



Dezember 2022

Ideen und Anregungen zum Baugebiet „Sauerlach Ost“.

Gemeinden in der Metropolregion München werden bei ihrer Zukunftsplanung vor herausfordernde Aufgaben gestellt um Fehlentwicklungen wie den Charakter einer Schlafstadt zu vermeiden.

Um Visionen für Sauerlach zu entwickeln, bedarf es einer Gesamtbetrachtung aller Bereiche inklusive Gewerbegebiete. Nur so erhält man ein Zukunftskonzept für die Gemeindeentwicklung. Besonders zu beachten sind hier umwelttechnische und soziale Belange für eine funktionale Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

Für die Ausweisungen von neuen Gebieten, wie z.B. aktuell östlich der S-Bahn, und Nachverdichtungen, liegen aus den verschiedenen Arbeitskreisen des Bürgerforums AGENDA 21 Anmerkungen und Ideen vor, die wir wie folgt zusammengefasst haben:

Demographischer Wandel

- **Weiteres Angebot für Kurzzeitpflege**
zur Entlastung pflegender Angehöriger (Bedarf von 15 – 20 Kurzzeitpflegeplätzen)
- **Angebot einer Einrichtung für betreutes Wohnen**
Um diesen Bedarf für Sauerlacher Bürger zu decken, sollte eine Einrichtung für Betreutes Wohnen mit 30 barrierefreien Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen an einem zentralen Standort in Sauerlach durch einen Sozialdienstleister angeboten werden.

Wohnen für Alle in einer von Wohnungsnot und Zuzug geprägten Metropolregion

Bei der Entstehung von neuen Wohngebieten sollte auf eine gemischte Bebauung von Einzel- und Mehrfamilien Häusern sowie Geschoßwohnungsbau geachtet werden.

- Diese Wohngebiete sollten autofreie Zone sein. Stellplätze sind zusammengefasst oberirdisch, unversiegelt und durchgrünt am Rand des Wohngebietes bzw. als Sammeltiefgaragen auszuführen. (Damit entfällt der Bedarf für einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück.) Dies gilt auch für die Stellplätze, die für das Gymnasium erforderlich sind. Zudem sind behindertengerechte Parkplätze nahe den jeweiligen Wohneinheiten vorzusehen.
Eine verbesserte Versorgung mit öffentlichem Nahverkehr (10-Minuten-Takt der S-Bahn, Halt der Regionalbahn in Sauerlach) sowie Car-Sharing-Angebote senken den Bedarf der Bewohner für eigene Autos.
- Ein Drittel der Fläche soll als Frei- und Gemeinschaftsfläche unbebaut bleiben, um etwa Parks oder Spielplätze anzulegen. (Straßen zählen nicht mit). Das reduziert den Bedarf für einen großen eigenen Garten und fördert das Miteinander.
- Die Fläche soll nicht überall als reines Wohngebiet, sondern einzelne Zonen als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden, um ein Bürgerhaus mit Cafe oder Freizeitanlagen wie etwa einen Kletterturm zu ermöglichen.

- Ein gewisser Anteil der Wohneinheiten soll nicht dem freien Markt zugeführt werden, sondern den Regeln des sozialen Wohnungsbaus, eventuell mit gemeindlichem Belegungsrecht, unterliegen.
- Aufgrund des steigenden Anteils von Single-Haushalten sollten auch kleinere Wohneinheiten geschaffen werden.
- Wohngruppen für geistig und körperlich Behinderte (Konzept vergleichbar „Zukunft trotz Handicap“ in Höhenkirchen) sollen ermöglicht werden.

Nachhaltige Bauweise für klimagerechte und energiesparende Gebäude

- Es soll ein großer Anteil der Gebäude (z.B. mehr als 70 %) in Holzbauweise ausgeführt werden.
- Die Dächer sind so auszulegen, dass sie möglichst vollständig für die Nutzung von Sonnenenergie geeignet sind (PV und/oder Solarthermie). Diese Nutzung ist auch umzusetzen.
- Alle Gebäude (außer Nebengebäude) sind in Passivhausbauweise auszuführen (jährlicher Heizenergiebedarf < 15 kWh/m²). Um das zu unterstützen, ist eine für die passive Sonnenenergienutzung optimierte Gebäudeausrichtung vorzusehen.
- Der Restwärmebedarf ist vorzugsweise durch Fernwärme (ZES-Anschluss) zu decken.
- Boni für energiesparende, nachhaltige Bauweise in Form von zusätzlicher Geschossfläche.

Beispiel Bonus Geschossfläche:

Für Primärenergiebedarf < 40 kWh/m²a:

- Bis zu einer zulässigen Geschossfläche von 100 m² wird ein Bonus von 9 % gewährt
- Für die nächsten 50 m² zulässige Geschossfläche gibt es einen Bonus von 6 %
- Für die über dem Wert von 150 m² liegende weitere Geschossfläche gibt es noch einen Bonus von 3 %.

Für Primärenergiebedarf < 15 kWh/m²a:

- Bis zu einer zulässigen Geschossfläche von 100 m² wird ein Bonus von 13 % gewährt
- Für die nächsten 50 m² zulässige Geschossfläche gibt es einen Bonus von 9 %
- Für die über dem Wert von 150 m² liegende weitere Geschossfläche gibt es noch einen Bonus von 5 %.

Gestalterische Anmerkungen

- bei Solar und Photovoltaik ist aus gestalterischen Gründen eine In-Dach-Lösung vorzuziehen
- Gartenhäuschen (die irgendwo hingestellt werden), genehmigungsfreie und anzeigenfreie Bauten sollen ausgeschlossen werden
- Für Nebenanlagen sind im Bebauungsplan feste Plätze und maximale Größen zuzuweisen
- Dem Bauantrag ist zwingend ein Freiflächenplan beizufügen
- Die in der Ortsgestaltungssatzung vorgeschriebenen Dachüberstände sollen in der Grundfläche nicht zum Nachteil werden und nicht berücksichtigt werden müssen (gleiches wird für Balkone und Terrassen empfohlen).

Kontakt für Rückfragen:

Dr. Anton Pfefferseder
(Sprecher Agenda 21 Sauerlach)
anton.pfefferseder@web.de

Christine Kensy
(Sprecherin AK Soziales)
christinekensy1@gmail.com

Markus Wasserhess
(Sprecher AK Ortsentwicklung)
buero@wasserhess.de