

Herrn Bürgermeister
Ulrich Sander persönlich

Rathaus, Köglweg 3
82024 Taufkirchen

Taufkirchen, 04. Januar 2024

Seniorenquartier am Hachinger Bach
Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Zufällig erfuhren wir, dass die Gemeinde den Planentwurf zum o.a. Projekt in der Zeit vom 01.12.2023 bis 12.01.2024 auslegt und nur in dieser Zeit Stellungnahmen abgegeben werden können. Hier unsere Stellungnahme:

Vorweg:

Wir finden den Standort für ein Alten-/Pflegeheim grundsätzlich für sehr gut geeignet. Eine solche Einrichtung gehört nicht an den Rand der Gemeinde oder gar in/an ein Gewerbegebiet. Kurze Wege zu Ärzten und zum Einkaufen (Apotheke!) sind ebenso wichtig, wie Nähe zu anderen Versorgungseinrichtungen und Wohnbereichen, usw..

Formales:


- Bei so einem großen und wichtigen Projekt hätten wir schon erwartet, dass die maßgeblich Betroffenen von der Gemeinde eigens schriftlich auf die Auslegung und Frist zur Stellungnahme hingewiesen worden wären; meinen Sie wirklich, dass die Bürgerschaft alle paar Tage im Internet nachsieht, ob ein Planungs- oder Bauprojekt ausgelegt wird, das sie betrifft?
- Dass die Frist zur Stellungnahme so, wie geschehen, terminiert wurde, kann man nur als krasse Missachtung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bezeichnen: aufgrund der kalendarischen Situation war im Jahr 2023 die Adventszeit faktisch auf drei Wochen begrenzt. Wie auch Sie wissen, ist die Vorweihnachtszeit in aller Regel und bei den meisten Menschen beruflich (Jahres-Endspurt) und privat (Weihnachtsvorbereitungen) extrem aus- und belastet. In dieser Zeit fundierte,

komplexe planerische und bautechnische Zusammenhänge zu klären, zu durchdringen und fachkompetente Stellungnahmen zu erarbeiten ist schlicht unmöglich.

- Hinzu kommt, dass viele Leute die Weihnachtsferien (der Kinder) zum Urlaub machen, Skifahren usw. nützen.
- Viele Rechtsanwaltskanzleien, Ingenieurbüros etc. haben in der Zeit geschlossen und können nicht beratend hinzugezogen werden.
- Wir erbitten und erwarten daher Ihre Zusage, dass auch Stellungnahmen, die nach dem 12. Januar 2024 bei Ihnen und der Gemeinde eingehen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden!
- Mitglieder des Vereins der Siedlung am Heimgarten haben den Vorstand gebeten, eine Sonder-Mitgliederversammlung einzuberufen, um alle 104 Eigentümer über den Stand des Verfahrens und die möglichen Auswirkungen zu informieren. Eine sich aus der Sitzung ergebende Stellungnahme wird sicher nicht vor dem 12.01. möglich sein, es wird ohnehin schwierig, einen Termin für die Sitzung zu finden und rechtzeitig die Mitglieder zu laden. Insoweit bitte ich auch um Ihre ausdrückliche Zusage, dass die Interessen der Vereinsmitglieder gewahrt bleiben, auch wenn eine Vereinsstellungnahme verspätet bei der Gemeinde eingeht.

Inhaltlich:

- Aufgrund der Tatsache, dass die vorgesehene Bebauung nicht nur die Errichtung eines Altenheimes zum Inhalt hat, sondern erhebliche Wohngebiete ausweist (WA) spielt die Erschließung des Planungsgebietes und die Auswirkungen auf die alteingesessene Nachbarschaft eine zentrale Rolle für die Akzeptanz: so muss sichergestellt werden, dass die Wohnqualität der Siedlung am Heimgarten nicht durch Erschließungs- und Lieferverkehr des Neubaugebietes beeinträchtigt wird.
- Daher ist es eine dramatische, planerische Sünde, die Erschließung nicht im Bereich der Kreuzung Münchner Str. / Köglweg zu organisieren. Uns ist schon klar, dass dies zusätzlichen Aufwand und Kosten nach sich ziehen würde. Allerdings vergibt die Gemeinde so eine einmalige Chance, die „Ortsmitte“ von Alt-Taufkirchen zu überplanen und neu für die Zukunft zu gestalten.
- Die ausgelegten Unterlagen geben keinerlei Hinweise auf den Stellplatzschlüssel. Wir erwarten schon, dass die Ausweisung von Stellplätzen in dem Neubaugebiet die vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Bereich Am Heimgarten und der Finckenstrasse unberücksichtigt lassen – also keine Reduzierung der vorhandenen Parkmöglichkeiten hier! Eine Verschlechterung der Situation darf unter keinen Umständen eintreten.
- Es ist bekannt, dass der Grundwasserspiegel im vorgesehenen Baugebiet sehr hoch liegt; im Bereich der Siedlung Am Heimgarten hat es schon Vorfälle gegeben, dass das Grundwasser in Keller eingedrungen ist. Wir bitten Sie daher nachdrücklich um die Zusage, dass alle technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den Grundwasserspiegel niedrig zu halten bzw. dass ein durch die Baumaßnahmen ausgelöstes Ansteigen desselben verhindert wird, und zwar nachhaltig! Auf ggfallsige Schadensersatzansprüche im Fall von durch gestiegenes Grundwasser ausgelöste Schäden an unseren Reihenhäusern weisen wir hin.
- Soweit wir wissen, sind von der baurechtlichen „Aufwertung“ i.F. dass der B-Plan gesatz wird auch private Grundstücke betroffen; das bedeutet, dass sich deren



Grundstückswerte enorm vervielfachen, ohne dass die Eigentümer eigene Leistung investiert hätten; leider hat die Gemeinde es bisher versäumt, durch den Erlass von Richtlinien zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) sicher zu stellen, dass in solchen Fällen ein Teil des Mehrwertes an die Gemeinde abgeführt wird. Mit diesem Instrument könnte Taufkirchen die Folgekosten von Planungen (und damit für die Allgemeinheit) erheblich reduzieren. Es wäre eine elegante Gelegenheit, wenn die Gemeinde diesen Fall zum Anlaß nähme, Richtlinien für die SoBoN zu erlassen. Ganz nebenbei würde so auch für Grundstückseigentümer, Investoren und den Kämmerer Planungs- und Kalkulationssicherheit entstehen. München profitierte davon schon seit den 90-iger Jahren!

