
zu den Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbad, Turnhalle etc.
- Ost-West-Ausrichtung der Gebäude mit optimaler Besonnung.
- Geringe Wohnnebenkosten durch tiefe, kompakte und moderne Grundrisse, große Bäder mit Fenster und offene Küchen.
- Vollwärmeschutz, Ziegelmassivbau, einfache Bedachung (Pulldach).
- Aufzug im Gebäude.
- Behindertengerechter Zugang.
- Kein unnötiger Grundstücksverbrauch auf der „grünen Wiese“.
- Vorhandene Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom – geringster Aufwand.
- Bauzeit 2001 und 2005 – damals noch relativ preiswertes Bauen möglich.
- Gemischte Bewohnerstruktur.
- Das Wohnumfeld wurde durch diese Bauten erheblich verbessert.

Flächen für Kinderspiel

Drei große Kinderspielflächen sollen, aufbauend auf die frühere Planung der Firma Raumbau, flächenmäßig gesichert und ausgebaut werden. Größte Bedenken sind anzumelden bezüglich der Lage des Spielplatzes in der Mitte des Plangebiets. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur westlich vorbeiführenden Christl-Cranz-Straße. Nicht nur das örtliche Verkehrsaufkommen ist dort groß, sondern auch der Lastwagenverkehr für das angrenzende Gewerbegebiet. Die spielenden Kinder wären bei Beibehaltung des Standortes erheblich gefährdet und durch Verkehr und Abgase beeinträchtigt.

Die Kritik an der Ausgestaltung und am dauerhaften Unterhalt der Kinderspielplätze im gesamten Planungsgebiet ist berechtigt. In den Anlagen 4, 5 und 6 übermittle ich

Ihnen Protokolle von Eigentümersammlungen aus den Jahren 2000, 2002 und 2015. Aus denen geht hervor, dass sowohl die Eigentümer als auch die Hausverwaltungen die vorhandenen Spielgeräte und Sandkästen entfernen lassen – ohne Absprache mit der Gemeinde. Die Eigentümer von Fl.-Nr. 748/65 beantragten sogar, Dornengewächse einzupflanzen, um die Kinder von der Spielfläche fernzuhalten. Im Falle der Fritz-Walter-Straße 7 und 7a habe ich den Spielplatz auf Eigeninitiative möbliert und aus dem Dornröschenschlaf erweckt (siehe Anlage 7).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Pkt. 1.1.3 sind ausdrücklich zusätzliche Wärmedämmungen an den Gebäuden zulässig. Mit einer Kommunwand grenzt das Anwesen Fl.-Nr. 748/75 an mein Grundstück. Die widerrechtliche Überbauung beträgt ca. 15 cm. Aus diesem Grund stimme ich einer zusätzlichen Wärmedämmung nicht zu (siehe Anlage 8).

1.2 Flächen für Nebenanlagen

Unter Pkt. 1.2.1 sind Tiefgaragen zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m gewährleistet ist.

Der höchste Wasserstand (HHW) beträgt in diesem Gebiet 461,15 über NN (ca. 1,80 m unter Gelände). Der tatsächliche Wasserstand liegt bei 3,00 m. Bei Überdeckung der TG-Decke von 30 m liegt die Fundamentunterkante der TG bei ca. 460,00 über NN. Bei einer Tieferlegung der TG um 70 cm wären folgende zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

- Wasserhaltung,
- erhöhte Dimensionierung der statisch relevanten Bauteile (Decke/Bodensicherung gegen Auftrieb),
- längere Rampenabfahrten,
- erhöhter Aufwand für die Abdichtung und
- Spundwände.

Dieser Aufwand würde zu Herstellungskosten der einzelnen TG-Plätze von Euro 40.000,00 bis Euro 70.000,00 führen. Der Passus mit der Forderung von 1,00 m Überdeckung ist wirtschaftlich also nicht vertretbar (siehe Anlage 9).

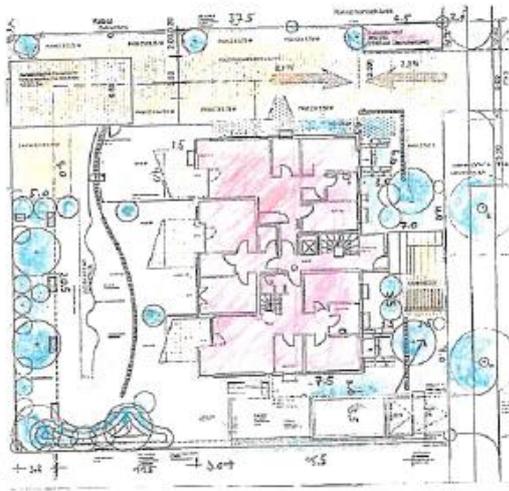
Unter Pkt. 1.2.2 sind Stellplätze nur in den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen zulässig. Auf Fl.-Nr. 748/76 sind 20 Stellplätze eingezeichnet. Nach örtlichem Aufmaß sind die Zufahrtsbreiten fehlerhaft (siehe Anlage 10). Um ausfahren zu können, muss ein umständliches und gefahrenträchtiges Rückwärtsfahren absolviert werden. Von den Benutzern wird schon lange Zeit auf die beengten Zufahrtsverhältnisse hingewiesen. Die Zufahrtsbreiten müssen nach GvA § 4 BayBO ausgeführt werden. Die Fahrgassenbreite muss 6,00 m betragen, bei senkrechter Aufstellung und einer Breite der Stellplätze von 2,50 m.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Einfriedungen

Um künftigen widerrechtlichen Müllablagerungen vorzubeugen, ist an der Ecke Fritz-Walter-Straße 5 und dem Stichweg die Errichtung eines Sichtschutzaunes von 1,80 m Höhe erforderlich (siehe Anlage 11).

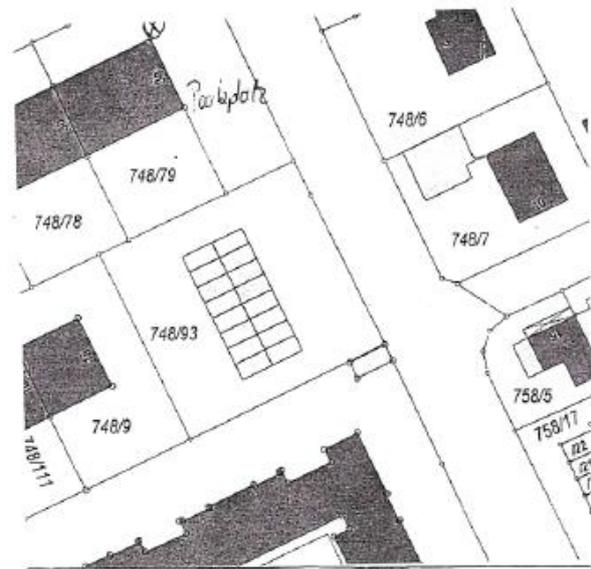
ANLAGE 1



Fl.-Nr. 748/93 = 1230qm
 WOHNANLAGE FRITZ-WALTER-STR. 1 M 1:200

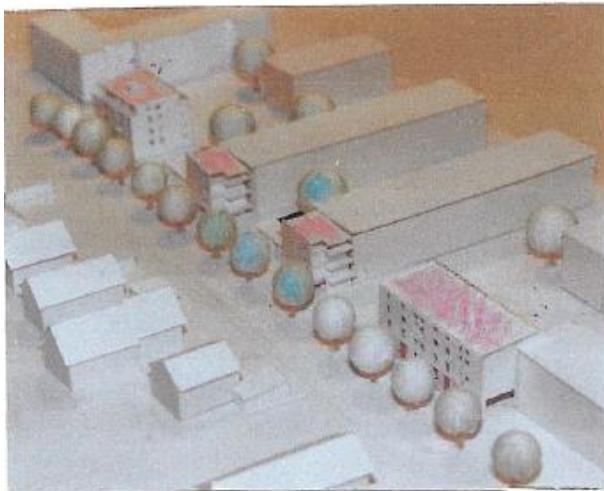
- CERAMIDE
- BEFESTIGTE FLÄCHEN, WASSERDURCHLÄSSIG } 726 qm
- KLEINE UNTERBALKUNG 205 qm
- MOPUS 30-50cm FÜR RASEN U. BEPFLANZUNG 504 qm

ÜBERBAU- u. BEFESTIGTE FLÄCHE = 1230 qm - 504 qm = 726 qm
 GRZ $\frac{726}{1230} = 0,59$

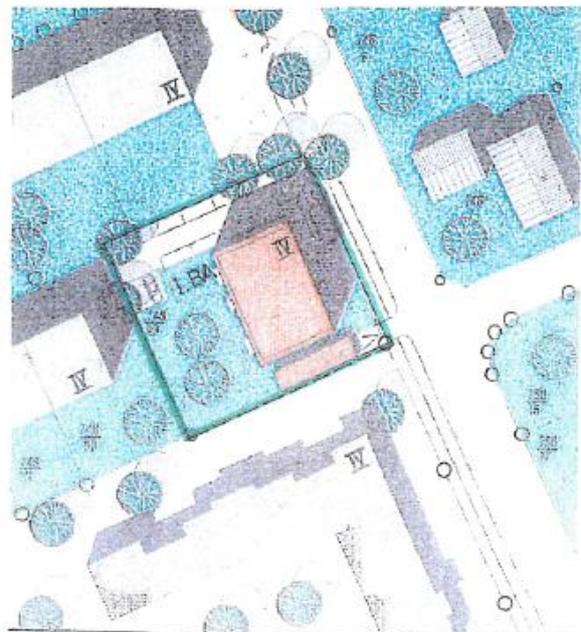


Fl. Nr. 748/93

GRZ > 0.9



MODELL GESAMTANLAGE 1999
 FRITZ-WALTER-STR. 1 - 7



LAGEPLAN

ANLAGE 2



FL.-NR. 748/15 - EHEMALIGE TANKSTELLE
FRITZ-WALTER-STR. 7 NEUFABRN



ANSICHT VON NO

FL.-NR. 748/15 = 200qm
 WOHNANLAGE FRITZ-WALTER-STR. 7 EC 1:200
 □ GEBÄUDE
 □ BEFESTIGTE FLÄCHEN, WASSERKORP.
 □ KEINE UNTERKELLUNG 134,4 qm
 □ MURUS 30cm FÜR RAUEN 271,0 qm
 □ MURUS 50cm PRÄMIERTE 300,0 qm
 Σ 499,0 qm
 BEFESTIGTE/ÜBERBAUTE FLÄCHE = 200 qm + 134,4 qm + 768 qm
 CLZ₁₊₂ = $\frac{768}{4572}$ = 0,63

ANLAGE 4

KSP-NORD Sepp-Manger-Str. 5 a/b**P R O T O K O L L / NEUBAU**

aufgenommen in der ordentlichen Eigentümerversammlung am 24. Mai 2000
für das Anwesen 1008 / Tiefgaragenanlage in Neufahrn

Die Eigentümerversammlung findet im Hotel „Krone“ in Neufahrn, Echinger Straße 23, statt. Zur Wohnungseigentümerversammlung wurde durch die Hausverwaltung mit Schreiben vom 27.04.2000 form- und fristgerecht eingeladen. Die Hausverwaltung ist vertreten durch Herrn Schlachter als Versammlungsleiter, der gleichzeitig die Protokollführung mittels Dictaphon übernimmt. Die anwesenden Eigentümer sind damit einverstanden.

