



Newsletter

Streiflicht



Politisches Sommerloch in Neufahrn?

Das sogenannte politische Sommerloch gibt es nur bei uns im Ortsverband und auch nur auf der Ebene der „Öffentlichkeitsarbeit“. Die für Mittwoch den 16.08.2023 angesetzte Informationsveranstaltung **FREIE WÄHLER Neu(er)fahrrn** musste leider abgesagt werden. Hintergrund ist hierfür die urlaubsbedingte Verlegung der Gemeinderatssitzung im August (vom 21.08.2023 auf den 28.08.2023) durch den 1. Bürgermeister. Und daraus resultiert dann auch die Tatsache, dass es im August somit kein Streiflicht geben kann, weil zum neuen Termin nun der Öffentlichkeitsreferent selbst im Urlaub ist. Unsere Fraktion wird aber natürlich an der August-Sitzung des Gemeinderates teilnehmen, also wird es somit kein richtiges politisches Sommerloch in Neufahrn geben. Was die Landtagspolitik betrifft, so wurde die 18. Wahlperiode des bayerischen Landtags beendet. In der letzten Sitzung wurde der sogenannte Zwischenausschuss bestellt. Dieser tritt zusammen, wenn es vor der konstituierenden Sitzung dringende Angelegenheiten zu regeln gibt. Diesem Zwischenausschuss gehört auch Benno Zierer an. Sollte es noch Bürgerinnen und Bürger geben, die Benno Zierer nicht kennen, so möchte ich auf diesem Wege nochmals auf unsere Homepage verweisen. Hier haben wir versucht, den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Neufahrn den Benno Zierer etwas näher zu bringen. Ein Besuch unserer Homepage lohnt sich immer wieder – gerade auch im kleinen politischen Sommerloch unserer Öffentlichkeitsarbeit.



Bodo Pfeiffer
Presse- und Öffentlichkeitsreferent

Verkaufsoffene Sonntage in Neufahrn neu geregelt

In der Juli-Sitzung des Gemeinderates wurde die Verordnung über verkaufsoffene Sonntage aus dem Jahre 2014 geändert. Die damals vergebenen Namen der Feste und die zeitlichen Rahmen wurden angepasst, beziehungsweise geändert. Die bis vor Corona am ersten Sonntag im Mai veranstaltete Maidult wird es so nicht mehr geben. Schon im letzten Jahr wurde aus der Maidult das Frühlingsfest und aus dem ersten Sonntag im Mai der letzte Sonntag im April. Somit schafft man auch etwas Distanz zum möglichen Maifest – dem Aufstellen des Maibaumes, falls dieses auf einen Sonntag fällt. Auch das bis dato durchgeführte Fest „Marktplatz international“ wird es unter dieser Bezeichnung nicht mehr geben. Hierfür gibt es nun die Veranstaltung „Neufahrn ist bunt – Fest der Kulturen“. Dieses Fest wird auch nicht mehr an einem Sonntag veranstaltet, sondern immer samstags stattfinden. Somit kann wurde dieses Fest aus der Verordnung herausgenommen. Ohne Veränderungen bleibt das Fest im Herbst, die Herbstdult – sie wird weiterhin am letzten Sonntag im September veranstaltet. Die Verordnung über verkaufsoffene Sonntage wird somit auf 2 Sonntage zusammengestrichen. Wer den Christkindl-Markt vermisst, dem sei gesagt – hier hatte man sich schon vor langer Zeit geeinigt, dass es parallel zum Christkindl-Markt keinen verkaufsoffenen Sonntag geben soll.



Hier finden Sie uns auch!

www.facebook.com/fw.neufahrn

www.twitter.com/fw_neufahrn

www.instagram.com/fw_neufahrn

AUSGABE #103
Juli 2023



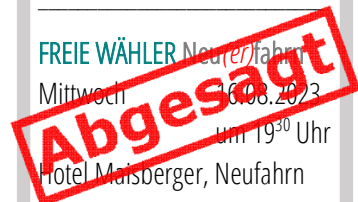
DIE NÄCHSTEN TERMINE:

FREIE WÄHLER Neu(er)fahrrn
Mittwoch 16.08.2023
um 19³⁰ Uhr
Hotel Maisberger, Neufahrn

FREIE WÄHLER Neu(er)fahrrn
Dienstag 19.09.2023
um 19³⁰ Uhr
Hotel Maisberger, Neufahrn

LANDTAGSWAHL BAYERN 2023
Sonntag 08.10.2023

FREIE WÄHLER der Gemeinde Neufahrn e.V.
Vorsitzender
Manfred Holzer
Dietersheimer Str. 15
85375 Neufahrn
manfred.holzer@fw-neufahrn.info
Layout & Text:
Bodo Pfeiffer
Presse- & Öffentlichkeitsreferent