Insoweit eine erste Stellungnahme von uns. Wir behalten uns weitere Argumente und Überlegungen vor, wenn und soweit sich die Inhalte / Sachverhalte der beabsichtigten Bebauungen weiter klären; auf die oben dringend erbetenen Zusagen weisen wir hin.

Wir bitten Sie abschließend, sehr geehrter Herr Bürgermeister, alsbald eine Sonder-Bürgerversammlung für die Siedlung Am Heimgarten und andere betroffene Nachbarbereiche einzuberufen, um die hier angesprochenen Fragen und Themen, aber auch ggf. weitere, von uns heute noch nicht gesehene Probleme fachlich versiert und umfänglich zu klären und die betroffenen BürgerInnen zu informieren. Auch die o.g. Zusagen Ihrerseits sollten da für die Öffentlichkeit nachvollziehbar und verbindlich kommuniziert werden.

Vielen Dank für Ihre Mühen in der für uns alle äußerst wichtigen Angelegenheit! Die Fraktionen des Gemeinderats informieren wir durch ein Cc).

Mit freundlichen Grüßen!



An den
Ersten Bürgermeister der Gemeinde Taufkirchen
Herrn Ulrich Sander
Rathaus
82024 Taufkirchen

08.01.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach,
hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

schwerpunktmäßig beschränke ich mich in meiner Stellungnahme auf die Auswirkung obigen Planvorhabens auf die **Parkplatzsituation** für die bestehende Reihenhaussiedlung „am Heimgarten“. Dabei gehe ich davon aus, dass die von anderer Seite vorgetragene Einwendungen und Bedenken im weiteren Verfahren von den Fachplanern und zuständigen Fachbehörden geprüft und angemessen berücksichtigt werden.

Für die vor über 50 Jahren errichtete Reihenhaussiedlung wurden seinerzeit Garagen sowie Stellplätze an der Straße am Heimgarten sowie in der Finkenstraße errichtet und seither nicht erweitert, obwohl der Parkplatzdruck erheblich gestiegen ist. Geschuldet ist dies mehreren Ursachen:

Die später errichteten 16 Reihenhäuser nördlich unserer Siedlung verfügen nur über ganz wenige oberirdische Stellplätze und nutzen deshalb die anderen Parkplätze mit.

Geändert hat sich auch die Motorisierung. So werden in zahlreichen Häusern inzwischen mehrere Fahrzeuge gehalten.

Durch Aufstellung von Altglas- und Altkleidercontainern ist weiterer Parkraum verloren gegangen. Hinzu kommen immer mehr dauerparkende Wohnmobile, teilweise sogar mit Kennzeichen aus der Landeshauptstadt München.

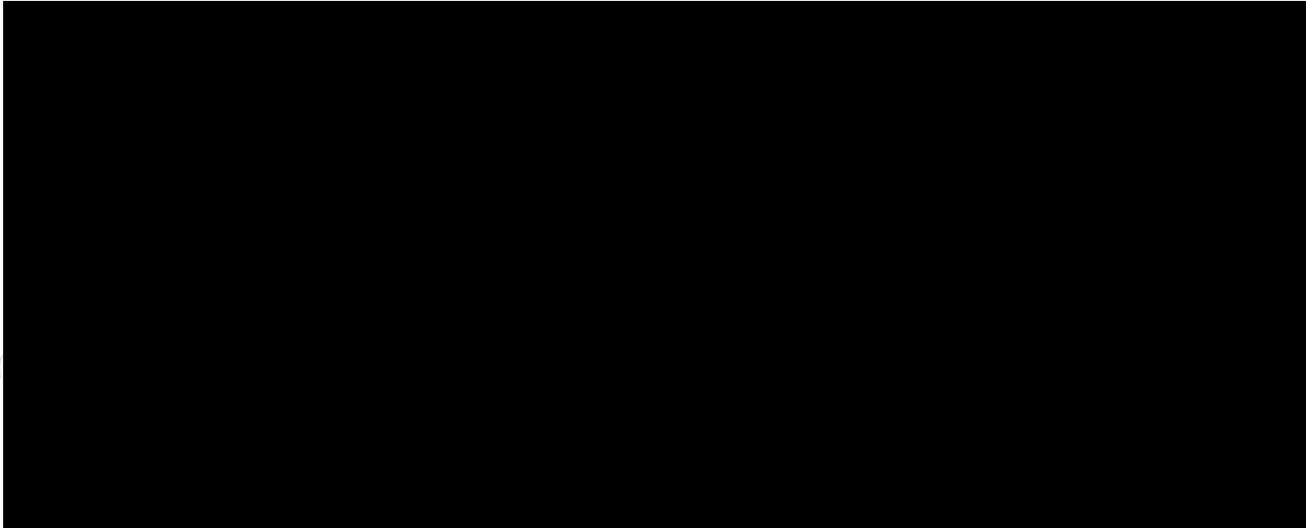
Besonders prekär ist die Situation in den Abend- und Nachtstunden. Erhebungen wie Verkehrszählungen müssen deshalb diese Tageszeiten mit einbeziehen.

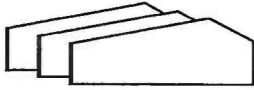
Der Bebauungsplanentwurf sieht durch die Schaffung von Stellplätzen für die Gebäude Q, E und F eine erhebliche Verkürzung des Parkstreifens auf der südlichen Seite der Straße am Heimgarten vor. Eine Kompensation für diesen Verlust durch Parkplätze an anderer Stelle ist nicht vorgesehen. Eine Umsetzung dieser Planung hätte zur Folge, dass Fahrzeuge auf freier Strecke Richtung Dorfstraße abgestellt werden müssen. Die daraus resultierenden negativen Folgen für den fließenden Verkehr können tagtäglich an der gefährlichen Situation in dem Abschnitt der Dorfstraße zwischen den Einmündungen am Heimgarten und Tegernseer Landstraße beobachtet werden.