Um 18.40 Uhr eröffnet Herr Schlachter die Eigentümerversammlung und gibt bekannt, daß von den eingeladenen 216 Garagen- und Stellplatzbesitzern insgesamt 37 Eigentümer einschl. abgegebener Vollmachten vertreten sind.
Zur Tagesordnung ergeben sich keine Einwände.

TOP 6: Allgemeine Aussprache / Sonstiges

Die Acrylglaskuppeln, als Überdachung bei den Garagenabfahrten, sollen gereinigt werden. Im weiteren soll der Hausmeister angewiesen werden, daß die TG-Abgänge in kürzeren Abständen zu reinigen sind.

Der auf den Garagengrundstück befindliche Kinderspielplatz wird durch die anwesenden Garageneigentümer angesprochen, ob hier nicht eine gänzliche Auflösung möglich ist insoweit, als die Sandgrube mit Humus verfüllt wird und ggf. Sträucher und Bäume gepflanzt werden.

Die Verwaltung soll für die nächste Eigentümerversammlung dieses Thema als Tagesordnungspunkt vorsehen und entsprechende Kostenangebote zur Gestaltung vorlegen. Hierbei sind auch die vorhandenen Bänke abzumontieren.

Bei der Garagenabfahrt sollen entsprechende Sträucher geschnitten und die Gläser für die Ampelanlage erneuert werden.

Nachdem dann keine weiteren Fragen und Anträge mehr anstehen, kann die Eigentümerversammlung, mit Dank an die Garageneigentümer, um 19.40 Uhr beendet werden.

München, den 15. Juni 2000/Schl-nk

ANLAGE 5P R O T O K O L L / **NEUBAU**

aufgenommen in der ordentlichen Eigentümerversammlung am 26. Juni 2002
für das Anwesen 1008 / Tiefgaragenanlage in 85375 Neufahrn

Die Eigentümerversammlung findet im Gasthof „Hotel Meisberger“ („Bahnhofsgaststätte“) in Neufahrn, Bahnhofstraße 54, statt.

Die Einladung zur Versammlung erging mit Schreiben vom 04.06.2002 form- und fristgerecht an alle Eigentümer. Die Hausverwaltung ist vertreten durch Herrn Schlachter als Geschäftsführer und Versammlungsleiter, der gleichzeitig die Protokollführung mittels Dictaphon übernimmt. Die anwesenden Eigentümer sind damit einverstanden.

Um 18.40 Uhr begrüßt Herr Schlachter die anwesenden Garageneigentümer, eröffnet die ordentliche Versammlung und gibt bekannt, daß von den eingeladenen 216 Garagen- und Stellplatzeigentümern insgesamt 113 Eigentümer einschl. abgegebener Vollmachten vertreten sind und damit die Beschlußfähigkeit gegeben ist.

Einwände bzw. Ergänzungen zur Tagesordnung liegen nicht vor.

A n t r a g z u a)

Die Garageneigentümergeinschaft möge beschließen, die Umgestaltung des vorhandenen Kinderspielplatzes wird, in Änderung des Beschlusses vom 26.04.01/TOP 4, wie folgt durchgeführt:

*Die vorhandene **runde Sandgrube** wird mit Humusboden aufgefüllt, und die komplette Fläche wird mit etwas **höheren Pflanzen und Dornengewächsen** bepflanzt.*

Die vorhandenen Pflasterflächen bleiben erhalten; diese sind aufgrund von Ausbrüchen auszubessern; so dann sind im Pflasterbereich als Ersatz Pflanzkübel in Beton, ebenfalls mit Bepflanzung, aufzustellen.

Die Verwaltung wird hiermit beauftragt, bei der Gemeinde Neufahrn die Genehmigung zur Auflösung dieses Kinderspielplatzes einzuzahlen.

Die zu erwartenden Kosten von ca. 5 bis 8tausend Euro werden aus der Reparaturrücklage entnommen.

B e s c h l u ß

Der Antrag ist mit 2 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung mehrheitlich angenommen.

FRITZ-WALTER-STR. 7

ANLAGE 6

HAUSVERWALTUNG LECHELMAYR IMMOBILIENVERMITTLUNGS GMBH

BAHNHOFSTRASSE 26 * 85375 NEUFABRN * TEL 08165/9547-0 *FAX 08165/954747

PROTOKOLL

zur ordentlichen Jahresversammlung vom 23.04.2015 der Eigentümergemeinschaft Carl-Diem-Str. 7 & 7a, 85375 Neufahrn. Die Versammlung wurde im Büro der Hausverwaltung Bahnhofstr. 26, 85375 Neufahrn, abgehalten.

Die Verwaltung hatte zur ordentlichen Jahresversammlung form- und fristgerecht mit der Einladung vom 08.04.2015 eingeladen. Die Versammlung wurde von Frau Gitzen, Prokuristin der Hausverwaltung Lechelmayr GmbH, um 18.10 Uhr eröffnet. Es sind 671,97 /1.000stel Miteigentumsanteile anwesend oder durch Vollmachten vertreten. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände vorgebracht. Protokollführer ist Pinks, Dipl.-Ing. (FH) Architektur, Mitarbeiterin der Hausverwaltung.

Zu den Tagesordnungspunkten:

1.) Bericht des Verwalters 2014

- **Aussenfläche rückwärtiges Grundstück:** Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass dieses ungepflegt ist. Die Verwaltung wird den Hausmeister auf die Pflege hinweisen. Ebenfalls befindet sich auf diesem Teilstück ein Sandkasten, der marode ist. Die Hausverwaltung empfiehlt, diesen entfernen zu lassen. **Der Verwalter wird prüfen, ob die Entfernung zulässig ist.** Falls ja, wird der Sandkasten entfernt. Falls dieser aufgrund behördlicher Auflagen bleiben muss, wird die Verwaltung die Instandsetzung und Pflege veranlassen. Die anwesenden Eigentümer sind hiermit einverstanden. Das Eingangstor ist instandsetzungsbedürftig (lässt sich nicht mehr schließen). Der Verwalter wird die Reparatur veranlassen.

	HAUSVERWALTUNG LECHELMAYR IMMOBILIENVERMITTLUNGS GMBH	
	HAUSVERWALTUNGEN IMMOBILIEN- VERMITTLUNG VERMIETUNGEN	LOHWEG 27 85375 NEUFABRN TEL 08165/9547-0 www.lechelmayr.de info@lechelmayr.de

PROTOKOLL

zur ordentlichen Jahresversammlung vom 22.05.2017 der Eigentümergemeinschaft Carl-Diem-Str. 7 & 7a, 85375 Neufahrn. Die Versammlung wurde im Büro der Hausverwaltung Lohweg 27, 85375 Neufahrn, abgehalten.

Die Verwaltung hatte zur ordentlichen Jahresversammlung form- und fristgerecht mit der Einladung vom 04.05.2017 eingeladen. Die Versammlung wurde von Frau Gitzen, Prokuristin der Hausverwaltung Lechelmayr GmbH, um 18.00 Uhr eröffnet. Es sind 695,69 /1.000stel Miteigentumsanteile anwesend oder durch Vollmachten vertreten. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände vorgebracht. Protokollführer ist Nicole Pohl, Mitarbeiterin der Hausverwaltung.

Zu den Tagesordnungspunkten:

1.) Bericht des Verwalters

- **Spielplatz:** Herr Stegshuster erinnert daran, dass der Sandkasten entleert wurde und gemäß der Vorgaben hierfür ein Ersatz geschaffen werden müsse. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich mehrheitlich gegen das Aufstellen von Spielgeräten oder eines Sandkastens aus.

ANLAGE 7



KSP Fritz-Walter-Str. 7 u. 7a

KSP

FRITZ-WALTER-STR. 7

NEUFABRIK

NACH BP 77

REAKTIVIERUNG ERFORDERLICH

PLANZEICHEN+TEXT

NACH § 9 (1) BauGB



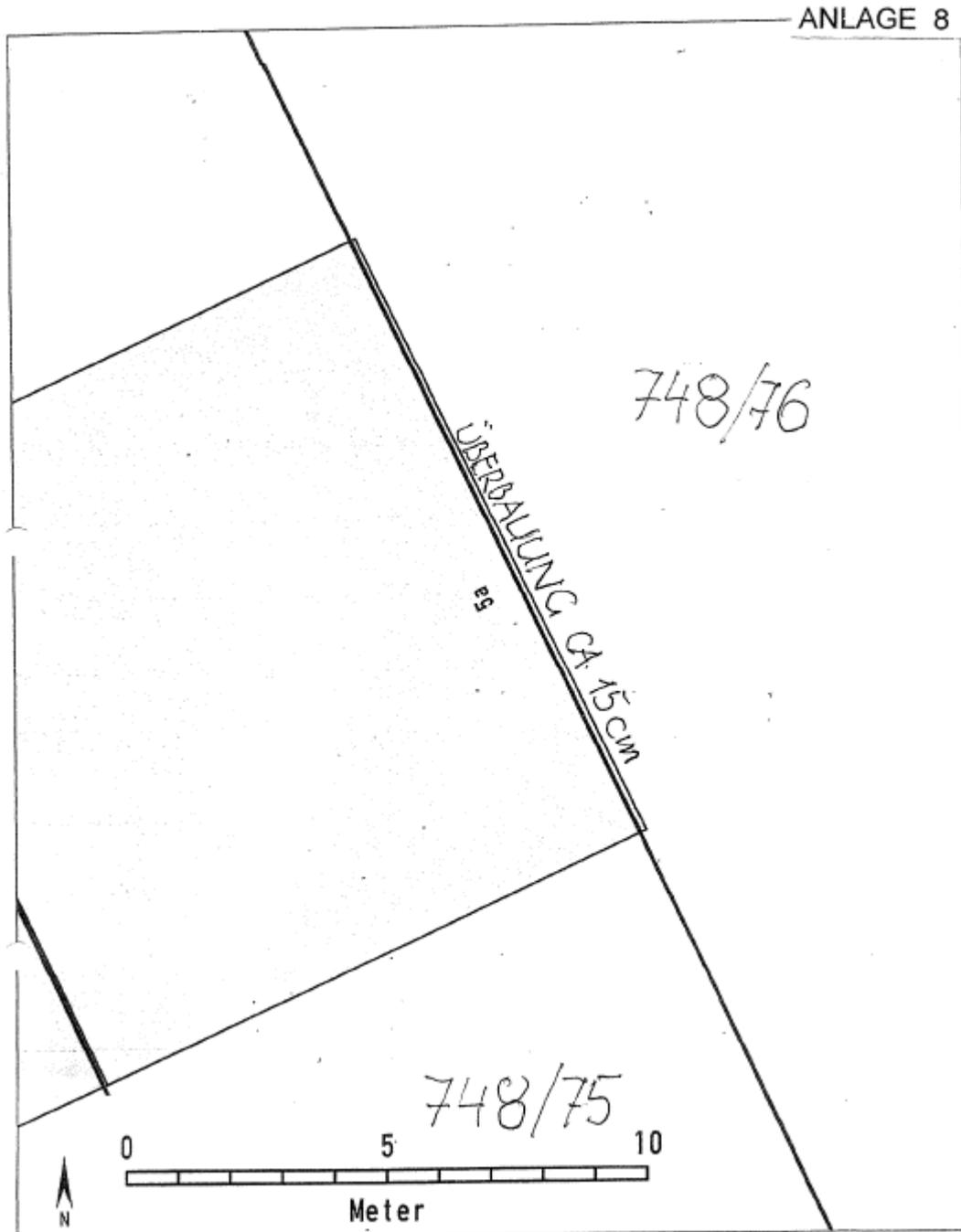
MODELL KSP



WIPPE
ANSTELLE FISCH!