Neufahrns baulicher Zeitgeist der 70er Jahre

In den 70er Jahren wurden Bebauungspläne immer nur aufgestellt, aber nicht rechtskräftig geschaltet und das ist jetzt zum Beispiel die Schwierigkeit beim Bebauungsplan Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“. In der Streiflicht-Ausgabe #97 (Januar 2023) und der Ausgabe #99 (März 2023) hatten wir darüber schon mehrfach berichtet. Der Gemeinderat hatte beschlossen, dass es zu einer erneuten Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 77, jetzt mit dem Namen „Parksiedlung zwischen Christl-Cranz-Straße, Sepp-Manger-Straße und Fritz-Walter-Straße“ kommen sollte. Schon die im Namen des Bebauungsplans aufgenommene Bezeichnung „Parksiedlung“ soll deutlich machen, wie die Intension des Gemeinderates zu deuten ist. In der aktuellen Gemeinderatssitzung kam es nun zur Würdigung der Stellungnahmen für das Verfahren nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB. Die Beschränkung der Bauräume auf das ursprüngliche Baukonzept der 70er Jahre soll als Kernpunkt erhalten bleiben – vorhandene Stellplätze sollen neuen Bauvorhaben nicht weichen – die fußläufige Durchgängigkeit durch Festsetzung von öffentlichen Wegen soll den Begriff „Parksiedlung“ begründen – Spielflächen sollen erhalten bleiben. Unter diesen Gesichtspunkten wurden die Stellungnahmen entsprechend gewürdigt. Drei Stellungnahmen von betroffenen Bürgern beriefen sich auf §34 BauGB – die Nachverdichtung im Innenbereich – aber der Gemeinderat hielt an seinem Vorhaben fest – die Siedlung wird nicht weiter verbaut, sondern bleibt offen, luftig, parkähnlich. Somit wurden die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen. Nun muss man aber abwarten, ob dieser Bebauungsplan nicht doch wieder vor Gericht landet.



Bebauungsplanentwurf Neufahrn Nord-Ost in der Überarbeitung

In der März Sitzung 2021 hatte der Gemeinderat beschlossen, dass mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 133 eine Siedlungsentwicklung mit sozialer Infrastruktur in Form einer integrativen Kindertagesstätte und einer Kinderkrippe geschaffen werden könnte. Zusätzlich sollten Personalwohnungen gebaut werden und der Nachfrage nach Baufläche wollte die Gemeinde auch gerecht werden, weil man dem Bevölkerungswachstum entsprechend diese schaffen wollte. Auch wollte man Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen decken. Dieses gesamte Projekt „Bebauungsplan Neufahrn Nord West“ sollte sich, was die öffentlichen Einrichtungen betrifft, über Baugrundstücksverkäufe refinanzieren. Und diese Refinanzierung war eine Zielsetzung des Gemeinderates und somit die sogenannte Beschlusslage. Nun gab es in der März Sitzung 2021 diesen Beschluss, es folgte die im April 2022 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung. Und schon im Oktober 2022 fanden die Würdigungen der Stellungnahmen zur öffentlichen

Auslegung statt und gab die Freigabe für das Verfahren nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB. Aufgrund empfohlener Anpassungen wurde eine erneute Auslegung beschlossen. Nun gab es aber neue Erkenntnisse, die sich aus der aktuellen Marktsituation ergeben und diese mussten dem Gemeinderat eröffnet werden, weil sie Auswirkungen auf den im März 2021 gefassten Beschluss haben. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung gibt es seitens verschiedener Experten die Meinung, dass in dem geplanten Baugebiet derzeit die Umsetzung genossenschaftlicher Wohnformen, Bauherrenmodelle, einheimischen Modelle und Erbbaurecht mit der geforderten Zielsetzung des Gemeinderates und der erhofften Wirkung – also der sogenannten schwarzen Null – aus wirtschaftlichen Gründen nicht bzw. nur schwer möglich ist. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan nochmals zum Thema des Gemeinderates und es sollten/mussten insgesamt 10 Beschlüsse dazu



gefasst werden. Im Beschluss 1 und 2 ging es um das gemeinschaftsorientierte Wohnen. Hier wurden die beiden wichtigsten Aspekte deutlich in den Vordergrund gestellt. Einerseits den wirtschaftlichen aber auch andererseits den sozialen Aspekt. Über die Anordnung der Baukörper in Gruppen mit einer gewissen Hofflächenbildung kann ein gemeinschaftliches Gefühl erweckt werden, weil hier nicht nur Flächen für Spielplätze geschaffen