Eine ehrliche und transparente Bilanzierung der bestehenden und künftigen Parkraumsituation anhand der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist für die weitere Planung und deren Akzeptanz durch Bewohner in der Nachbarschaft unabdingbar. Dabei dürfen die Garagen unserer Reihenhaussiedlung nur sehr eingeschränkt mitgezählt werden. Sie entsprechen dem Standard der 60er Jahre des

vergangenen Jahrhunderts und sind bereits für heutige Mittelklassewagen viel zu schmal und zu kurz. Folglich bleibt nur die Laternengarage.

Solange die Parkplatzproblematik nicht zufriedenstellend gelöst ist, verstößt das Vorhaben gegen die grundlegende Verpflichtung gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO und ist nicht genehmigungsfähig.





Siedlung am Heimgarten e.V.

Taufkirchen, 08.01.2024

An den Bürgermeister
der Gemeinde Taufkirchen
Ulrich Sander
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

**Bekanntmachung der Gemeinde vom 23.11.
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“**

Sehr geehrter Herr Sander,

in Bezug auf den o.g. Aufstellungsbeschluss informiere ich Sie hiermit über die Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung des Vereines Siedlung am Heimgarten e.V. innerhalb der nächsten Wochen.

Das Ziel der Mitgliederversammlung ist es, eine einheitliche Position zu dem o.g. Bauvorhaben zu entwickeln und der Gemeinde zeitnah eine Stellungnahme des Vereines zukommen zu lassen. Da die Einberufung einer Mitgliederversammlung bestimmten Fristen unterliegt, wird eine Stellungnahme des Vereines erst nach Ablauf der Frist am 12.01. erfolgen. Wir gehen dennoch davon aus, dass die Stellungnahme bei der Planung des Bauvorhabens berücksichtigt wird, und die möglichen Bedenken und Fragen der unmittelbar betroffenen Siedlung berücksichtigt werden. Wir erwarten aus der Mitgliederversammlung eine Position und Stellungnahme des Vereines mindestens zu den folgenden Punkten:

- a) Es dürfen keine Schäden am Gemeinschaftseigentum und dem Wohneigentum der Mitglieder entstehen. Insbesondere eine mögliche Verschlechterung der Grundwassersituation und sich daraus ergebende Schäden sind wesentliche Bedenken der Mitglieder
- b) Die Verkehrsbelastung und die Verkehrssicherheit dürfen sich nicht oder nur minimal negativ verändern (Planung der Zufahrtswege unter Berücksichtigung von Anwohner- und Lieferverkehr, keine negative Veränderung der Verkehrssicherheit, insbesondere der hoch frequentierten Schulwege auf der Straße am Heimgarten)
- c) keine Verschlechterung der ohnehin angespannten Parksituation (der öffentliche Parkraum soll bestehen bleiben, keine Umwidmung von öffentlichem Parkraum in private Stellplätze).

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sander,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats und der Bauverwaltung,

wir haben über unsere Nachbarschaft erfahren, das immense Bauvorhaben am Heimgarten geplant sind. Grundsätzlich sind wir natürlich dafür, dass für die ältere Generation in unserer Gemeinde mit einer modernen Pflegeeinrichtung gesorgt wird. Doch die Planung, die immer größere Dimensionen annimmt und offensichtlich lange vor der Unternehmung „ Neues Quartier“ erstellt wurde scheint im Rahmen der Flächenversiegelung Hoch- und Grundwasserschutz, sowie der Verkehrsplanung und Lebensqualität durch zusätzlicher Lärmbelastung nicht mehr zu passen.

Insbesondere die Grundwasserproblematik (Der Grundwasserspiegel liegt in diesem Bereich sehr hoch, und könnte durch leichtsinniger Planung von großen Tiefgaragenanlagen weiter steigen) muss dringend bedacht werden, da sonst mit erheblichen Wasserschäden an den Häusern der gesamten Siedlung zu rechnen ist. Somit wären unsere Immobilien, die u.a. unserer aller Altersvorsorge sind, gefährdet. Dies wollen wir nicht riskieren indem wir einer nicht nachhaltig und zukunftsorientierter Planung ohne Bedenken zustimmen.

Alle weiteren Bedenken und Anregungen finden Sie in der angefügten Stellungnahme von Aenne und Axel Markwardt, die nach mehreren Besprechungen und Diskussionen formuliert wurde.

Da wir als Anwohner gerade durch die kurzen Fristen zu einer Stellungnahme über die Feiertage etwas „übereilt“ wurden, konnten aus den vorliegenden Unterlagen leider folgende wichtige Punkte nicht ermittelt werden und es wäre für alle Beteiligten (gesamter Gemeinderat, Anwohner, Bauamt, etc.) wichtig, sich Details die die gesamte Planung samt Kosten betreffen, vor Augen zu halten und neue Denk- und Planungsprozesse bzgl. des Standorts und der Umsetzung anzuregen:

Wieviel Bäume werden gefällt?

Wie viele Parkplätze fallen weg bzw. bleiben übrig?

Wie viele Parkplätze für Anwohner und Besucher sind in dem geplanten Areal kalkuliert?

Wie viele private Wohneinheiten werden auf dem Gemeindegrundstück errichtet?

Mit wie vielen zusätzlichen Anwohner rechnen Sie?

Wie hoch ist der maximale Grundwasserpegel jetzt und mit welcher Änderung des Pegels wird gerechnet?

Mit welcher Anzahl von Lieferfahrzeugen und zusätzlichen Privatfahrzeugen wird kalkuliert?

Für wie viele Haushalte ist der Kanal im Moment ausgelegt und mit welcher zusätzlichen Kanalauslastung wird gerechnet?

Wieviel Gelder aus der Gemeinde sind bereits in den Kauf der Grundstücke und Erschließung samt Genehmigungen geflossen?

Mit welcher zusätzlichen Lärmbelastung rechnen Sie? (Uhrzeiten und Dezibel).

In welchem Umfang wird die Tiefgaragenanlage dimensioniert? (Fläche, Tiefe der Baumaßnahme)?

Für welchen Zweck sind die Gebäude R und Q auf dem Villengrundstück vorgesehen?

Welche genaue Höhe haben die Gebäude? (Genaue Angaben zu jedem einzelnen Bauwerk)?

Übernimmt die Gemeinde die Erschließungskosten inklusive Kanälen etc.?