MUSTER
KLEINE PERGOLA



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:100

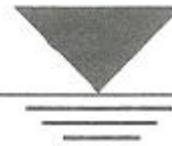
ANLAGE 9

Thomas Müller & Siez von Nordheim

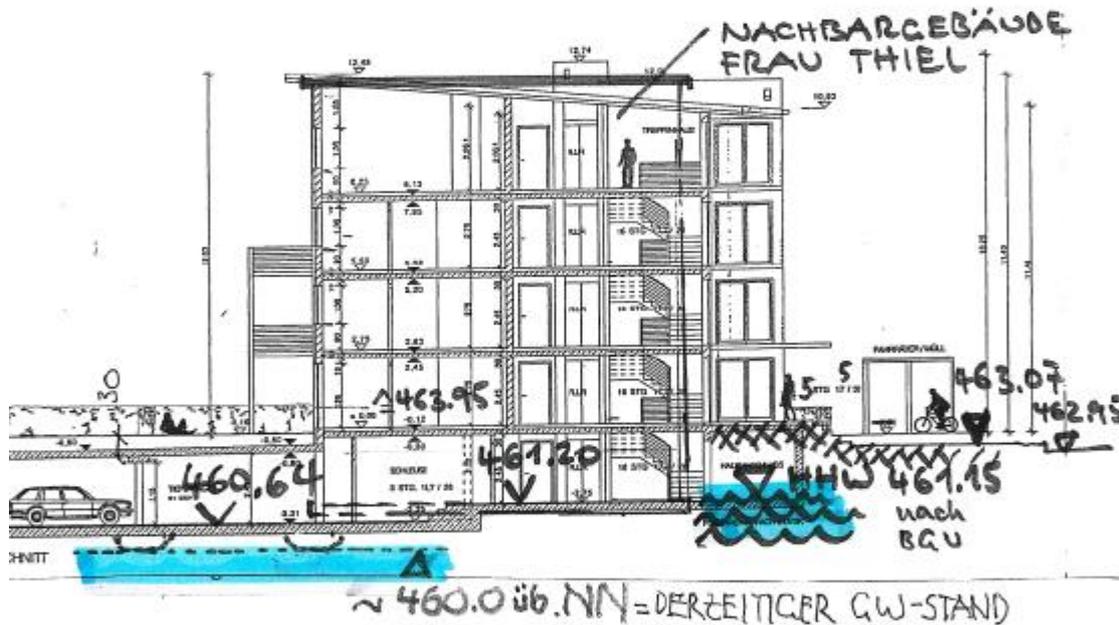
BGU Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR

BGU-Projekt 389/030423

Stellungnahme zu HHW



BEISPIEL F-W-STR. 7+7a



Festlegung HHW 1940 für das Baugebiet

Über die Rekonstruktionen der GW-Stände, wie in [Tabelle 1](#) und [Tabelle 2](#) dargestellt, ergibt sich als HHW 1940 für den Standort des Brunnens TC Neufahrn, der dem Standort des Neubaugebietes gleichgesetzt werden kann, ein GW-Stand von 460,84 m üB. NN.

Bei Zugabe des üblichen Sicherheitszuschlages von 0,3 m ergibt sich für die statische Bemessung der Bauten ein gerundeter

HHW inkl. Sicherheitszuschlag = 461,15 m üB. NN.

ANLAGE 10

Auszug aus BP – Entwurf 77
 Zu geringe Fahrgassenbreite;
 Durch Schrägstellung der Stellplätze
 Ausparken nur rückwärts möglich!



6 GaV § 4 Gegenüberstellung

§ 4* Stellplätze und Fahrgassen. (1) Die notwendige Ein- und Ausparkbreite eines Stellplatzes soll mindestens 5 m lang sein. Die Längs- Breite eines Stellplatzes soll mindestens betragen

1. 2,20 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Stellplatzes durch Wände, Säulen, andere Bauwerke oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Stellplatz für Behinderte bestimmt ist.

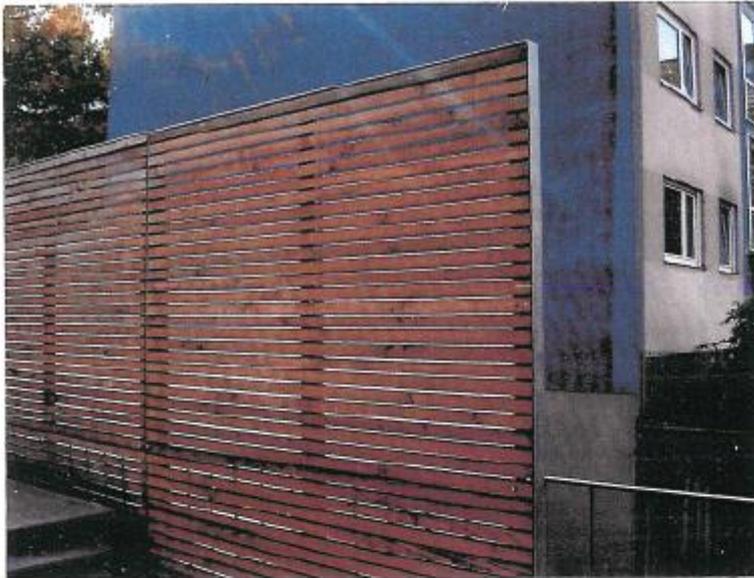
(2) Fahrgassen müssen, soweit sie unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Stellplätzen dienen, hinsichtlich ihrer Breite mindestens die Anforderungen der folgenden Tabelle erfüllen. Zwischenräume sind gesondert vorzusehen:

Anordnung der Stellplätze zur Fahrgasse	Erforderliche Fahrgassenbreite (in m) bei einer Stellplatzbreite von		
	2,30 m	2,40 m	2,50 m
90°	6,90	6,25	6,10
45°	4,50	4,25	4,00
45°	3,50	3,25	3,00

(3) Fahrgassen in Mittel- und Großparken müssen, wenn sie nicht unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Stellplätzen dienen, mindestens 3 m, bei Gegenüberstellung mindestens 5 m breit sein.

(4) *Gaststellplätze auf hochschulischen Hochschulflächen betreffen die Fahrgassen müssen mindestens 8 m breit sein, wenn die Hochschulen Fahrgassen haben oder beim Abparken in die Fahrgasse einmünden. *Gaststellplätze auf geeigneten kreisverkehrsamen Haltestellen sind in allenfalls zugänglichen Gassen nicht zulässig.





ANLAGE 11
SICHTSCHUTZ
ÖSTERR. GEBIRGS-
KIRCHE



GRÜNSTREIFEN GEMEINS. KIRCHWEG
CARL-DIEM-STR. 5



CARL-DIEM-STR. 5
25.4.2006



CARL-DIEM-STR. 5
2.7.05



MÜLLLAGERUNG CARL-DIEM-STR. 5
25.01.2006



CARL-DIEM-STR. 5
25.4.2006

MÜLL
FRITZ-WALTER-
STR. 3 - 5

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der bisher vom Stellungnehmer bzw. dessen anwaltlicher Vertretung vorgetragene(n) Stellungnahme(n) wird auf die hierzu erfolgten Würdigungen durch den Gemeinderat verwiesen.

Grundsätzlich sind die Argumente wie fußläufige Lage zu gemeindlichen Einrichtungen, Wärmeschutz etc. in der Stellungnahme für ein zentrumsnahes Wohnen statthaft und auch im Sinne der Gemeinde. Sie sind jedoch überwiegend allgemeiner Art und treffen grundsätzlich auf Neubauten im Ortsbereich zu. Auf die konkrete Situation bezogen müssen sie jedoch gegen die Nachteile abgewogen werden, die mit einer zusätzlichen baulichen Verdichtung verbunden sind, und die unter Punkt 1 der Begründung als Anlass der Planung erläutert werden.

Die bereits im Rahmen einer Nachverdichtung errichteten Anbauten Fritz-Walter-Straße 1 und 7 sind bereits als Bestandsbauten im Bebauungsplan dargestellt. Die angeführten Verbesserungen des Wohnumfeldes können nicht wirklich bestätigt werden. Eine soziale Anbindung und Eingliederung ins Gebiet wird durch abschirmende Maßnahmen eher erschwert. Die vom Antragsteller gewünschten weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten werden von der Bauverwaltung nicht unterstützt und widersprechen der vom Gemeinderat als Zielvorgabe vorgegebenen Festschreibung auf den Bestand.

Flächen für Kinderspiel:

Die Bedenken gegen einen Spielplatz in der Mitte des Bebauungsplangebietes können durch entsprechend Detailplanung ausgeräumt werden, indem eine dichte Bepflanzung und Einfriedung zur Christl-Cranz-Straße vorgenommen wird. Eine Gefahr für spielende Kinder auf dieser Fläche kann hier abgewendet werden. Die vorgenommenen Verbesserungen an der Kinderspielfläche Fritz-Walter Straße 7/7a werden positiv zur Kenntnis genommen. Leider sind die zwei Quartiersspielplätze im Norden und der Mitte des Plangebietes noch immer nicht vorhanden bzw. weiterhin in einem desaströsen Zustand.

Zu Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (Textfestsetzung 1.1.3): Eine widerrechtliche Überbauung eines nachbarlichen Grundstücks durch Wärmedämmung ist durch die Textfestsetzung nicht abgedeckt. Lediglich wird klargestellt, dass die Baugrenzen durch nachträgliche Maßnahmen der Wärmedämmung überschritten werden dürfen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die richterliche Rechtsprechung, nach Kenntnisstand der Gemeinde, Grundstückseigentümer unter gewissen Umständen dazu verpflichtet, Überbauungen für Wärmedämmungen zu dulden.

Zu Flächen für Nebenanlagen:

- Tiefgaragen:

Eine Überdeckung einer Tiefgarage von nur 30 cm, um Baukosten zu sparen, ist nicht ausreichend für eine Begrünung, nicht einmal für eine Rasenfläche. Der Vorschlag wird daher abgelehnt.

- Stellplätze auf Fl.-Nr. 748/76:

Die angeführten Maße beziehen sich auf Einstellplätze gem. § 4 GaStellV. Modifizierungen sind demnach möglich hinsichtlich der Stellplatzbreiten, Winkel zur Fahrgasse, Fahrgassenbreiten. Der Bebauungsplan lässt geringfügige Anpassungen zu und orientiert sich ansonsten am seit Jahren funktionalen Bestand.