werden, sondern auch Flächen für gemeinschaftlichen Aufenthalt und Aktivitäten entstehen. Es ist auch angedacht, dass diese Außenflächen einen direkten Bezug zu Räumen innerhalb des Gebäudes entwickeln. Hier sind es z.B. möglich, dass Räume für größere Feiern, Werkstätten, Mobilitätsstationen, Kinderspielzimmer und vieles mehr entstehen könnten. Diese Schaffung der Gemeinschaftsflächen im Gebäude ist aber nur möglich, wenn sogenannte Bonusgeschossflächen geschaffen werden können. Das heißt, wenn ein Gebäude im unteren Bereich gemeinschaftliche Flächen aufweist, dann kann das Gebäude ein zusätzliches Geschoss in Form eines Attikageschosses bekommen. Im Beschluss 3 stand familienorientierter Wohnungsmix im Vordergrund. Dieser Gesichtspunkt ist gerade im Hinblick auf die entstehende Nähe zum neuen Kindergarten bzw. der Kinderkrippe absolut nachvollziehbar. In den Beschlüssen 4 und 5 ging es um kostengünstiges Wohnen. Jedem sollte klar sein, dass die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten auch die Anzahl der benötigten Stellplätze definiert. Irgendwann ist man oberirdisch dann an der Grenze der zur Verfügung stehenden Fläche für Stellplätze angelangt und kann somit nur noch in die Tiefe gehen. Die Herstellung eines Tiefgaragenstellplatzes wird derzeit mit 40.000 € veranschlagt. Nun muss man nicht gut rechnen können – günstiger Wohnraum lässt sich nicht mit der geforderten Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen schaffen. Somit muss sich der Gemeinderat über kurz oder lang mit einem Mobilitätskonzept für dieses Wohngebiet beschäftigen und das wurde mit Beschluss 4 nun so festgelegt. Wichtig ist nur, dass hier nicht günstiger Wohnraum geschaffen wird auf Kosten der anderen. Das soll heißen, dass die Stellplätze des neuen Baugebietes in den angrenzenden Wohngebieten später gesucht werden. Der Beschluss 6 befasste sich mit dem barrierefreien Wohnen – in der Tischvorlage war von 80% der zu schaffenden Wohneinheiten, die rollstuhlgerecht und barrierefrei zu erreichen sein sollten, die Rede. Der Punkt Abstandsflächen wurde durch den Gemeinderat festgelegt. Die insgesamt 9 Baukörper mit unterschiedlicher Bauhöhe sollten alle so ausgerichtet sein, dass die Abstandsflächen nach bayerischer Bauordnung immer eingehalten werden. Die Vorgaben aus der Neufahrner Satzung bezüglich der Tiefe der Abstandsflächen werden hierbei jedoch nur zu den Bestandsbauten/benachbarten Grundstücken der bestehenden Bebauung eingehalten. Dieses bezieht sich aber nicht auf die neu zu schaffenden Baukörper untereinander. Hier könnte das sogenannte Schmalseitenprivileg zur Halbierung der Abstandsfläche in Anspruch genommen werden. Diese Möglichkeit wurde durch den Beschluss 7 des Gemeinderates gefasst. Mit Beschluss 8 kam der Gemeinderat wieder zurück zum Ursprung. Das ursprüngliche Konzept sah einen Abstand zwischen Erschließungsstraße und Bauraum von 8 Metern vor. Dieser Abstand wurde zwischenzeitlich auf 5 Meter reduziert, was nun aber wieder korrigiert und somit auf die ursprünglichen 8 Meter festgesetzt wurde. Nun ist auch ein sicherer Wechsel innerhalb der Wohnanlagen von einer Gemeinschaftsfläche zur anderen möglich, ohne die Straße als Fußweg zu nutzen. Entlang der Erschließungsstraße müssten eigentlich die sogenannten Besucherparkplätze entstehen. Wenn man der Straße entlang nur Senkrechtparkplätze schaffen würde, könnte man 48 Besucher-Kfz unterbringen. Laut Stellplatzsatzung bräuchte man bei im Extremfall 128 entstehenden Wohneinheiten jedoch schon 64 Stellplätze. Die Verwaltung stellte an den Gemeinderat die Frage, wie groß wohl die Wahrscheinlichkeit wäre, dass 64 Besucher gleichzeitig auf die oberirdischen Stellplätze zugreifen würden und ob nicht eine deutlich geringere Anzahl an Stellplätzen ausreichen könnte. Wenn man nun die Besucher-Stellplatzanzahl, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, auf 4 oberirdische Stellplätze pro Gebäudegruppe – rein rechnerisch somit für gut 40 Wohneinheiten (im Extremfall), also 1 Besucherstellplatz für 10 Wohneinheiten reduziert, könnte das oberirdisch extrem knapp



werden. Aber auf Nachfrage von Gemeinderat Dr. Christopher Aichinger, wurde bestätigt, dass alle sonst vorgeschriebenen Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl im Tiefgaragenbereich zur Verfügung zu stellen sind. Also auch hier muss der Besuch vorher anrufen, dass er vor der Tür steht, damit dann die Tiefgarage geöffnet wird – ist das wirklich handhabbar? Der Gemeinderat sah es so und stimmt den Beschluss 9 einstimmig zu. Mit dem 10. Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt entschied der Gemeinderat, aufgrund der gefassten Beschlüsse den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 133 überarbeiten zu lassen und ihn dann durch die Verwaltung öffentlich auszulegen.

Streiflicht – das Newsletter der **FREIEN WÄHLER** der Gemeinde Neufahrn e.V. ist ein Service, der über die Homepage des Ortsvereines (<http://www.fw-neufahrn.info>) abonniert werden kann. Sie können auch gerne an unseren Veranstaltungen teilnehmen. Die Termine entnehmen Sie bitte diesem Newsletter. Sie sind jederzeit herzlich willkommen. Nur wer mitmacht, kann etwas bewegen.