Da Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister genau die richtige Person in diesem Amt in unserer schönen Gemeinde sind, bitten wir Sie nochmals die Planungen zu prüfen und zu überdenken, damit diese an die jetzigen Situationen

(Neues Quartier etc.) angepasst werden und die Bedenken der Anwohner der Heimgarten Siedlung ernst genommen, und revidiert werden und der gesamte Gemeinderat involviert wird.

Diese Email schicken wir gleichzeitig an die werten Mitarbeiter in Bauverwaltung Taufkirchen und an die Fraktionen im Gemeinderat damit auch von dort aus weitere Prüfungen und Revidierungen veranlasst werden.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören um gemeinsam mit den Anwohnern, des gesamten Gemeinderats und des Bauamts eine perfekte Standort- und Umsetzungsplanung für das neue Pflegeheim und eine nachhaltige Zukunft für unsere schöne Gemeinde Taufkirchen zu finden.

An den
Bürgermeister Herrn Ulrich Sander
und an die
Gemeinderäte und Gemeinderätinnen
der Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan Seniorenquartier am Hachingerbach
hier: Parkplatzproblem

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Gemeinderäte und Gemeinderätinnen,

grundsätzlich haben wir nichts gegen den geplanten Bau des Seniorenquartiers und erkennen die Notwendigkeit dafür an. Das Gleiche gilt für das Wohnquartier westlich der Dorfstraße. All diese Vorhaben werden sich aber erheblich auf die Parkplatzsituation der bestehenden Reihenhaussiedlung „Am Heimgarten“ auswirken:

Die Siedlung Am Heimgarten wurde vor über 50 Jahren mit den zugehörigen Garagen und Stellplätzen in der Finkenstraße und Am Heimgarten errichtet. Seit damals hat sich beim Parken einiges geändert:

es kam die neue Siedlung Münchner Straße im Norden dazu, die nur eine Tiefgarage und nur ganz wenig Stellplätze außen hat, daher werden die Am Heimgarten vorhandenen Parkplätze von den dortigen Anwohnern mitbenützt. Es hat sich die Motorisierung geändert und es werden in einigen Häusern mehrere Autos gehalten.

Inzwischen haben wir auch immer mehr parkende Wohnmobile, die, was man anhand der Kennzeichen ersehen kann, zudem nicht alle aus Taufkirchen sind.

Es wurden Altglas- und Altkleidercontainer aufgestellt, die Parkplatz wegnehmen.

Blumentröge nehmen ebenfalls einen Parkplatz weg

eine Ladestation für e-Autos wurde montiert die zwar derzeit noch nicht in Betrieb ist, demnächst aber wohl auch ein oder zwei Parkplätze belegen wird.

Durch die entstehenden neuen Häuser wird der Parkplatz noch mehr beschnitten was zur Folge hat, dass die Fahrzeuge in Richtung Dorfstraße abgestellt werden und es damit zu einer beträchtlichen Behinderung des Verkehrs führen wird.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Garagengröße der Siedlung Am Heimgarten dem Anspruch der Autos an den 60er Jahren angepasst war und für viele Autos heute viel zu klein sind und diese daher auf der Straße geparkt werden müssen.

All diese Veränderungen haben dazu geführt, dass das Parken Am Heimgarten schwieriger geworden ist. Wir befürchten nun, dass sich die Situation durch die geplanten Bauvorhaben

- Seniorenquartier
- Wohnquartier Dorfstraße
- Containerunterkunft

weiter gravierend verschlechtern wird und bitten deshalb darum zu prüfen, wie die Gemeinde das Problem lösen kann und wird.

Mit freundlichen Grüßen

An Herrn Bürgermeister Ullrich Sander
82024 Taufkirchen, Köglweg 3

Betreff: **Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie zum Vorentwurf Plan B94**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat,

die Weiterführung des Seniorenwohnheims unterstützen wir vollkommen! Allerdings haben wir große Bedenken zu der geplanten Umsetzung:

Den geplanten Standort für das Seniorenquartier halten wir für schwierig, weil es das am **tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen und zudem **hochwassergefährdet** ist. Der hohe Grundwasserspiegel erfordert eine aufwendige Bauausführung. Wir fordern ein **Bodengutachten**, bevor dieser Standort weiter geplant wird. Es gibt sicherlich **kostengünstigere und risikoärmere Alternativen**: z.B. das höhergelegene und schon voll erschlossene Areal um den S-Bahnhof.

Die geplante Fläche war bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit **besonderer ökologischer Funktion**“ ausgewiesen. Die z.T. dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser würden eine der wichtigen innerörtlichen **Frischluftschneisen verhindern**. Die Luftqualität ist für die **Gesundheit** aller wichtig. Die Wohnbebauung und die Tiefgarage wird viel Fläche **versiegeln**. Das Bauvorhaben **zerschneidet** für die Tiere die Verbindung zwischen Hachinger Bach und den zusammenhängenden Ackerflächen: Silber- und Graureiher, Star, Grünspecht und sogar **Feldlerchen** sind regelmäßig hier zu sehen. **Erhalten Sie eines der schönsten Erholungsgebiete im Ortskern für alle, die hier Natur und Tiere erleben können!**

Es ist mit einer deutlichen Zunahme von **Schadstoffemissionen** und Verkehrslärm durch den Liefer- und Durchgangsverkehr entlang der Straße „Am Heimgarten“ zu rechnen. Der Lärm würde das **ruhige Schlafen und Wohnen in den vorderen Reihen der Siedlung stark beeinträchtigen**. Die Lärmbelastung ist schon jetzt während des Berufsverkehrs sehr hoch. Neue Wohngebiete dürfen nicht die Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit der übrigen Anwohner in **unerträglichem Maß belasten**. Wir fordern deswegen die **Zufahrt** für das Seniorenwohnheim **nicht über den „Heimgarten“** sondern direkt von der Münchener Straße zu planen. Dadurch würde die Mehrbelastung durch Lärm und Schadstoffe sowie die Gefährdung der Schulkinder aus unserer Siedlung wegfallen. Um die bestehende Bausubstanz abzusichern, fordern wir ein **Vorgutachten unserer Keller** und die **Versicherung gegen zukünftige Wasserschäden**.

Aus **ökologischen Gründen** und für den **Erhalt der Lebensqualität** ist hier von einer **zusätzlichen Wohnbebauung grundsätzlich abzusehen**.