Zu Örtliche Bauvorschriften (2.1 Einfriedungen):

Hier werden im Rahmen der Stellungnahme keine Themen von Einfriedungen angesprochen, sondern vielmehr ein Sichtschutz für eine Müllsammelfläche. Sichtschutz jedoch allein ist keine Lösung für die Problematik von Müllablagerungen. Die zuständigen Grundstückseigentümer bzw. Hausverwaltungen können bei Bedarf die Errichtung von absperrbaren Müllsammelstellen beantragen. Diese sind nämlich gemäß Festsetzung 1.1.4 ausnahmsweise zulässig und somit möglich.

Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht zu veranlassen. Am bisherigen Konzept des Bebauungsplanes wird festgehalten.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.1.4 Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz**Sachverhalt:**

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Immissionsschutz vom 03.05.2023

Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet ist auf der Westseite des Plangebietes entlang der Christl-Cranz-Straße von einer Gemengelage gemäß Nr. 6.7 TA Lärm auszugehen. Dies wurde im Dezember 2016 durch das Bauamt des Landratsamtes Freising festgestellt. Die Klärung der Fragestellung hatte sich im Zusammenhang mit der immissionsschutzfachlichen Beurteilung einiger Bauanträge im bestehenden Gewerbegebiet ergeben.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird entlang der Christl-Cranz-Straße ein WA festgelegt.

Tatsächlich können aufgrund der Gemengelage insbesondere an den westlichen Gebäudeseiten entlang der Christl-Cranz-Straße Beurteilungspegel auftreten, die sich nachts ggf. zwischen den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für WA und MI also zwischen 40 und 45 dB(A) bewegen. Bei neu eingereichten Bauanträgen wird von der UIB darauf geachtet, dass die Immissionsrichtwerte tags/nachts für WA eingehalten bzw. unterschritten werden und dass sich die Beurteilungspegel (Summenpegel aus Vorbelastung und Zusatzbelastung) zwischen den Immissionsrichtwerten Wohngebiet – Mischgebiet (Gemengelage) bewegen.

Wir empfehlen folgenden Hinweis unter „Nr. 3.3 Immissionsschutz“ im Bebauungsplan aufzunehmen:

„Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des im Westen befindlichen Gewerbegebietes. Insbesondere an den westlichen Gebäudeseiten entlang der Christl-Cranz-Straße können aufgrund der Gemengelage (Aneinandergrenzen von gewerblichen genutzten und zum Wohnen dienenden Gebieten) Beurteilungspegel auftreten die sich zwischen den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für WA und MI bewegen.“

Hinweis 3.3.2 empfehlen wir folgendermaßen zu formulieren:

" Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Einzelbauvorhaben entlang der Christl-Cranz-Straße und Echinger Straße das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01 zu berechnen und einzuhalten, sofern an den betroffenen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen sind."

Die in der Begründung unter Punkt 3 angegebenen "Messwerte zur Verkehrsbelastung" sind schon über 10 Jahre alt. Entsprechen diese Werte wirklich der Istsituation? Die Werte sind auf Aktualität hin zu überprüfen.

Hinweis 3.3.1 und die Angaben unter Punkt 3 in der Begründung zum Lärmschutzbereich ist mit der ROB Sachgebiet Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise werden unter den Nummern 3.3 und 3.3.2 entsprechend den vorgeschlagenen Formulierungen aufgenommen bzw. geändert.

Die Bauverwaltung hat hinsichtlich der Messwerte zur Verkehrsbelastung Ergebnisse einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2021 vom Staatlichen Bauamt erhalten. Hieraus ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 6.007 KfZ je 24 Stunden. Damit ist die Belastung exakt gleich geblieben wie in den ursprünglichen Angaben aus der Begründung. Die neuen Verkehrswerte sollen in die Begründung aufgenommen werden.

Der Flughafen München, das Sachgebiet Raumordnung und Landesplanung und auch das Luftamt Südbayern bei der Regierung wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt. Von diesen Stellen besteht Einverständnis mit der Bauleitplanung. Eine Änderung der Begründung sowie des Hinweises ist von dieser Seite nicht vorzunehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag bei den genannten Hinweisen überarbeitet.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.1.5 Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Verkehr

Sachverhalt:

Stellungnahme Landratsamt Freising Sachgebiet Verkehr vom 26.04.2023

Wegen der zu erwartenden Auswirkungen auf die Staatsstraßen St 2341 und 2053 ist eine enge Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising als Straßenbaulastträger erforderlich. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob dies schon geschehen ist.

Straßenverkehrsrechtliche Auswirkungen hinsichtlich der beiden Staatsstraßen sind mit dem SG 33 als zuständige Verkehrsbehörde abzustimmen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung wurde mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt. Mit Schreiben vom 04.11.2015 und 17.05.2023 hat das Staatliche Bauamt mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bauleitplanung gerade keine Nachverdichtung vorgesehen ist. Es entsteht also kein zusätzliches Verkehrsaufkommen und an der Erschließung des Gebietes wird nichts geändert.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.1.6 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege

Sachverhalt:

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 25.04.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7635-0071** „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.
- D-1-7635-0079** „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit und des frühen Mittelalters“.

Im Umfeld dieser Denkmäler sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. **Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend und sollte gestrichen werden.**

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 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 gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und

Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.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).

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/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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)

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 dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_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).

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise werden beachtet. Durch die Bauleitplanung sind keine weiteren Bodeneingriffe geplant und unter den bereits bestehenden Gebäuden dürften entsprechende Strukturen bereits verloren gegangen sein.

Die beiden genannten Bodendenkmäler, die sich in der Nähe zum Planungsgebiet befinden, werden aber in die Begründung aufgenommen. Ebenso die Information, dass im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler vermutet werden.

Der bestehende Planhinweis wird gestrichen und ersetzt durch Übernahme der in der Stellungnahme genannten Textvorgabe:

„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 Behörde zu beantragen ist.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend dem Sachvortrag um den Hinweis zur Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen sowie die in der Stellungnahme genannten Informationen in der Begründung ergänzt.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.1.7 Stellungnahme Agenda 21

Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 vom 16.05.2023

Die Agenda21 befürwortet die Ziele des Bebauungsplans 77.

- Allerdings möchten wir wiederum darauf hinweisen, dass bei Einfriedung auf Durchgängigkeit für Kleintiere bestanden wird. Bitte veranlassen Sie die Änderung der Einfriedungssatzung dahingehend.

Hier wäre dementsprechend

1. Festsetzung durch Text §9 (1) BauGB
2.1 Einfriedungen

bezüglich der Höhe 10 cm Mindestabstand vom Boden zu ergänzen.
und ein entsprechender Hinweis auf S. 5 Begründung relevante gemeindliche Satzungen und Verordnungen – Satzung über Einfriedung vom 15.10.2009 auf die Festsetzung durch Text. zu geben.

- Außerdem möchte die Agenda21 noch darauf hinweisen zu
3.2 Artenauswahl für Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen,

dass die Giftigkeit mancher Arten beachtet wird (z. B. rote und immergrüne Heckenkirsche, allerdings gibt es auch essbare Lonicera-Arten).

- Ergänzend zu S. 10 Stellplätze regt die Agenda 21 an, für mehr Grün im Quartier und als Kompensation für versiegelte Flächen zu prüfen, inwieweit offene Stellplätze langfristig in Carports mit Gründach umgewandelt werden könnten. Zusammenhängende Flächen wären dabei in gleicher Ausführung, idealerweise in einem Zug herzustellen.
Das Planzeichen "St" könnte mit entsprechender Erläuterung in "St/CP" geändert werden, so dass der Bestand erhalten wird, aber jederzeit eine Aufwertung für Nutzer und Quartier erfolgen kann.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere

Die Anregung der Agenda 21 wird aufgenommen. Der Punkt 2.1.1 (Einfriedungen) wird wie folgt formuliert:

„Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) und Sockel sind, mit Ausnahme entlang der Gärten zur Echinger Straße (FlurNr. 752/5) nicht zulässig. Ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden ist für die Durchlässigkeit für Kleintiere einzuhalten. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.“

Zu Giftige Pflanzenarten

Bei den im Bebauungsplan genannten Pflanzenarten handelt es sich nur um eine Empfehlung. Hinweise zu den einzelnen Pflanzen, ob diese verzehrbar oder giftig sind werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier ist die eigenständige Information im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich.

Zu Stellplätze / Carports

Die Errichtung von Carports ist im Gebiet bisher nur als Ausnahme gemäß Festsetzung 1.2.2. möglich. Carports für die bestehenden Stellplätze im Plangebiet sind leider nicht erstrebenswert: Sie benötigen konstruktionsbedingt i.d.R. mehr Fläche und mindern auch die Flexibilität in Bezug auf unterschiedliche Fahrzeuggrößen. Da in dem Gebiet ein eklatantes Missverhältnis an notwendigen Stellplätzen besteht kann nicht auf weitere Stellplätze verzichtet werden. Es bestehen darüber hinaus Zweifel, dass im Plangebiet ein übergreifendes und ökologisch wie gestalterisch überzeugendes Carport-Konzept umzusetzen ist. Gemäß Festsetzung Nr. 2.2.1 ist daher vorgesehen Beläge mit wasserdurchlässigen Materialien und begrünten Pflasterfugen zu erstellen. An diesem Konzept wird weiter festgehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger ergänzt.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.1.8 Stellungnahme Regierung v. Oberbayern Brandschutz

Sachverhalt:

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Sachgebiet Brandschutz vom 12.04.2023

bei der Aufstellung und Änderung von 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.

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).

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-.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Bestandserhebung zum Bebauungsplan in seiner ersten Fassung wurde eine Begehung und Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr durchgeführt. Im Bebauungsplan wird der damaligen Abstimmung entsprechend durch Planzeichen auf die Feuerwehrezufahrten hingewiesen, ebenso auf Gebäude, in denen nicht in allen Geschossen ein zweiter Rettungsweg gewährleistet ist. Die baulichen Anforderungen sind darüber hinaus im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 4.2 Bebauungsplan Nr. 77 "Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße"; Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 77 „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ unter Berücksichtigung der vorher gefassten Würdigungsbeschlüsse als Satzung.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0

TOP 5 Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für das Baugebiet Neufahrn Nord-West

Sachverhalt:

Gliederung

1. Beschlusslage
2. Aktuelle Marktsituation
3. Zielsetzungen
4. Planungsanpassungen

1. Beschlusslage

Im Baugebiet Neufahrn Nord-West sollen soziale Einrichtungen entstehen und wohnungspolitische Ziele verwirklicht werden - unter der Maßgabe der **Gesamtfinanzierung** des Baugebietes. Das heißt die Einnahmen decken mindestens die Ausgaben für Kaufpreise der Grundstücke, die Erschließung, die Planungen, Bau der Kindertagesstätte und ggf. kommunalen Wohnungsbau.

2. Aktuelle Marktsituation

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen sind nach Expertenmeinung derzeit im Baugebiet genossenschaftliche Wohnformen, Bauherrenmodelle, Einheimischen Modelle

und Erbbaurecht - mit den Zielsetzungen der Gemeinde und den erhofften Wirkungen - aus wirtschaftlichen Gründen nicht bzw. schwer umsetzbar.

