

ANLAGE 7

Stadt Germering,
eingegangen am:

19. JULI 2021

9

An Große Kreisstadt Germering
zu Hd. Herrn Oberbürgermeister Andreas Haas
Rathausplatz 1
82110 Germering

best.

19/7/21

mt
J
Pier

Germering, den 15. Juli 2021

Betreff: Fristgerechte Einreichung von Einwendungen zur Bebauung des Kreuzlinger Feldes gemäß der Bekanntmachung über die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne „Kreuzlinger Feld, 1. BA, „Wohnen“ und 2. BA „Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/Kita“ sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplanes“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Haas,

Die Planungen zur Bebauung des Kreuzlinger Feldes gemäß den von der Stadt Germering bekannt gegebenen Entwürfen zu den Bebauungsplänen in den Bauabschnitten BA1 (WA1, WA2 und MU) sowie BA2 2, Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/Kita, weisen erhebliche Defizite in ihrer Struktur und Gestaltung auf. Die Details meiner Einwendungen entnehmen Sie bitte der Anlage zu diesem Anschreiben.

Anlage: Detaillierte Ausführung zu den Einwendungen

Inhaltsverzeichnis

1	Struktur der Bauabschnitte	3
2	Abhängigkeit der Bauabschnitte voneinander	4
3	Leistungsloser Planungsgewinn	5

1 Struktur der Bauabschnitte

Zur öffentlichen Auslegung kommen die Bebauungspläne für den BA 1 „Wohnen“ und den BA 2 „Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/Kita“. Der BA 1 Wohnen sieht keine Kinderbetreuungseinrichtungen vor, diese sind ausschließlich im BA 2 eingeplant. Beide Bebauungsplanverfahren laufen getrennt voneinander, parallel, obwohl sie sich mindestens im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergarten/Kita bedingen.

Einwand:

Die Stadt Germering weist aktuell bereits ein erhebliches Defizit an Kinderbetreuungsplätzen auf. Im besten Falle erfolgt ein zeitgleicher Satzungsbeschluss für die beiden Bebauungspläne. Die Erfahrung z.B. im Baugebiet am Hochrainweg zeigt deutlich, dass die Fertigstellung der von privaten Investoren voran getriebenen Wohnbebauung deutlich schneller und früher zu erwarten ist, als die bauliche Fertigstellung der Kinderbetreuungseinrichtungen KiGa/KiTa oder auch Schule. Der Grund dafür ist, zum Einen dass das Grundstück für den Bau der Kinderbetreuungseinrichtungen erst für die Stadt verfügbar wird, wenn der Satzungsbeschluss zum BA 1 erfolgt ist. Zum anderen dauern öffentliche Baumaßnahmen, nicht zuletzt aufgrund des öffentlichen Vergaberechts, deutlich länger als private Maßnahmen.

Durch die unterschiedlichen Fertigstellungstermine von Wohnungen und Kinderbetreuungseinrichtungen entsteht einerseits ein Mehrbedarf an Kinderbetreuungsplätzen, der bei einem heute schon bestehenden Defizit, der über Jahre die Situation weiter verschärfen wird.

Es ist zwingend geboten, sowohl den Satzungsbeschluss für den BA 2, „Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/Kita“ zeitlich deutlich vor dem BA1 „Wohnen“ zu fassen und gleichzeitig den Zugriff auf das Grundstück für den Bau der Kinderbetreuungseinrichtung zu sichern um negative Auswirkungen auf die heute in Germering lebende Bevölkerung zu vermeiden.

2 Abhängigkeit der Bauabschnitte voneinander

Wie unter 1. beschrieben gibt es eine deutliche Abhängigkeit zwischen BA 1 „Wohnen“ und BA 2 „Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/Kita“. Der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, der durch BA 1 „Wohnen“ generiert wird kann nur durch die Realisierung des BA 2 „Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/Kita“ gedeckt werden.

Einwand

Beide Bebauungsplanverfahren laufen unabhängig voneinander parallel. Es besteht das Risiko, dass für den BA 2, aus welchen Gründen auch immer, kein Satzungsbeschluss erfolgt, für den BA 1 „Wohnen“ aber schon. Damit würde ein erheblicher Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungsplätzen entstehen, der auf absehbare Zeit nicht gedeckt werden kann.

Es ist zwingend geboten, Kinderbetreuungseinrichtungen mit im BA 1 einzuplanen, um den Bedarf synchron mit der Fertigstellung der Wohnbebauung decken zu können und negative Auswirkungen auf die heute in Germering lebende Bevölkerung zu vermeiden.

3 Leistungsloser Planungsgewinn

Der Planungsumgriff für den BA 1 „Wohnen“ umfasst eine Fläche von ca. 6,46 ha, = 64.600 qm. Mit der Fassung des Satzungsbeschlusses wird aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche Bauland mit einer extrem hohen Bebaubarkeit. Der Bodenrichtwert für Bauland liegt in Germering bei mehr als 1.500 EUR je Quadratmeter. Die Wertsteigerung im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt damit sicher deutlich mehr als 1.000 EUR / Quadratmeter. Auf die Gesamtfläche bezogen ergibt sich damit ein leistungsloser Planungsgewinn von rd. 64 Mio. EUR. In diese Summe ist die Fläche des Einzelhandels noch mal mit einbezogen.

Der Beitrag des Investors zu den Folgekosten sozialer Infrastrukturen beträgt dagegen nur rd. 4,5 Mio. EUR.

Einwand

In Art. 161 Abs.2 der Bayerischen Verfassung heißt es: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Die besagten 4,5 Mio. EUR Folgekosten sozialer Infrastruktur stellen nur einen sehr geringen Beitrag (ca. 7 %) dar, zumal das Grundstück für den Bau der Kinderbetreuungseinrichtungen auch noch vom Investor gekauft werden muss. Diese Konstellation ist deutlich zu ungünstig für Stadt Germering, als dass sie das Projekt am Kreuzlinger Feld mit beiden Bauabschnitten als zu befürworten erscheinen lässt. In Zahlen geht man davon aus, dass dem Planungsbegünstigten mindestens 1/3 des Planungsgewinns verbleiben müssen. Hier sind es mehr als 90 %.

Damit ist festzuhalten, dass dem Gedanken und den Zielen der bayerischen Verfassung in der vorliegenden Konstellation nicht Rechnung getragen wird und entsprechende Korrekturen, z.B. durch eine dauerhafte und kostenlose Überlassung von Flächen für den Bau von Kinderbetreuungseinrichtungen durch den Investor an die Stadt Germering zu fordern ist.

Zumindest sollten aber die städtebaulichen Verträge offen gelegt werden, um der Öffentlichkeit Einblick in den Nutzen des Projektes Kreuzlinger Feld für die Stadt Germering zu gewähren.