An Herrn Bürgermeister Ullrich
82024 Taufkirchen, Köglweg 3

Betreff: **Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie zum Vorentwurf Plan B94**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Gemeinderat,

die Weiterführung des Seniorenwohnheims unterstützen wir vollkommen! Allerdings haben wir große Bedenken zu der geplanten Umsetzung:

Den geplanten Standort für das Seniorenquartier halten wir für schwierig, weil es das am **tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen und zudem **hochwassergefährdet** ist. Der hohe Grundwasserspiegel erfordert eine aufwendige Bauausführung. Wir fordern ein **Bodengutachten**, bevor dieser Standort weiter geplant wird. Es gibt sicherlich **kostengünstigere und risikoärmere Alternativen**: z.B. das höhergelegene und schon voll erschlossene Areal um den S-Bahnhof.

Die geplante Fläche war bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit **besonderer ökologischer Funktion**“ ausgewiesen. Die z.T. dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser würden eine der wichtigen innerörtlichen **Frischluftschneisen verhindern**. Die Luftqualität ist für die **Gesundheit** aller wichtig. Die Wohnbebauung und die Tiefgarage wird viel Fläche **versiegeln**. Das Bauvorhaben **zerschneidet** für die Tiere die Verbindung zwischen Hachinger Bach und den zusammenhängenden Ackerflächen: Silber- und Graureiher, Star, Grünspecht und sogar **Feldlerchen** sind regelmäßig hier zu sehen. **Erhalten Sie eines der schönsten Erholungsgebiete im Ortskern für alle, die hier Natur und Tiere erleben können!**

Es ist mit einer deutlichen Zunahme von **Schadstoffemissionen** und Verkehrslärm durch den Liefer- und Durchgangsverkehr entlang der Straße „Am Heimgarten“ zu rechnen. Der Lärm würde das **ruhige Schlafen und Wohnen in den vorderen Reihen der Siedlung stark beeinträchtigen**. Die Lärmbelastung ist schon jetzt während des Berufsverkehrs sehr hoch. Neue Wohngebiete dürfen nicht die Lebensqualität, Gesundheit und Sicherheit der übrigen Anwohner in **unerträglichem Maß belasten**. Wir fordern deswegen die **Zufahrt** für das Seniorenwohnheim **nicht über den „Heimgarten“** sondern direkt von der Münchener Straße zu planen. Dadurch würde die Mehrbelastung durch Lärm und Schadstoffe sowie die Gefährdung der Schulkinder aus unserer Siedlung wegfallen. Um die bestehende Bausubstanz abzusichern, fordern wir ein **Vorgutachten unserer Keller** und die **Versicherung gegen zukünftige Wasserschäden**.

Aus **ökologischen Gründen und für den Erhalt der Lebensqualität** ist hier von einer **zusätzlichen Wohnbebauung grundsätzlich abzusehen**.

An den Bürgermeister Hr. Sander
An den Gemeinderat von Taufkirchen
An den Bauausschuß
Kögelweg 3, 82024 Taufkirchen

Widerspruch gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie gegen den Vorentwurf Plan B94

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Ihr Bemühen einen schönen Standort für die Seniorenwohnanlage zu finden, ich bin selbst ehrenamtlich für Senioren tätig. Die Weiterführung der Seniorenwohnanlage ist so **dringlich**, dass ich nicht verstehe, dass der Neubau an einem so **schwierigen Standort** stattfinden soll. Hier ist das **am tiefsten gelegene Gebiet** in Taufkirchen, bei Regen steht hier auf dem Acker immer lange das Wasser. Dieses Grünland soll weiterhin für den **Hochwasserschutz** frei bleiben. Nur diese Freifläche kann Wasser im Katastrophenfall aufnehmen. (Hochwasser 2013) Generell verkompliziert und verteuert die Nähe zum Hachinger Bach und der hohe Grundwasserspiegel hier jedes Bauvorhaben. (siehe Wasser in den Baugruben, Tiefgaragen und Kellern der umliegenden Bauvorhaben der letzten Jahre) Ich spreche mich **gegen die zusätzliche Wohnbebauung** aus, es würde zu viel Fläche in dieser kritischen Talsohle **versiegelt werden**. Anstatt große Flächen durch die Wohnhäuser zu versiegeln, gestalten Sie bitte das Umfeld der Seniorenwohnanlage als Ausgleichsfläche bei Starkregen **mit einem Park und einem Therapiegarten für Demenzerkrankte**. Die geplante Wohnbebauung mit z.T. dreigeschossigen Wohneinheiten, würde nicht nur die **Luftzirkulation** verhindern, sondern eine **weiträumige und weitgehend naturbelassene Fläche im Ortskern zerstören**. Sinnvoller erachte ich, zuerst den Leerstand in Taufkirchen zu bebauen, anstatt **eine ökologische Fläche mit unabsehbaren Folgen zu zerstören**. Gerade dieses Feld zwischen Hachinger Bach und Am Heimgarten ermöglicht einen freien Blick auf eine **schöne typische Ecke von Taufkirchen**: die Kirche St. Johannes, den Wolfshof, die Berge, Hecken, alte Bäume. Viele **Vögel** sind hier auf dem Feld zu beobachten: u.a. Silberreiher (gesehen am 10.1.24) und Graureiher (beobachtet 2023 hier am Hachinger Bach beim Fischfang). Für die Reiher z. B. würde das Bauvorhaben die **Verbindung zerschneiden** zwischen Hachinger Bach und freiem Grünland. Über das Feld fliegen oft Schwärme von Staren und es gibt Grünspechte und auch Feldlerchen. (Zu Punkt 5.4: Es gibt hier **Feldvögel!** Ich höre hier jeden Sommer Feldlerchen) Diese Fläche ist in der Nacht sehr dunkel und für **alle nachtaktiven Tiere** extrem wichtig (nur vereinzelte Laternen rund um das Feld). Jeden Tag sind hier viele **SpaziergängerInnen aus den umliegenden Siedlungen** unterwegs. **Alle** sind so dankbar für diese Freifläche, wo sie gemeinsam den freien Blick genießen können, die alten Bäume, die Sonnenauf- und untergänge, den Blick in die Berge und den Sternenhimmel. Um Ihnen meinen persönlichen Eindruck zu beweisen, habe ich an drei Tagen jeweils für 1 Stunde mit den SpaziergängerInnen rund um das zu bebauende Feld gesprochen. Alle waren erschrocken darüber, diese Fläche der Erholung zu verlieren! Siehe meine **Liste mit 21 Unterschriften gegen die Bebauung**. Auch die Kinder können hier sorglos spielen und alleine zur Schule gehen.