3. Zielsetzung

Diese Einschätzung wird mitgetragen. Die Verwirklichung dieser Ziele erscheint zu einem späteren Zeitpunkt und in weiteren Baugebieten (z.B. Neufahrn Ost) möglich. Die Genossenschaftlichen Wohnformen sollen bereits jetzt öffentlich beworben werden mit dem Hinweis, dass das Modell dann umgesetzt werden kann, wenn ein geeignetes Grundstück vorhanden ist und sich der Markt beruhigt bzw. nivelliert hat. Gegebenenfalls ist es in der Zwischenzeit möglich eine in Neufahrn ansässige Wohnungsbaugenossenschaft (analog wie in Garching) zu gründen.

Nach einer ersten Meinungsbildung im Gemeinderat sind folgende Varianten durch die Verwaltung zu prüfen und folgende Ziele zu sichern:

- a.) Verkauf von drei Baufeldern an einen Bauträger mit folgenden Auflagen und Bedingungen über ein Vergabeverfahren:
 - a. Mindestens 30 % der Wohnbaufläche im Rahmen der einkommensorientierten Zusatzförderung (EOF) mit 25 Jahren Bindung
 - b. Barrierefreier Wohnungsbau gem. BayBO und rollstuhlgerecht
 - c. Familien- und Altersgerechte Wohneinheiten mit z.B. Sondernutzungsrechten sowie Gemeinschaftsflächen (z.B. Mietgärten, etc.)
 - d. Sicherung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde im Verkaufsfall

- b.) Verkauf von zwei Baufeldern an einen Bauträger und auf dem dritten Baufeld Errichtung von Wohneinheiten im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus

4. Planungsanpassungen

Bauplanungsrechtliche Entscheidungsvorschläge

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen und zu sichern und die Varianten wirtschaftlich darstellen zu können, sind Planungsanpassungen bereits im Vorfeld erforderlich.

Anlass

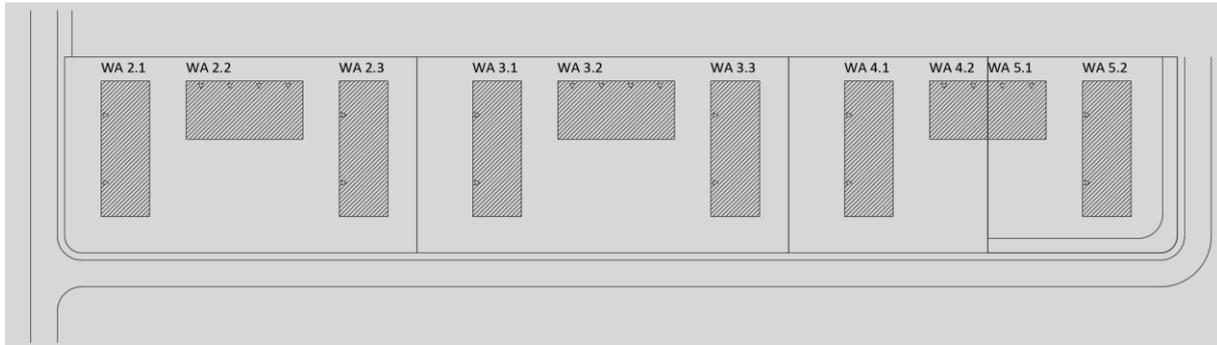
Im Gesamtumgriff der städtebaulichen Rahmenplanung wurde eine Fläche für ein Wohnquartier, eine Fläche für die Gemeinbedarfseinrichtungen und ein Mischgebietsfläche vorgesehen.

Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 133 „Neufahrn Nord-West“ soll das Baurecht für die Wohngebietsfläche und die Fläche der Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen werden. Auf der Wohnbaufläche entsteht, je nach Größe der Wohneinheiten, Baurecht für ca. 64 bis 128 Wohneinheiten, im Mittel also ca. 96 Wohneinheiten. Auf den gemeindlichen Flächenanteil entfallen dementsprechend 46 bis 92 Wohneinheiten, im Mittel also 69 Wohneinheiten. Die Umsetzung auf diesen Flächen soll unmittelbar anschließend an die Baurechtsschaffung erfolgen. Vorbereitende Arbeiten der Baugebietserschließung sind bereits im Gange. Die frühzeitige Öffentlichkeitsinformation sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist erfolgt, die eingegangenen Stellungnahmen vom Gemeinderat abgewogen.

Um die gemeindlichen Ziele zu erreichen, sind die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Entscheidungen durch den Gemeinderat zu treffen. Damit werden einige Weichen hinsichtlich der im Anschluss an die Baurechtsschaffung vorgesehenen Vermarktung der gemeindlichen Wohnbauflächen gestellt. Weitere Entscheidungen hierzu können noch notwendig werden und werden zum gegebenen Zeitpunkt ebenfalls dem Gemeinderat vorgelegt.

Entscheidung über grundlegende städtebauliche Ziele der Planung des Wohnquartiers

Im ersten Schritt der Umsetzung des Baugebiets Neufahrn Nord-West plant die Gemeinde die Vermarktung der Baufelder WA 2.1 bis WA 4.2. Die von der Struktur her dazugehörenden Baufelder WA 5.1 und WA 5.2 sind im Eigentum des ursprünglichen Grundbesitzers verblieben, ebenso die Baufelder WA 6.1 und WA 6.2 südlich der Verlängerung des Ligusterwegs.



Baukörperanordnung

Das städtebauliche Konzept der als Grundlage des Bebauungsplans beschlossenen Rahmenplanung hat die Baufelder WA 2.1 bis WA 5.2 in drei gleiche Baukörpergruppen gegliedert, die jeweils um eine gemeinsame Hoffläche als sozialer Mittelpunkt angeordnet sind. Hintergrund dieses Konzepts war die vom Gemeinderat beabsichtigte Vergabe größerer Einheiten an Genossenschaften und Bauherrngemeinschaften.

Nachdem diese Zielgruppe für die Grundstücksvergabe nach vorliegenden Informationen aktuell aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf dem Grundstücksmarkt aktiv sein kann, wird dem Gemeinderat eine Vergabe auf dem freien Wohnungsmarkt angeraten. Einige der ursprünglich mit der Vergabe verbundenen Ziele lassen sich in gewissem Umfang als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichern. Es ist aber auch möglich, sie über die Vertragsbedingungen des Grundstückskaufvertrags mit Bauträgern verbindlich zu vereinbaren. Zu nennen wären:

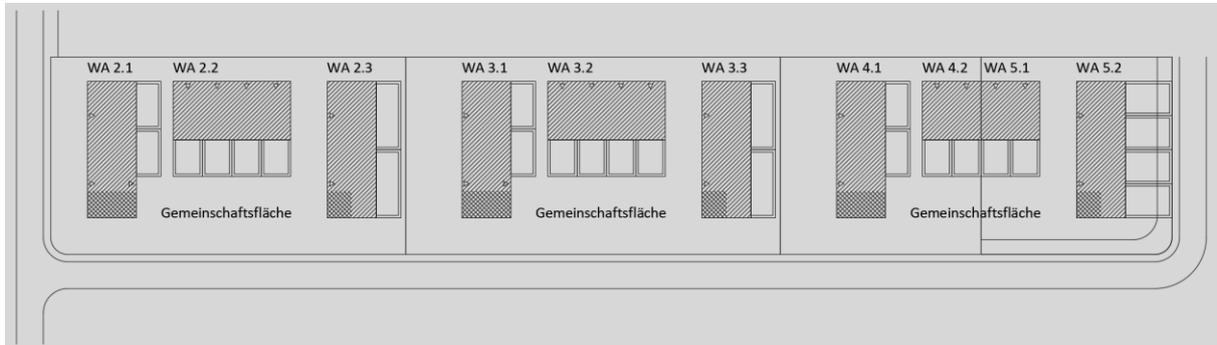
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen
- Familienorientiertes Wohnen
- Kostengünstiges Wohnen
- Barrierefreies/Behindertengerechtes Wohnen

Es besteht eine wechselseitige Beziehung zwischen den gewünschten Zielen der Wohngebietsentwicklung und der städtebaulichen Planung, die dafür die Grundlage schaffen muss.

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen, Beschlussvorschlag 1 und 2

Das städtebauliche Konzept beruht stark auf dem Aspekt der Gemeinschaftsförderung. Die Nachfrage nach gemeinschaftsorientierten Wohnformen speist sich aus zwei Motivationen, den wirtschaftlichen und sozialen Aspekten. Wirtschaftliche ist es, dass gewisse Anschaffungen gemeinsam vorgehalten und im Wohnumfeld genutzt werden sowie ausreichend vorhanden sind. Der soziale Aspekt ist erfüllt, wenn sich ein Gefühl von Sicherheit ergibt und wenn nachbarschaftliche Hilfestellungen leichter in Anspruch genommen werden können.

Aus diesem Grund sieht das Konzept des Baugebiets eine Anordnung der Baukörper in Gruppen vor, wobei jede Baukörpergruppe eine gemeinsam nutzbare Hoffläche von rund 300 Quadratmetern umstellt. Neben der schon bauordnungsrechtlich verpflichtend nachzuweisenden Kinderspielfläche könnte sie auch Flächen für gemeinschaftlichen Aufenthalt und Aktivitäten beinhalten.



Gemeinschaftsflächen im Freien und in den Baukörpern

Sie kann bis unmittelbar an zwei der drei Baukörper heranreichen, sodass es auch möglich ist, gemeinschaftlich genutzte Räume im Gebäude mit einem Bezug zur Gemeinschaftsfläche im Freien entstehen zu lassen. Einem Planungskonzept der Gebäude, das gemeinschaftlich zu nutzende Räume beinhaltet (z.B. Homeoffice-Raum, Gästeapartment, Raum für größere Feiern, Werkstatt, Mobilitätsstation, Kinderspielzimmer etc.), könnten in gewissem Umfang Bonusgeschossflächen ermöglicht werden, die als zurückversetztes Attikageschoss zusätzlich realisiert werden, um den „Verlust“ verkaufbarer Geschossflächen auszugleichen. Die Umsetzung könnte aber dem Investor freigestellt bleiben.

Beschlussvorschlag 1: Freiflächen sind als Gemeinschaftsflächen im B-Plan festzusetzen

Beschlussvorschlag 2: Gemeinschaftsflächen im Gebäude sind gewünscht und werden durch Bonusgeschossflächen ausgeglichen

Weitere, in der Regel gemeinschaftlich zu betreibende Einrichtungen des Wohngebiets sind die Unterbringung der Abstellplätze für Fahrräder und Pkw. Während die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze von der Wohnfläche abhängt (ca. 160 Stück auf dem gemeindlichen Grundstücksteil), und damit unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten ist, steigt die Anzahl der Pkw-Stellplätze mit der Anzahl der Wohneinheiten. Werden z.B. ausschließlich Single- bzw. Paarwohnungen mit ca. 55 Quadratmeter errichtet (4 Wohneinheiten pro Geschoss), so ergibt sich nach der gemeindlichen Satzung ein Stellplatzbedarf von ca. 185 Stellplätzen, davon 46 als Besucherparkplätze oberirdisch. Bei einer rein familienorientierten Planung mit zwei großen Wohneinheiten pro Geschoss würde sich dieser Stellplatzbedarf halbieren.

