

Aus dem Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg

An die Damen und Herren
Bürger der Gemeinde Brannenburg

Brannenburg, den 8. Juni 2020

Offener Brief aus dem Brannenburg Gemeinderat in Sachen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28.1 „Karfreitkaserne – Geförderter Wohnungsbau Ost“

Sehr geehrte Bürger der Gemeinde Brannenburg,

im Sinne der Transparenz unserer Entscheidungen und um Ihnen – der Öffentlichkeit – eine eigene Meinungsbildung zu ermöglichen, möchten wir als Gemeinderäte die Entscheidung gegen die Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplans gerne noch einmal aus unserer Sicht begründen.

Uns ist selbstverständlich bewusst, dass in unserer Gemeinde ein Bedarf an gefördertem/bezahlbarem Wohnraum besteht. Wir würden uns mehr davon wünschen und begrüßen solche Vorhaben grundsätzlich. Wir sind froh, dass die Innzeit GmbH & Co. KG bereits ein Objekt mit 32 Wohnungen im Bereich der Sägmühle als Geförderter Wohnraum verwirklicht. Die Nachfrage ist hoch und das Projekt ist definitiv ein Leuchtturm und eine Bereicherung für unseren Ort.

In der Gemeinderatssitzung vom 26. Mai 2020 ging es aber um die Änderung des bestehenden Bebauungsplans insoweit, als dass das vorgesehene Gewerbegebiet GE 3 Ost in ein Allgemeines Wohngebiet umgenutzt werden sollte.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit in das entsprechende Gebiet sowohl ideell als auch finanziell viel investiert.

Über eine lange Zeit wurde über die Bauleitplanung beraten und zwar gemeinsam – Hand in Hand – mit dem Investor. Gemeinsam erarbeitete man das heute noch gültige Konzept aus Gebieten mit verschiedenen Charakteren, welches eben an der jetzt strittigen Stelle eine gewerbliche Pufferbebauung vorsieht. Der Investor war hier zu jeder Zeit eng eingebunden und erklärte bereits 2013 sein ausdrückliches Einverständnis. Seither ist allen Beteiligten bekannt, dass der Lärmschutz für die in diesem Teil der Sägmühle lebenden Anwohner ausschließlich durch die Errichtung eines Gebäudes mit stiller, gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. So wurde es wohl auch gegenüber den jetzigen Anwohnern immer kommuniziert. Die Wand, die nun vorübergehend anstelle des dort geplanten Gebäudes die Anwohner vor Lärm schützt, ist bis Anfang 2021 genehmigt. Dann muss das Landratsamt Rosenheim neu über den Sachverhalt entscheiden.

Es handelt sich bei dem Gebiet laut Bebauungsplan um das Gewerbegebiet GE 3 Ost und gerade nicht um ein Wohngebiet. An dieser Stelle ist und war nie Wohnbebauung vorgesehen. Hätte der Investor gerne ein weiteres Projekt im Rahmen des Geförderten Wohnraums realisiert, wäre das sicher in einem der vielen Wohngebäude der als Wohngebiete ausgewiesenen

Bereiche möglich gewesen, erst recht nachdem er betont, dass auch das vorgeschlagene Vorhaben gerade nicht hinter den Standards der anderen Wohngebäude zurücksteht.

Auch das Maß der in diesem Bereich des Gewerbegebiet GE 3 Ost vorgesehenen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48 ist nur für eine gewerbliche Bebauung passend, da im Bereich eines Gewerbes keine Außenflächen geschaffen werden müssen, wie es bei einem Wohngebiet nötig wäre. Für ein Wohngebäude wäre die Bebauung viel zu massiv. In Brannenburg liegt die Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebiete zwischen 0,2 und 0,25. Ein Wohngebäude an selber Stelle könnte damit höchstens halb so groß entstehen. Ein solches würde aber den erforderlichen Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung nicht erfüllen.

Finanziell hat nicht nur die Gemeinde viel in die Anlage des neuen Sportplatzes in der Sägmühle investiert, sondern auch viele private Spender und nicht zuletzt die Mitglieder des Sportvereins TSV Brannenburg, die in ihrer Freizeit zahlreiche Eigenleistungen erbrachten.

Das Gefüge zwischen Wohngebieten, Gewerbegebieten und dem Sondergebiet „Sportplatz“ ist sensibel und gut durchdacht. Im Sinne der Allgemeinheit gilt hier der Grundsatz „leben und leben lassen“. Das Gewerbegebiet GE 3 Ost fungiert als unerlässlicher Lärmschutz für die Anwohner der bereits bestehenden, dahinter liegenden Wohngebäude, die derzeit durch eine Lärmschutzwand vor den Immissionen der östlich der Sägmühle verlaufenden Verkehrswege (Bahntrasse, Bundesautobahn) aber selbstverständlich auch denen des Sportplatzes geschützt werden müssen. Eine weitere Wohnbebauung an dieser Stelle bedeutet zudem für die Anwohner eine unzumutbare Erhöhung des Lärmpegels durch die Ansiedlung von ca. 130 weitere Menschen (wenn man die Anzahl der Bewohner entsprechend der des bereits in der Realisierung befindlichen WA 3, Geförderter Wohnraum ansetzt), die morgens aufbrechen, abends zurückkommen, sich nach Feierabend und am Wochenende auf den Gemeinschaftsflächen aufhalten, die Zufahrten frequentieren, Kraftfahrzeuge parken, Gäste empfangen, etc. Die bisherigen Anwohner haben in diesem Bereich Eigentum erworben zu Recht im Vertrauen auf den Bestand des geltenden, sehr jungen Bebauungsplans, der eben hier ein Gewerbegebiet für „stilles Gewerbe“ vorsieht.