Die **Wohnqualität** aller AnwohnerInnen der bestehenden **Siedlung „Am Heimgarten“** würde massiv von der neuen Bebauung beeinträchtigt werden. Durch den zusätzlichen Liefer- und Durchgangsverkehr wird in den vorderen Reihen keine **Ruhe mehr in den Schlaf- und Wohnräumen und im Garten** zu finden sein und weniger **Sicherheit für Kinder und Senioren** auf dem Gehweg. Schon jetzt ist die Belastung durch Verkehrslärm für die AnwohnerInnen sehr hoch: morgens fahren **pro Stunde zwischen 7 und 9 Uhr ungefähr 130 Autos vorbei**, davon kommen nur ca. 10 Autos pro Stunde aus der Siedlung (eigene Messung 9.1.24). Nehmen Sie **Rücksicht auf die hier schon lebenden Senioren**: In der 1. Reihe wohnt unsere allseits bekannte 100 jährige Fr. Schmid, sowie eine 93 jährige Frau und mehrere über 80 jährige. Eine weitere 93 jährige und viele über 80 jährige wohnen hier. Viele in unserer Siedlung haben sich jahrzehntelang im Gemeinderat, Pfarrgemeinderat und Verbänden für das Gemeinwohl eingesetzt. Es wäre paradox denen, die sich für alle anderen in Taufkirchen eingesetzt haben, den ruhigen Lebensabend zu rauben und die Möglichkeit, mit ein paar Schritten Natur und den gewohnten Blick zu genießen. Viele aus der Siedlung, vor allem die 80, 90 und 100 jährigen AnwohnerInnen gehen täglich hier spazieren. Ich befürchte, dass alle Senioren, die in den vorderen Reihen wohnen, sowohl gesundheitlich, als auch psychisch so unter dem **Baulärm- und Staub und dem Baustellenverkehr** leiden werden, dass sie krank werden. In dieser Siedlung kennen und helfen sich alle gegenseitig und unsere Senioren werden von allen geliebt und gepflegt. Bedenken Sie, dass **Sie neue Wohnhäuser auf Kosten der Gesundheit und Sicherheit der hier lebenden AnwohnerInnen durchsetzen würden!** Von dem im Vorentwurf beschriebenen „städtebaulich und sozial positiv gestalteten Umfeld“ profitieren alle nur, wenn die vorhandenen und natürlichen Naherholungsräume erhalten bleiben. Es ist doch (Corona-Zeit!) nachgewiesen, dass **Naturerfahrungen vor der Haustüre** die Grundlage für ein **friedliches Miteinander** bilden. Begründen Sie, von wem „der Wunsch“ (Seite 5) besteht, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ hier einzurichten. Im „Taufkirchen informiert“ wird nur vom Bau des Seniorenheims geschrieben. Auf Seite 5 wird nicht nachgewiesen, inwiefern die **anderen diskutierten Standorte** nicht geeignet sind. Der alte Standort der Seniorenwohnanlage ist optimal. Erwägen Sie doch bitte, **diesen zu erhalten!** Es gibt doch Beispiele, wie andere Städte Gebäude zurückgekauft haben trotz großer Schwierigkeiten. Ich habe große Bedenken, dass die geplante Flächen - Umnutzung nur der **Auftakt dazu ist, alle umliegenden Felder zu bebauen**, wie es auch die Pläne für eine geplante Bebauung an der Dorfstraße zeigen.

Wenn Sie diesen **naturnahen Erholungsraum direkt vor der Haustüre erhalten, würden Sie** einen der wertvollsten Beiträge zur **Gesundheit, Erholung, dem sozialen Verhalten, friedlichen Zusammenleben in Taufkirchen und zum Klimaschutz** leisten.

Bitte kommen Sie Ihrer Verantwortung als Bürgermeister und Gemeinderat nach, nachhaltig die **Lebensqualität und den Hochwasserschutz für alle zu sichern!**

An die Gemeinde Taufkirche
An den Bürgermeister

Stellungnahme gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Seniorenquartier am Hachinger Bach“, sowie gegen den Vorentwurf Plan B94

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich kann Ihr Interesse verstehen, am schönen Hachinger Bach die Seniorenwohnanlage zu bauen. Ich selbst bin 93 Jahre alt und gehe jeden Tag zusammen mit einer 93jährigen Frau aus der Siedlung hier spazieren. Aber noch so viele Wohnhäuser dazu, das ist wirklich furchtbar!

Der Baulärm und der Staub und der Baustellenverkehr direkt vor meinem Haus ist für mich eine unzumutbare Belastung.

Ich werde keine Ruhe mehr im Wohnzimmer haben und kann dann nicht mehr im Garten sitzen.

Wenn Sie neben der Seniorenwohnanlage noch Wohngebäude bauen, wird der **Lärm durch den Durchgangs- und Lieferverkehr Am Heimgarten unerträglich werden**. Es wird für alle Kinder und Senioren immer schwieriger sicher die Straße zu überqueren. Es fahren jetzt schon so viele Autos hier vorbei. Die Zufahrt für die Seniorenwohnanlage wäre kürzer von der Münchener Straße.

Es fallen alle öffentlichen Parkplätze Am Heimgarten weg. Wir brauchen diese **Parkplätze für den Pflegedienst**, für Handwerker, Notarzt und Besucher.

Der Acker am Hachinger Bach ist sehr tief gelegen und das Grundwasser steht schon jetzt bis an unsere Keller. Ich fürchte, dass mein Haus durch die Tiefgarage und die vielen neuen Häuser Wasserschäden haben wird. Ich verlange von Ihnen, dass Sie unsere Häuser vor **Wasserschäden** absichern.

Viel wichtiger ist es, diese Fläche für den **Hochwasserschutz** freizuhalten.

Ich erwarte von Ihnen als Gemeinde, dass Sie unsere **Gesundheit** schützen und sich für die Interessen von denen einsetzen, die hier schon seit langem wohnen!