Familienorientiertes Wohnen, Beschlussvorschlag 3

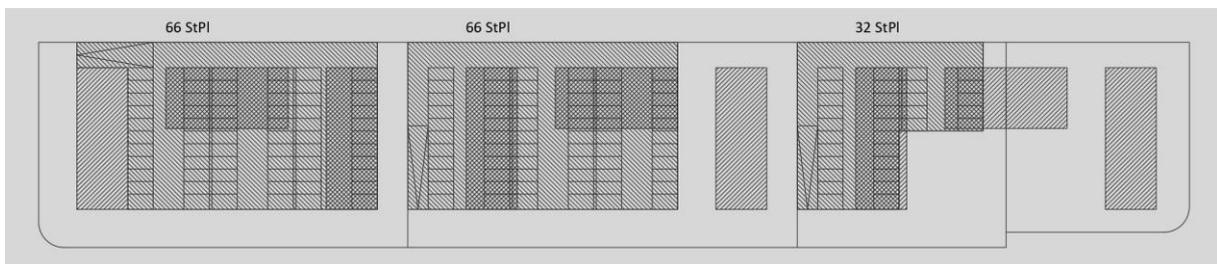
Angesichts der Tatsache, dass in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kinderkrippe und ein Kindergarten entstehen sollen, erscheint eine Vorgabe zum Wohnungsmix mit Schwerpunkt auf familiengerechte Wohnungsgrößen durchaus sinnvoll. Dieser könnte nach der Anzahl gerechnet z.B. 25% Wohnungen bis 70 qm Wohnfläche, 50% Wohnungen mit 70-90 qm Wohnfläche und 25% Wohnungen mit über 90 qm Wohnfläche lauten. Ein gewollter Wohnungsmix im Gegensatz zu einer ebenso möglichen Einheitsgröße der Wohnungen würde zu einer gewissen sozialen Mischung in Bezug auf die Lebensphase der Bewohner führen und

zu einer lebendigen Atmosphäre im Quartier beitragen. Planungsrechtliches Instrument hierfür wäre, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Genauere Vorgaben zum Wohnungsmix müssten ggf. im Kaufvertrag geregelt werden.

Beschlussvorschlag 3: Zur Unterstützung eines familienorientierten Wohnungsmix soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden festgesetzt werden.

Kostengünstiges Wohnen, Beschlussvorschlag 4 und 5

Je größer die Anzahl der Wohneinheiten wird, umso mehr Stellplätze sind herzustellen. Da die Möglichkeit zur Herstellung oberirdischer Stellplätze durch den Bebauungsplan anzahlmäßig begrenzt wird bedeutet dies automatisch, diese in Tiefgaragen unterzubringen, was zahlenmäßig grundsätzlich möglich ist.



Mögliche Anordnung der Tiefgaragen

Für die Herstellung eines Tiefgaragenstellplatzes müssen aktuell ungefähr 40.000 € gerechnet werden. Durch die vermehrte Herstellung größerer Wohneinheiten würde sich mit der Anzahl der Stellplätze (in der Tiefgarage) die Höhe der Gesamtbaukosten reduzieren lassen, was den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für die Wohnungen entlastet. Eine weitere Möglichkeit, die Wohnraumpreise von Herstellungskosten für Tiefgaragenstellplätze und gleichzeitig die Haushalte von Mobilitätskosten zu entlasten wäre die Möglichkeit zu eröffnen, einen Teil des Stellplatzbedarfs durch ein Mobilitätskonzept zu erfüllen. Zu denken wäre hier vor allem an Carsharing-Fahrzeuge und Bikesharing-Lastenräder. Gerade die Familienphase, in der ggf. ein Elternteil mit der Erwerbstätigkeit aussetzt, eröffnet Möglichkeiten, dass ein individuell genutztes Zweit-Pkw nicht benötigt wird, erst recht, wenn sich die Kinderkrippe bzw. der Kindergarten gleich auf der anderen Straßenseite befindet. Aber auch Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind sowohl am Kurt-Kittel-Ring (<1,5 km) als auch in der Ludwig-Erhard-Straße (<2,0 km) mit dem Lastenrad gut erreichbar. Die unmittelbare Nähe zur S-Bahn Haltestelle ist gegeben.

Beschlussvorschlag 4: In den Festsetzungen soll die Möglichkeit für den Nachweis eines Teils der erforderlichen Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept eröffnet werden.

Ein starkes Instrument der Gemeinde zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum ist die Vorgabe einer Quote von Wohneinheiten, die als EOF-geförderter Wohnraum entstehen müssen. Dieses Fördermodell beinhaltet einen allgemeinen Baukostenzuschuss von 600 €/qm Wohnfläche sowie zinsgünstige Darlehen für den Bauherrn. Für besonders nachhaltige Gebäudekonzepte gibt es einen weiteren Zuschuss von 200€/qm Wohnfläche. Die Mieter erhalten ebenfalls einen Zuschuss zu der dann auskömmlich kalkulierten Miete, der die Miethöhe auf ein für die Einkommenshöhe des Haushalts angemessene Miete senkt. Die Gemeinde Neufahrn hat eine Quote von 30% bereits erfolgreich bei der Ausschreibung ihres Grundstücks im Baugebiet Neufahrn Süd angewendet. Eine zusätzliche Entlastung der Baukosten von geförderten Wohngebäuden ergibt sich aus den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung, wonach nur 1 Stellplatz je Wohneinheit für geförderten Wohnungsbau nachzuweisen ist. Im Bebauungsplan können Flächen, auf denen ganz oder teilweise Ge-

bäude, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, bestimmt werden. Es ist aber auch möglich, dies in den Kaufverträgen verbindlich zu regeln.

Beschlussvorschlag 5: Ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnbaufläche soll als Fläche für geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden.

Barrierefreies/Behindertengerechtes Wohnen, Beschlussvorschlag 6

Die Forderung nach barrierefreien Wohnungen erfüllt sich von alleine durch Einhaltung von Art. 48 Bayerische Bauordnung, wonach in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Dies wird regelmäßig ohne großen Aufwand im Erdgeschoss erreicht. Für altengerechte Wohnungen wäre ein behindertengerechter Standard wünschenswert, um ein Verbleiben in der eigenen Geschosswohnung im Alter zu ermöglichen, selbst wenn die Bewohner auf Mobilitätshilfen angewiesen sind. Erstrebenswert könnte es also sein, als Gemeinde dafür Sorge zu tragen, dass die Eigentümer der Wohnung nicht gezwungen werden, im Alter noch einmal ihren Wohnsitz zu wechseln, sondern in ihren eigenen vier Wänden verbleiben zu können. Dazu würde gehören, dass alle Wohneinheiten barrierefrei über einen Aufzug erreichbar sind, ebenso die Tiefgarage.

Beschlussvorschlag 6: Im Bebauungsplan soll festgelegt werden, dass mindestens 80 % aller Wohnungen rollstuhlgerecht geplant und barrierefrei erreichbar sind.

Weitere städtebauliche Festlegungen

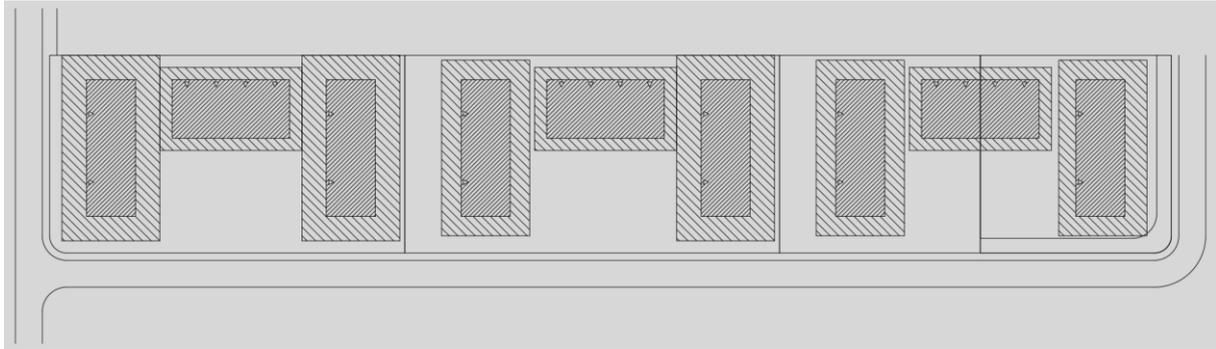
Abstandsflächen, Beschlussvorschlag 7

Die insgesamt 9 Baukörper des Baufeldes WA 2.1 – WA 5.2 sind höhenmäßig gestaffelt geplant mit entweder vier, drei oder zwei Geschossen, ungleichmäßig auf drei Baukörpergruppen aufgeteilt.



Westansicht

Die Abstände der Baukörper zueinander sind so geplant, dass die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung eingehalten sind. Nicht eingehalten ist die Vorgabe aus der Neufahrner Satzung über die Tiefe der Abstandsflächen. Dies betrifft jedoch nur die Abstandsflächen der Baukörper zueinander, nicht die Abstände zu den benachbarten Grundstücken des bestehenden Wohngebiets, da dort das Schmalseitenprivileg zur Halbierung der Abstandsfläche in Anspruch genommen werden könnte. Begründet wurden diese Baukörperabstände zueinander mit dem ursprünglichen, gemeinschaftsorientierten städtebaulichen Ansatz, bei dem einerseits kompakte, wirtschaftliche Baukörpergruppen mit einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten gewollt waren, andererseits dafür großzügige Freiflächen zur gemeinsamen Nutzung freigehalten werden konnten. Insgesamt bewegt sich damit die städtebauliche Dichte in einem noch moderaten Bereich, je nach Höhe der Gebäude in den drei Gebäudegruppen, von einer GFZ von 0,68 bis zu einer GFZ von 0,96.

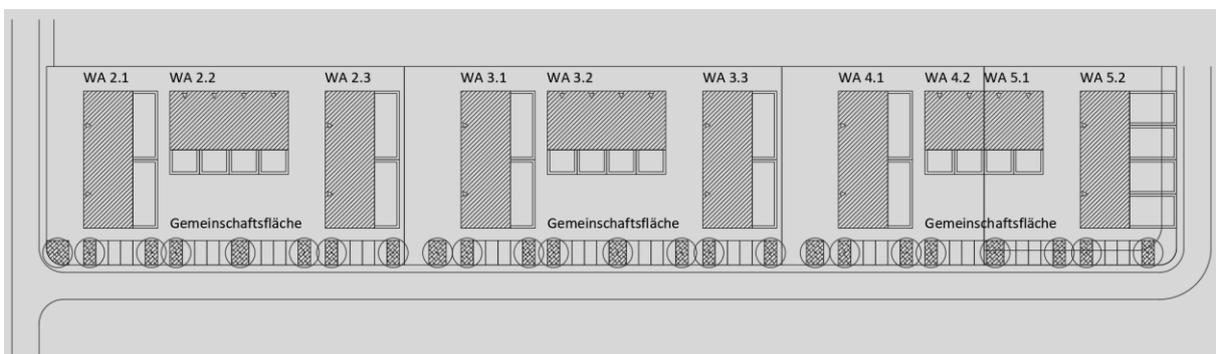


Abstandsflächen nach BayBO

Beschlussvorschlag 7: Die Festsetzung der Bauräume erfolgt entsprechend der Abstandsflächenvorschrift nach Bayerischer Bauordnung.