Wie sich daraus bereits ergibt, wird auch der Sportverein durch das vorgesehene Gewerbegebiet GE 3 Ost vor erheblichen Nachbarkeitsstreitigkeiten mit Anwohnern geschützt, die in solch direkter Nähe vorprogrammiert wären. Der Sportverein kennt diese sehr gut aus der Vergangenheit mit dem Sportplatz in der Tannerhut, welche ein Grund waren, dass man auf der Suche nach einem neuen Areal war und den Wunsch hatte ein solches zu begründen. Durch die Etablierung von Wohnbebauung an der streitigen Stelle würde der Sportverein in seiner weiteren Entwicklung im Lichte wachsender Mitgliederzahlen, zusätzlicher Spiele, weiterer Sportflächen und einer Erweiterung des Angebots an Sportarten aber auch in der Nutzung der bestehenden Spielfelder erheblich eingeschränkt. Auch das Landratsamt Rosenheim betonte in seiner städtebaulichen Vorabstellungnahme, dass sich daneben durch die beantragte Wohnbebauung für das Vereinsheim als sozialer Mittelpunkt in der Regel massive Einschränkungen ergeben werden.

Die Sportanlage in der Sägmühle ist ein großes Plus für die Allgemeinheit in Brannenburg. Sie dient der körperlichen Fitness unserer Bürger, aber auch als soziales Zentrum und Raum der Begegnung für die wachsende Bürgerzahl in unserer Gemeinde. Der Sportverein genießt großen Zulauf, immer mehr Abteilungen des Vereins möchten das Areal nutzen und die Nutzungsmöglichkeiten sind noch lange nicht erschöpft.

Es ging bei der streitigen Entscheidung des Gemeinderates nicht, wie auch in der Sitzung bereits angesprochen darum, dass man nicht bereit war über das „Wie“ der Bebauung in diesem Bereich zu sprechen, das „Ob“ war vielmehr schon ein K.O.-Kriterium. In dem Moment, in welchem man den Charakter des Gebiets in ein Wohngebiet ändert gelten immissionsschutzrechtlich andere Vorschriften – gleich wie viele Parteien einziehen oder wie das Gebäude aussieht.

Aufgrund des sehr gut austarierten und aufeinander abgestimmten Verhältnisses der Gebiete im Ortsteil Sägmühle und der wichtigen Grundsatzentscheidung der Gemeinde an dieser fraglichen Stelle, die Wohnbebauung durch eine Pufferbebauung in Form eines Gewerbegebietes vom Lärm abzuschirmen, wurden auch in der Vergangenheit über die letzten Jahre alle Vorstöße des Bauträgers, von der gewerblichen Bebauung abzurücken und hier Wohnbebauung anzusiedeln vom jeweiligen Gemeinderat kritisch gesehen. Wobei eine Wohnbebauung im jetzt beantragten Umfang auch noch zu keinem Zeitpunkt im Gespräch war.

Von Seiten des Bauträgers wird es momentan gerade im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet GE 3 Ost anders dargestellt. Dennoch benötigt die Gemeinde Brannenburg aus Sicht des Gemeinderats Gewerbeflächen und Raum für diesbezügliche Weiterentwicklung. Gemäß einer städteplanerischen Vorabstellungnahme des Landratsamts Rosenheim lässt das Lärmkontingent der bestehenden Gewerbeflächen im Bereich der Sägmühle inklusive GE 3 keine Zusatzbelastung mehr zu. Durch zusätzliche Wohnbebauung würden den Bestand ersetzende Gewerbebetriebe nochmal niedrigeren Lärmwerten unterliegen.

Die Gemeinde trägt Verantwortung gegenüber den betroffenen Anliegern sprich den Menschen, die bereits in der Sägmühle leben, und ebenso dem Sportverein, aber auch gegenüber den vielen Brannenburgern, die das Sportgelände auf vielfältigste Weise nutzen. Der bestehende Bebauungsplan berücksichtigt sämtliche Aspekte und setzt die verschiedenen Interessen sowohl soziale als auch wirtschaftliche und umweltschützende in ein empfindliches Gleichgewicht. Er dient somit der Allgemeinheit. Wir als Gemeinderat müssen im Sinne der Planungshoheit der Gemeinde eine Entscheidung treffen, die von möglichst vielen unserer Bürger getragen werden kann. Das haben wir nach bestem Wissen und Gewissen getan.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Hüls

Matthias Jokisch, 1. Bürgermeister

Quirin Schwaiger

Johannes Buchberger

Monika Kaiser-Fehling

Hubert Estner

Ludwig Guggenberger

Maria Feicht

Florian Hörhammer, 2. Bürgermeister

Simon Faltner

Stefanie Mikesch

Christian Zweckstätter

Sebastian Trinkl

Anton Schwaiger

Erhard Dorn

Andreas Kreuz

Ursula Bierl