Mit freundlichen Grüßen,

Andreas D. Richter * Finkenstr. 9 * 82024 TAUFKIRCHEN

Gemeinde Taufkirchen
Bauverwaltung
Köglweg 3

82024 Taufkirchen

„Seniorenquartier am Hachinger Bach“
Stellungnahme / Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse und auch großer Verwunderung habe ich den aktuellen Entwurf für das Bauvorhaben der neuen Siedlung/ Seniorenwohnheim Am Heimgarten zur Kenntnis genommen und möchte zu einigen Punkten Stellung nehmen.

Im Vorfeld wurde ja bereits das Bauvorhaben angekündigt und teilweise auch mit Bürgerbeteiligung erörtert. Nun musste ich aber feststellen, dass der aktuelle Entwurf einige Neuerungen aufweist, die im Vorfeld nicht angesprochen oder umgangen wurden.

Bisher sollte die bestehende Villa am Heimgarten und die Bäume unangetastet bleiben. Auf dem neuen Plan erscheinen neue Baukörper und gleichzeitig wird das Baumensemble aufgebrochen. Somit ist mit noch mehr neuen Anwohnern zu rechnen. Weiter ist auf dem Entwurf der Wegfall fast aller Parkplätze entlang des Heimgartens zu erkennen. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen am Heimgarten ist heute schon für die Anwohner und deren Besucher sehr angespannt. Zeitweilig wird bereits auf der Fahrbahn geparkt bzw. in Garagenhofeinfahrten und vor den Spielplatzausgängen. Mit den bisher geplanten, neuen Anwohnern und der teilweisen gewerblichen Nutzung wird sich die Lage ohne weitere Parkplätze deutlich verschlechtern. Auch diese haben Besucher, Handwerker, Pflegedienste, Kunden und weitere Anfahrer. Diese Planung und somit die Nichtberücksichtigung der Situation für die aktuellen Anwohner ist für mich so keinesfalls hinnehmbar. Für wie viele Fahrzeuge wird die Tiefgarage ausgelegt? Ist die Einfahrtshöhe auf 2,10 m und damit auch für z.B. einen VW-Bus oder Pkw mit Dachträger geeignet? Einige Fahrzeuglenker werden auch dann nur ungern in eine Tiefgarage einfahren.

Weiter möchte ich eventuelle Veränderungen des Grundwasserspiegels ansprechen. Der Grundwasserstand ist bei Trockensommern wohl tolerierbar, bei Dauerregen und hohem Niederschlag wird dieser jedoch kritisch.

In jüngerer Vergangenheit traten bereits hier in der Siedlung Am Heimgarten nicht unerhebliche Schäden auf, indem das Grundwasser durch die Bodenplatten drückte.

Durch das Bauvorhaben und den damit verbundenen Eingriff in Grundwasserbereiche resultiert ein nicht unerhebliches Risiko das der Pegel und damit die Gefahr für entsprechende Schäden steigt. Dieses, bei mir bisher einmalig aufgetretene Ereignis, könnte dann häufiger auftreten und zu einem erheblichen Problem und Kostenfaktor werden.

Auch eine Schwankung des Wasserspiegels, gerade im Nahbereich der Bodenplatte, kann ja bereits Spannungsrisse fördern.

Wer übernimmt bei derartigen Schäden die Kosten? Als Betroffener werde ich dann die Regressansprüche gegenüber Verantwortlichen und auch der Gemeinde prüfen lassen.

Bisher wurde das Thema Verkehrsbelastung heruntergespielt und als eher geringfügig gesteigert bewertet. Durch Anwohner, Besucher, Ver-/ Entsorger und sonstigen Verkehr der den neuen Bereich frequentieren wird, ergibt sich aber bei intensiverer Betrachtung ein anderes Bild. Angedachter Busverkehr, weiterer Verkehr der geplanten Anlage am Postweg und ein späterer „Lückenschluss“ des noch nicht überplanten Feldbereiches werden den Heimgarten weiter belasten und sollten bereits jetzt einbezogen werden. Bei einer Sperrung des parallel verlaufenden Hohenbrunner Wegs, ist bereits aktuell, eine deutlich wahrnehmbare, unangenehme Mehrbelastung zu spüren.

Auch bei Beobachtung ähnlicher Gegebenheiten, z.B. bei Seniorenheimen und kleineren Gewerbeeinheiten in örtlicher Nähe ist ein Verkehrsaufkommen zu sehen das, meiner Meinung nach, hier bisher nicht wirklich Berücksichtigung findet.

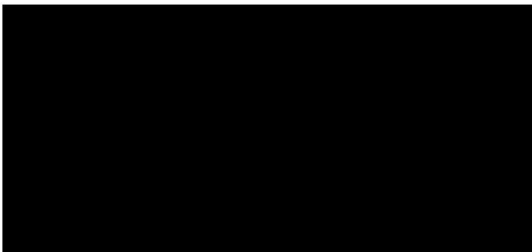
Ist die Straße „Am Heimgarten“ nebst Leitungen und vor allem die Brücke zur Münchner Straße, auch nach der Befahrung durch die Baufahrzeuge, in einem einwandfreien Zustand?

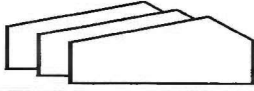
Welche weiteren Baumaßnahmen durch Sanierung und Verlegung neuer Leitungsanbindungen können die Anwohner belasten? Ist der Kanal wirklich für die bereits jetzt schon geplanten Baukörper ausreichend? Erhöht sich die Geruchsbelastung durch die erweiterte Benutzung noch mehr? Bitte schließen Sie auf jeden Fall aus, das Kosten auf die jetzigen Anwohner umgelegt werden.

Eine direkte Mitnahme (kein stiller Aushang) der unmittelbar Betroffenen wäre aus meiner Sicht künftig wünschenswert und sinnvoll. Die Anlieger müssen schließlich mit den dann geschaffenen Gegebenheiten und neuen Nachbarn in Eintracht leben. Im Vorfeld gründlich abgestimmte Punkte führen später nicht zu Konfrontationen und Unbehagen, auch wenn die Vorgehensweise rechtlich korrekt ist. Wir sollten als Gemeinschaft der Taufkirchner handeln und nicht Investoren und Einzelinteressen den Zuschlag geben.