Fußgängerverbindung, Beschlussvorschlag 8

Im ursprünglichen Konzept der städtebaulichen Rahmenplanung betrug der Abstand zwischen den Bauräumen und der Erschließungsstraße 8 Meter. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zur Vergrößerung der Bauräume der Abstand auf 5 Meter reduziert. Dies erlaubt gerade so die Anordnung der notwendigen oberirdischen Stellplätze als Senkrechtparkplätze. Eine verkehrsfreie Fußgängerverbindung von einem Wohnhof zum nächsten ist dann nicht mehr darstellbar. Fußgänger und Radfahrer wären immer gezwungen, die Fahrbahn zu benutzen, die mit 5,50 m plus einem 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen relativ schmal ist und aufgrund ihrer geradlinigen Führung auch nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden kann. Zusätzlich ist zu erwarten, dass aus der Mischgebietenutzung auf der gegenüberliegenden Seite mit einem gewissen Anteil gewerblichen Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Vorgeschlagen wird nun, den ursprünglich in der Rahmenplanung vorgesehenen Abstand der Gebäude zur Straßenkante wieder einzuhalten. Dies würde es ermöglichen, den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr im Bereich der Erschließungsstraße zu konzentrieren, und eine wohngebietsinterne Verbindungsachse parallel zur Erschließungsstraße entstehen zu lassen, auf der Kinder und Erwachsene gefahrlos im Wohngebiet unterwegs sein können um z.B. von einer Kinderspielfläche (Gemeinschaftsfläche) zur nächsten zu wechseln.



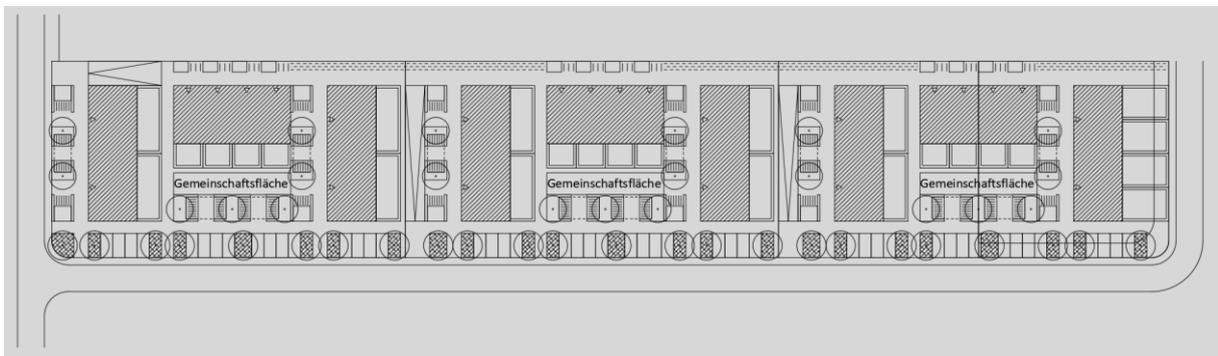
Baukörperabstand in Bezug auf den Straßenraum

Beschlussvorschlag 8: Die Festsetzung der Bauräume erfolgt diesbezüglich entsprechend des Konzepts der städtebaulichen Rahmenplanung.

Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen, Beschlussvorschlag 9

Wie oben dargestellt lassen sich, mit einer Eingrünung nach jedem vierten Stellplatz, was sich ganz natürlich aus der Struktur der Baukörperanordnung des Baugebiets ergibt, insgesamt 48 Senkrechtparkplätze entlang der Erschließungsstraße anordnen, davon 40 auf dem gemeindeeigenen Flächenanteil. Bei im Extremfall 128 entstehenden Wohneinheiten würden diese 48 oberirdischen Stellplätze nicht für die von der Stellplatzsatzung geforderten 64 oberirdischen Besucherstellplätze, die dann nicht von den Bewohnern des Wohngebiets selbst genutzt werden dürften, ausreichen. Es stellt sich allerdings die Frage, ob tatsächlich mit dem gleichzeitigen Aufkommen von Besucherfahrzeugen in diesem Umfang gerechnet werden muss.

Ein weiterer oberirdischer Flächenbedarf ergibt sich aus der Unterbringung von Einstellmöglichkeiten für Fahrräder. Im gesamten Bereich WA 2.1 bis WA 5.2 handelt es sich nach gemeindlicher Fahrradabstellsatzung um 170 Stück. Um die Akzeptanz des Fahrrads als Mittel der Alltagsmobilität zu fördern sollten diese oberirdisch angeordnet, auf kurzem Weg erreichbar und eingehaust untergebracht sein.



Flächenbedarf aller Nebenanlagen

Damit nicht sämtliche Freiräume zwischen den Baukörpern und ein Teil der Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen dieser Art in Anspruch genommen werden muss wäre es zu überlegen, ob nicht die Zone entlang der Erschließungsstraße als multifunktionale Fläche für mobilitätsbezogene Nebenanlagen festgesetzt werden sollte. Diese könnte dann, je nach Konzept der einzelnen Wohngebäudegruppen, flexibel beplant werden für das Unterbringen von Carsharing-Fahrzeugen mit E-Ladestation, Bikesharing-Lastenfahrräder, Fahrradabstellanlagen und auch für eine gewisse Anzahl von Besucherstellplätzen, die gleichzeitig zum Kurzzeitparken von Fahrzeugen der verschiedenen Lieferdienste genutzt werden.

Beschlussvorschlag 9: Festsetzung von einer Parktasche mit 4 Senkrechtparkplätzen pro Gebäudegruppe als Besucherstellplätze bzw. Haltezone für Lieferdienste

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer:

- Erläuterung des Sachverhalts

GR Rübenthal:

- in der Planung den Beschluss des Gemeinderats zur Straßenverbreiterung berücksichtigen
- EOF Verfahren Bindungsfrist (25 Jahre) im Beschluss evtl. offenlassen?
- Ausschreibungen mit Bindungsfristen von 25, 40 oder 55 Jahren?
- Punkt 3 a) d. Verkaufsrecht oder Wiederverkaufsrecht überprüfen

Bgm. Heilmeier:

- der Bindungsfrist spricht nicht dagegen

GRin Frommhold-Buhl:

- wann wird entschieden, ob wir das Vorkaufsrecht evtl. in Anspruch nehmen?

Bgm. Heilmeier:

- Verwaltung würde ein Vorkaufsrecht empfehlen

BAL Schöfer:

- Vorkaufsrecht müsste vertraglich oder im Bebauungsplan gesichert werden

GL Meißner:

- baurechtlich gewisse Rahmenbedingungen festsetzen, sodass wir auf dem Markt ein belastbares Angebot bekommen, weil der Bebauungsplan klare Vorgaben macht
- Länge der Bindungsfristen werden von der „stattbau“ wirtschaftlich berechnet, weil es je nach Anzahl der Jahre verschieden hohe Fördersätze gibt
- geplant im September Beschlussvorlage mit den Vergabekriterien
- im September Abwägung der wirtschaftlichen Berechnungen

GR Bandle:

- heute im Beschluss noch notwendig eine Vereinbarung zur Wärmeplanung?

BAL Schöfer:

- Ziel ist es das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen
- Zweckverband und Steag sind diesbezüglich aktiv, jetzt nicht vorgesehen im Bebauungsplan zu verankern, da im Moment noch Gespräche stattfinden
- man könnte aber auch einen Anschlusszwang verankern

Bgm. Heilmeier:

- vom Ergebnis dieser Gespräche abhängig machen

Zu Vorschlag 1:

GR Holzer:

- neue Regelungswerkzeuge durch Bonus- und Attikageschossflächen
- was bedeutet es, wenn die Geschossflächen stehen und im Erdgeschoss noch die Gemeinschaftsflächen dazukommen?
- kommt dann nur eine Geschossfläche drauf?

BAL Schöfer:

- Möglichkeit z.B. im Erdgeschoss mit Bezug zu der Gemeinschaftsfläche als Gemeinschaftsfläche im Gebäude anzuordnen.
- dies würde dann als Wohnfläche entfallen, aber trotzdem zur Geschossfläche zählen
- für den Bauherrn eine nicht rentierliche Fläche
- für den Fall, dass solche Gemeinschaftsflächen gebaut werden, darf er dann mit einer zusätzlichen Geschossfläche kompensieren
- Vorschlag wäre, auf dem Flachdach dieses Gebäudes ein zurückversetztes Attikageschoss planen zu dürfen
- es werden dadurch keine zusätzlichen Abstandflächen hervorgerufen
- es muss nur weit genug von den Außenwänden zurücktreten
- wirkt dann nicht als zusätzliche Höhe des Gebäudes

GR Pflügler:

- unterschiedlichen Gebäudehöhen im Gesamtbild sehr gut
- Bebauung zu den Nachbargebäuden „Am Hollerweg“ evtl. etwas „sanfter“ nach unten

BAL Schöfer:

- im Baugebiet keine fünfgeschossigen max. viergeschossige Baukörper geplant
- 3 viergeschossige und 3 dreigeschossige Baukörper, welche stirnseitig zu dem bestehenden Baugebiet stehen
- parallel zur bestehenden Bebauung nur zweigeschossige Baukörper

GR Manhart:

- gibt es eine Abhängigkeit zwischen der Gemeinschaftsfläche im EG und der Fläche die oben auf dem Dach zusätzlich als Geschoss aufgebaut werden darf?

BAL Schöfer:

- Gemeinschaftsflächen müssen nicht zwangsläufig im Erdgeschoss sein
- in welchem Umfang eine Kompensation ermöglicht würde ist noch nicht festgelegt

GR Rübenthal:

- wer koordiniert die Nutzung der Gemeinschaftsflächen?
- gibt es Erfahrungswerte zu diesen Flächen z.B. von Bauträgern?

Bgm. Heilmeier:

- wurde in Auftrag gegeben, dies wird im Moment geprüft

BAL Schöfer:

- grundsätzlich ist dies Sache vom Bauherrn, wie das in seinem Konzept realisiert werden soll
- nicht Gegenstand der städtebaulichen Vereinbarung
- Erfahrungswerte beim Bebauungsplan Nr. 139 Grüneckerstraße (Mobilitätsraum)

GR Dr. Aichinger:

- Attikageschosse als Kompensation für Gemeinschaftsflächen wirken wie eine Erweiterung um ein ganzes Stockwerk

BAL Schöfer:

- könnte man in der Regelung zur Wohnungsgeschoßfläche mit aufnehmen

GR Dr. Aichinger:

- als Zielsetzung die Verträglichkeit zur angestammten Fläche zu beachten

Zu Vorschlag 2:

- Beschlussergänzung:

Zusätzliche Attikageschosse sind auf der Westseite zu platzieren um die Verträglichkeit der bestehenden Bebauung zu wahren.

Zu Vorschlag 3:

GR Rübenthal:

- wer ermittelt die Bedarfszahlen?