Bitte leiten Sie dieses Schreiben gegebenenfalls auch an weitere betroffene Stellen weiter.

Über eine positive Rückmeldung würde ich mich freuen und bedanke mich für Ihre investierte Zeit.





Siedlung am Heimgarten e.V.

Taufkirchen bei München

Siedlung am Heimgarten e.V.

An den Bürgermeister
der Gemeinde Taufkirchen
Ulrich Sander
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

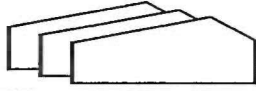
Bekanntmachung der Gemeinde vom 23.11.2023 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seniorenquartier am Hachinger Bach“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie wir Ihnen mit unserem Schreiben vom 08.02.2024 mitgeteilt haben, haben wir am 30.01.2024 in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung des Vereines Siedlung am Heimgarten e.V. über die Punkte abgestimmt, zu denen wir eine Stellungnahme der Gemeinde erwarten.

Grundsätzlich stehen wir als Verein und Eigentümergemeinschaft dem Bauvorhaben nicht ablehnend gegenüber. Wir sind mehrheitlich der Meinung, dass Taufkirchen im Allgemeinen und die unmittelbare Nachbarschaft von einer verträglichen Bebauung und Nutzung des Areals als Seniorenheim profitieren kann. Dennoch ergeben sich für einige Punkte, die einer Klärung und Stellungnahme der Gemeinde bedürfen; dies ist insbesondere deshalb wichtig, um ggf. Rechtsstreitigkeiten, die zu einer Verzögerung des Inkrafttretens eines Bebauungsplanes führen zu vermeiden.

- 1) Verhindern einer Schädigung der bestehenden Bausubstanz am Eigentum der Mitglieder der Siedlung am Heimgarten. Hier erwarten wir eine Information und Stellungnahme,
 - a) ob und wie eine Dokumentation von möglichen Vorschäden an der bestehenden Bausubstanz vorgenommen wird, um sich seitens der Gemeinde gegen mögliche Schadensersatzansprüche abzusichern; üblich wäre die Einholung von Sachverständigen-Gutachten auf Kosten der Gemeinde.
 - b) welche Maßnahmen genau getroffen werden, um eine Schädigung durch eine zu erwartende Hebung des Grundwasserspiegels zu verhindern
 - c) welche Maßnahmen getroffen werden, um einen Ausgleich für die Versiegelung der Sickerflächen zu schaffen
 - d) welche Maßnahmen getroffen werden, um eine Hochwassersicherheit des Hachinger Bachs zu gewährleisten
 - e) ob durch die Baumaßnahmen Kosten für die Erschließung zusätzlicher Kapazitäten, insbesondere für die Sicherstellung der Abwasserableitung auf die Eigentümer zukommen.
- 2) Verkehrskonzept zu der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs auf der Straße am Heimgarten
 - a) Die Straße Am Heimgarten ist ein Schulweg und muss daher nach unserer Meinung ganz besonders geschützt werden. Die bisherige Planung sieht eine Erschließung der Einfamilien-Häuser über den Fußweg vor. Wie wird sichergestellt, dass bei Zu- und Wegfahrt von den Stellflächen und Carports die Sicherheit der über den Fußweg kreuzenden Fußgänger und Radfahrer gewährleistet ist?



Siedlung am Heimgarten e.V.

Taufkirchen bei München

- b) Wie sieht das Verkehrskonzept genau aus? Gibt es Gutachten über die erwartete Zunahme an Pendler und Berufsverkehr und welche Konsequenzen leitet die Gemeinde daraus ab?
 - c) Um der zukünftigen Nutzung als reines Wohngebiet zu entsprechen, erwarten wir mit dem Bau die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone. Eine solche erhöht nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Gibt es diesbezüglich Planungen?
- 3) Ausgleich für abgeschafften öffentlichen Parkraum
- a) Die bisherige Planung sieht die Abschaffung der Längsparkflächen auf der Straße am Heimgarten vor. Stattdessen werden private Stellplätze und Carports für die neuen Anlieger auf dem zu bebauenden Areal geschaffen. Welche Ausgleichsparkplätze wird es für die wegfallenden Parkräume an der Straße am Heimgarten geben?
 - b) Wieviel Parkraum wird im Rahmen der Baumaßnahmen zusätzlich geschaffen?

4) Mögliche Anbindung über den Köglweg

Aus Sicht des Vereines erscheint eine Anbindung des neuen Areals über die Straße am Heimgarten höchst unsinnig. Auf diese Weise wird der Liefer- und Pendler- sowie Besuchsverkehrs für die im Altenheim tätigen Mitarbeiter über eine Strecke von mehreren hundert Metern von der Münchener Straße in eine reine Wohnsiedlung geführt, um dann umständlich in die Anlage geleitet zu werden. Eine direkte Anbindung zumindest des Lieferverkehrs über den Köglweg ist deutlich sinnvoller, sowohl städtebaulich als auch verkehrlich. Mehrkosten wären so gesehen rentierlich.

- a) Wurde dies bei der Planung berücksichtigt?
 - b) Was sind die genauen Gründe für eine Anbindung über den Heimgarten?
- 5) Haftung bei Schäden durch die Baumaßnahmen
- a) Welche Haftung übernimmt die Gemeinde gegenüber den Anwohnern bei durch den Bau verursachten Schäden?
 - b) Welche Haftung übernimmt ggf. der Bauträger?
- 6) Durchführung einer Informationsveranstaltung für die betroffenen Anwohner

Die Eigentümergeinschaft hat einstimmig beschlossen, die Gemeinde zeitnah um die Durchführung einer Informationsveranstaltung zu bitten. In dieser Veranstaltung sollen die offenen Fragen der Eigentümer beantwortet und Bedenken adressiert werden können. Dabei sollten nicht nur die Fachleute der Bau- und Planungsabteilung der Gemeinde zu Wort kommen, sondern auch die politischen Vertreter. Bei einer solchen Planung mit derart erheblichen Auswirkungen geht es auch um die politischen Auswirkungen dieser Eingriffe in die Gemeindegestaltung und das Gemeindeleben.

Für Terminvereinbarung stehe ich gerne zur Verfügung. Einen zeitlichen Vorlauf von 14 Tagen zur fristgerechten Einladung aller Eigentümer bitten wir zu berücksichtigen.