BAL Schöfer:

- die Überlegung war vom Planungskonzept ausgehend

Zu Vorschlag 4:

BAL Schöfer:

- Gemeinderat entscheidet ob einem Mobilitätskonzept und damit verbunden die Anzahl der Stellplätze die dadurch ersetzt werden sollen zustimmt oder nicht

GR Rübenthal:

- im Vorschlag E-Parkplätze nicht mit aufgenommen

Bgm. Heilmeier:

- Inhalte des Mobilitätskonzepts noch nicht komplett vorgelegt

BAL Schöfer:

- Bedarf von E-Parkplätzen auch ohne Mobilitätskonzept bestimmt notwendig

GR Pflügler:

- Fahrradwege unbedingt ganz nah anlegen
- Carsharing unbedingt vorantreiben

Bgm. Heilmeier:

- momentan leider wenig Nutzer in Neufahrn
- Carsharing kann der Bauherr im Mobilitätskonzept mit aufnehmen

Zu Vorschlag 5:

GR Rübenthal:

- 30 % nicht pro Gebäude gedacht, sondern Gebäudeflächen in einer Größenordnung von ca. 30 % der Gesamtfläche dafür hergenommen werden soll.
- Durchmischung von freifinanzierten und sozial geförderten Wohnungen in einem Baukörper teilweise schwer umsetzbar
- Je nach Bauabschnitt ein Gebäude mit freifinanzierem und eines mit sozial geförderten Wohnungen

Bgm. Heilmeier:

- vergleichbar mit der Vorlage vom Modell Neufahrn Süd

GRin Frommhold-Buhl:

- nicht komplett in einem Baukörper nur sozial geförderten Wohnungsbau
- komplette soziale Mischung in jedem Baukörper

BAL Schöfer:

- Entscheidung des Gemeinderats was er für zielführender hält

GR Bandle:

- Durchmischung wäre gut

Bgm. Heilmeier:

- Quote, wo soziale Durchmischung vorerst offenlassen

Zu Vorschlag 6:

2.Bgm. Eschlwech:

- Beschränkung auf 80 % streichen?
- eigentlich müssten alle Wohnungen barrierefrei sein

BAL Schöfer:

- lt. Bayr. Bauordnung muss nur ein Geschoss barrierefrei erreichbar sein
- Barrierefreiheit ist nicht rollstuhlgerecht

Bgm. Heilmeier:

- Auflagen an den Bauträger, welche die Kosten erhöhen und die gemeindliche Zielsetzung abzuwägen
- Vorschlag von 80 % würden dies wahrscheinlich abbilden
- weiterführende Beschluss wäre mit 80 %, sollte dieser keine Mehrheit erreichen würde mit 70 % abgestimmt werden

zu Vorschlag 7:

GR Dr. Aichinger:

- Festlegung der Baukörper mit Ausrichtung nach Westen mit der heutigen Entscheidung fix?

BAL Schöfer:

- wir würden Bausubstanz verlieren, wenn wir den Bauraum in Richtung Osten nochmal abrücken
- kein Unterschied auf der Ostseite, ob wir die Abstandflächen nach Bayr. Bauordnung oder nach Neufahrner Satzung festlegen
- mit größeren Abstandsflächen wäre das Konzept schwieriger umzusetzen

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Gebäudegruppen WA 2.1 bis WA 2.3, WA 3.1 bis WA 3.3 sowie WA 4.1 bis WA 4.2 jeweils Gemeinschaftsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 festzusetzen.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0 - GR Dr. Holzner abwesend

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im gleichen Umfang wie die geschaffenen Gemeinschaftsräume als zusätzliches Attikageschoss bei den Gebäuden WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3 sowie WA 4.1 zuzulassen.

Zusätzliche Attikageschosse sind auf der Westseite zu platzieren um die Verträglichkeit der bestehenden Bebauung zu wahren.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Teilfläche WA 2.1 bis WA 4.2 nach § 9 Abs. 1 Nr.6 die Höchstanzahl der Wohneinheiten in Gebäuden aus städtebaulichen Gründen festzusetzen, und zwar für die Gebäude WA 2.1, WA 2.3 und WA 3.3 jeweils 12 Wohneinheiten, für die Gebäude WA 3.1 und WA 4.1 jeweils 9 Wohneinheiten, für die Gebäude WA 2.2 und WA 3.2 jeweils 4 Wohneinheiten und für das Gebäude WA 4.2 2 Wohneinheiten.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0 - GR Pflügler abwesend

Beschluss 4:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ eine Regelung zum Mobilitätskonzept aufzunehmen. Dadurch ist Ausgleich durch einen Nachweis eines Teils der lt. Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze möglich.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

Beschluss 5:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ für die Teilfläche WA 2.1 bis WA 4.2 nach § 9 Abs. 1 Nr.7 festzusetzen, dass auf dieser Fläche ein Anteil von Gebäuden zu errichten ist, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, und der mindestens 30 Prozent der Gesamtanzahl der Wohneinheiten auf dieser Fläche beinhaltet.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

Beschluss 6:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 "Baugebiet Neufahrn Nord-West" für die Gebäude der Teilfläche WA 2.1 bis WA 4.2 nach § 9 Abs. 1 Nr.6 nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 festzusetzen, dass mindestens 80 % aller Wohnungen rollstuhlgerecht geplant und barrierefrei erreichbar sein müssen, damit sie für die Nutzung durch die Personengruppe der mobilitätseingeschränkten Menschen geeignet sind.

Abstimmung: Ja 17 Nein 11

Beschluss 7:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ die Bauräume so anzuordnen, dass die Einhaltung der Abstandsflächen nach den Vorschriften des Art. 6 Bayerischer Bauordnung gewährleistet ist.

Abstimmung: Ja 26 Nein 1 - GRin Fischer abwesend

Beschluss 8:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ die Bauräume so anzuordnen, dass sie wie in der zugrunde gelegten Rahmenplanung einen Abstand von mindestens 8 Metern von der Kante der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Abstimmung: Ja 26 Nein 1 - GRin Fischer abwesend

Beschluss 9:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, im Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“ pro Baukörpergruppe eine oberirdische Fläche für 4 Kfz-Stellplätze als Nebenanlage Besucherstellplätze festzusetzen, der übrige Bereich der Zone von 5 Metern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist für die Aufnahme von Anlagen für sonstige Mobilitätsmittel wie Carsharing-Fahrzeuge, Bikesharing-Lastenräder und Fahrräder vorzusehen.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

Beschluss 10:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschließt, auf der Grundlage der zuvor gefassten Beschlüsse den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 133 „Baugebiet Neufahrn Nord-West“

überarbeiten zu lassen und beauftragt die Verwaltung, diesen anschließend öffentlich auszuliegen.

Abstimmung: Ja 28 Nein 0

TOP 6 Verabschiedung 1. Nachtragshaushalt 2023

Sachverhalt:

Der 1. Nachtragshaushalt 2023 ist erforderlich für einen Grunderwerb in Höhe von 3.100.000 €, der in der bisherigen Planung nicht vorgesehen war.

Veränderung der Mittelansätze im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt

Einnahmen

Die Finanzierung des Grunderwerbs erfolgt über höhere Gewerbesteuereinnahmen, sodass die ursprünglich prognostizierte Zuführung des Vermögenshaushalts an den Verwaltungshaushalt nicht erforderlich ist. Vielmehr ist eine Zuführung des Verwaltungshaushalts an den Vermögenshaushalt in Höhe von 2.063.350 € möglich.

Die Entnahme aus der allgemeinen Rücklage konnte um 1.261.300 € reduziert werden.

Ausgaben

Der Ansatz der Haushaltsstelle 1.8811.9320 erhöht sich durch den Nachtrag von 3.500.000 € auf 6.600.000 €.

Die Ansätze für die Kreisumlage und die Gewerbesteuerumlage wurden aktualisiert. Weitere Einzelheiten sind dem Nachtragshaushalt zu entnehmen.

Kreditaufnahme

Die für 2023 geplante Kreditaufnahme bleibt unverändert.

Kassenlage

Die Kassenlage ist aufgrund der noch vorhandenen Rücklagen gut.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der 1. Nachtragshaushaltssatzung und dem 1. Nachtragshaushaltsplan für das Jahr 2023 zu.

Abstimmung: Ja 27 Nein 0 - GRin Mayerhanser abwesend

TOP 7 Bekanntgaben

KEINE

TOP 8 Anfragen

TOP 8.1 Anfragen aus dem Gremium

TOP 8.1.1 Kultursozialticket

GR Frommhold-Buhl:

- Einführung des Sozialpasses durch das Landratsamt
- Sozialticket der Gemeinde Neufahrn nicht mehr notwendig
- Zustimmung von mindestens 10 Gemeinden notwendig

Bgm. Heilmeier:

- vorerst abwarten, bis Bekanntgabe durch das Landratsamt

TOP 8.1.2 BB Plan "Alter Sportplatz"

GR Manhart:

- Fertigstellung Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ sollte im Sommer erfolgen

BAL Schöfer:

- Verfahren wäre startklar
- ausständig noch städtebaul. Vertrag mit der Kirchenverwaltung
- vertraglich muss vorher alles geregelt sein

Bgm. Heilmeier:

- momentan Ziel in der Septembersitzung des Gemeinderats

TOP 8.1.3 Aktion Stadtradln

GR Pflügler:

- dieses Jahr sehr erfreulich die hohe Beteiligung
- Gymnasium OMG hat alleine 16.000 km „erradelt“
- Preisverleihung am 27.07.2023 beim Sommerfest im Gymnasium

Bgm. Heilmeier:

- Dank an alle Beteiligten

TOP 8.1.4 ISEK

GR Pflügler:

- Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK Prozess?

Bgm. Heilmeier:

- Thema in der Jahresklausur, welche Themen aus dem ISEK zeitnah gemacht werden sollen
- momentan Errichtung der Fahrradabstellanlage am Bahnhof mit einer Förderung der Maßnahme von 90 %

TOP 8.2 Anfragen aus dem Publikum

TOP 8.2.1 Galgenbachweg

Bürger:

- kann der Zebrastreifen aus Sicherheitsgründen evtl. verschoben bzw.

anderweitig platziert werden, da er wegen dem Parkplatz davor und dahinter schlecht einsehbar ist?

Bgm. Heilmeyer:

- im Moment noch nicht, wird aber durch die Verkehrsbehörde nochmal überprüft

Bürger:

- im Moment durch die Baustelle sind die Gehsteige nur eingeschränkt zu benutzen

- ist hier alles ordnungsgemäß geregelt?

Bgm. Heilmeyer:

- die Baustellen müssen beantragt werden

- momentan die bestmögliche Lösung vor Ort

TOP 8.2.2 Seniorenbüro Am Bahndamm

Bürger:

- ist 1 Stellplatz für das Seniorenbüro ausreichend?

Bgm. Heilmeyer:

- wird in der nächsten Zeit beobachtet

TOP 8.2.3 Außenanlagen Grundschule Jahnweg

Bürger:

- wann werden die Außenanlagen fertiggestellt?

BAL Schöfer:

- in den Sommerferien, damit der Schulbetrieb nicht gestört ist

Neufahrn, 03.08.2023

Vorsitzender

Franz Heilmeyer

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung