



**BEBAUUNGSPLAN NR. 141
mit integrierter Grünordnung**

nördlich der Neufahrner Straße

**ZUSAMMENFASSENDER
ERKLÄRUNG GEM.
§ 10 Abs. 4 BauGB**

Architekten/Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Datum:

18.03.2013

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1) Vorbemerkung, Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 141 „nördlich der Neufahrner Straße“ wurde vom Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim am 18.03.2013 als Satzung beschlossen.

Ziel der Planung ist die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines hochwertigen Wohnstandortes im Süden der Stadt, in dem ausschließlich Einfamilienhäuser in maßvoller Dichte realisiert werden können.

2) Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Realisierung Planung wird in drei unterschiedliche Gebietskategorien eingegriffen:

- intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (ca. 33.000 m²),
- Freizeitgrundstücke bzw. Schrebergärten (ca. 6050 m²) und
- kartierte Biotopinsel mit Altgrasbewuchs in der landwirtschaftlichen Fläche (ca. 4700 m²).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Umweltprüfung vollzogen und kam zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Umweltbelange wurden wie folgt berücksichtigt:

Naturhaushalt

Großzügige Durchgrünung des Baugebiets.

Festsetzung versickerungsoffener Beläge und Versickerung des Niederschlagswassers.

Festsetzung naturnaher Pflanzflächen am Ortsrand sowie entlang der Tennisanlage (Lärmschutzwall).

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile.

Überstellung der Parkplätze und Straßen mit Großgrün. Beschattung großer Teile der Befestigungsflächen durch Baumpflanzungen.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche nördlich des Unterschleißheimer Sees erfolgen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Entwicklungskonzept sieht die Entwicklung eines artenreichen Frisch-/Feuchtgrünlands mit einzelnen Feldgehölzen und randlichen Hochstaudenfluren vor.

Mensch, Immissionen

Schallschutzmaßnahmen zu den Tennisplätzen und zur Skateranlage.

Landschaftsbild

Durch die städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten Grünflächen wird versucht einen organischen Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette zu erzeugen.

3. Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von der Öffentlichkeit folgende Anregungen und Hinweise (jeweils kursiv gedruckt) vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Die Nachbaranlieger des Baugebietes wenden sich grundsätzlich gegen die Entwicklung des Baugebietes da eine unzumutbare Zunahme von Verkehr innerhalb der bestehenden Siedlung (Erddinger Straße, Neufahrner Straße) befürchtet wird.

Für den Zeitraum der Bebauung der neuen Siedlung wird eine ausschließliche Zufahrt von Norden über den Ludwig-Pettinger- Weg gefordert.

Da ein entsprechendes Verkehrslärmgutachten keine signifikante Zunahme von Verkehrsbewegungen und auch keine Grenzwertüberschreitungen im rechtlichen Sinne ergab, waren für die Stadt keine

planungsrechtlichen Abwägungsdefizite ersichtlich und wurden die pauschal gehaltenen Einwände der Anlieger zurückgewiesen. Die Stadt sieht keine Handhabe der Forderung nach einer alleinigen Baustellenabwicklung über den Ludwig-Pettinger- Weg nachzukommen. Die Stadt wird jedoch im Bedarfsfall verkehrsrechtliche Anordnungen im Kreuzungsbereich Echinger/ Neufahrner Straße erlassen.

Herr Stephanus Aumeyer regt an, die Notwendigkeit und Breite des Pflegeweges entlang des östlichen Lärmschutzwalls zu prüfen.

Der Anregung wurde nachgekommen und die Breite des Pflegeweges wurde geprüft und in Teilen dem tatsächlichen Bedarf angepasst.

1) Herr Simon Schuster regt als einer der Haupteigentümer im Planungsgebiet an, dass im WA 3 statt dreier kleinerer Einzelhäuser zwei großzügige Einzelhäuser mit Doppelgaragen festgesetzt werden sollen.

2) Des Weiteren wurde von ihm angeregt, den Verlauf der nördlichen Ortsrandeingrünung bzw. der dortigen Parzellen zu begradigen.

3) Beim WA 2.2 wurde die städtebaulich ungünstige Wirkung des Garagenhofes am Ende der Reihenghauszeile kritisiert.

4) Wurde von Herrn Schuster nachgefragt, ob die Verbindung der Erschließungsstiche B und C notwendig ist.

5) Die Dimensionierung der Schallschutzwälle wurde als zu groß kritisiert.

6) Es wurde seitens Herrn Schuster beantragt, die notwendige Ausgleichsfläche auf eigenem Grund nachweisen zu können.

7) Es wird angeregt, für den ruhenden Verkehr regelmäßig eine Wahlmöglichkeit zwischen 2 Garagen oder einer Garage und einem offenen Stellplatz zuzulassen.

zu 1) Der Anregung wurde entsprochen.

zu 2) Der Anregung wurde in weiten Teilen entsprochen.

zu 3) Die Überprüfung der Situation zeigt, dass die nachrichtlich dargestellte Lösung eine von vielen ist und vom Antragsteller konkret zu planen ist. Grundsätzlich besteht ohnehin die Wahlmöglichkeit zwischen einer Reihenhausbauung und einer Doppelhausbauung.

zu 4) Die Prüfung ergab die Notwendigkeit für das Müll- und Rettungsfahrzeug sowie die Erschließungsmöglichkeit privater Stellplätze.

zu 5) Der Anregung wurde nicht stattgegeben, da das Schallschutzgutachten die festgesetzten Dimensionen erforderlich macht.

zu 6) Die Möglichkeit wurde geprüft und eröffnet, vom Antragsteller jedoch auf eigenen Wunsch wieder aufgegeben.

zu 7) Der Anregung wurde nicht entsprochen, da die unterschiedlichen Wohnformen unterschiedliche Unterbringungsmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs sinnvoll erscheinen lassen.

Von Seiten der RA Kanzlei Labbé als Vertreterin eines Grundeigentümers im Planungsgebiet wird gefordert,

1) das Erschließungssystem zu ändern, da eine Übererschließung vorliege.

2) Weiter wurde darum gebeten im WA 11 neben der festgesetzten Doppelhausbauung auf den Parzellen auch wahlweise Einzelhäuser zuzulassen.

3) Zudem wurde angeregt, am Nordrand des Geltungsbereiches auf die öffentliche Ortsrandeingrünung zu verzichten und die dortigen Grundstücke und Bauräume entsprechend zu vergrößern.

zu 1) Der Anregung wurde nicht entsprochen, da die Stadt keine Reduzierung der Erschließung ohne Einschränkung der Funktionalität für möglich hält.

zu 2) Der Anregung wurde nach Prüfung alternativer Bebauungsmöglichkeiten dahingehend entsprochen, dass im WA 11 innerhalb der festgesetzten Bauräume die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhausbauung besteht.

zu 3) Der Anregung wurde nicht gefolgt, da aus städtebaulicher Sicht die Notwendigkeit eines öffentlichen bepflanzten Ortsrandes besteht. Es besteht lediglich die Möglichkeit einer Begradigung der Grundstücksgrenzen. Bei Bedarf einer größeren zusammenhängenden Baumasse, weist die Stadt auf die Verschmelzungsmöglichkeit von 2 Einzelparzellen zu einer Parzelle hin und stellt eine Befreiung für daraus resultierende Bauraumüberschreitungen in Aussicht.

Im Verfahren nach **§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB** wurden von den Behörden folgende Anregungen und Hinweise (jeweils kursiv gedruckt) vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Seitens des Landratsamtes wurden überwiegend planungsrechtliche und redaktionelle Hinweise gegeben, welche jedoch nicht den Inhalt des Bebauungsplanes in Frage stellten.

Diese wurden bei den jeweiligen Fassungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und eingearbeitet.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden Hinweise gegeben, dass Bauwerke die in das Grundwasser reichen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 9 WHG bedürfen.

Diese Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vom Bund Naturschutz Bayern e. V. wurden Einwände gegen die Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorgetragen.

Diesen Einwänden wurde nicht stattgegeben, da bereits der FNP die rechtliche Grundlage für eine derartige Ausweisung darstellt.

Seitens des Abwasserzweckverbandes wurde gefordert, dass für die Straßen eine Mindesthöhe von 478,55 m ü. NN festgesetzt wird, um eine einwandfreie Abwasserbeseitigung des Gebietes gewährleisten zu können.

Der Anregung wurde stattgegeben.

Im Verfahren nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden von der Öffentlichkeit folgende Anregungen und Hinweise (jeweils kursiv gedruckt) vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Seitens der Bürger des benachbarten Ortsteils Lohof Süd wurden die bereits im Verfahren nach § 3 Abs. 1 vorgetragenen Einwände in neuer Form wiederholt.

Die Einwände wurden unter Hinweis auf die bereits erfolgte Abwägung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 erneut zurückgewiesen.

Das mittlerweile in die Planung eingebundene Ingenieurbüro für die Straßen- und Erschließungsplanung meldet Bedenken bezüglich der Dimensionierung der Wendepunkte bei den Stichstraßen an.

Die Bebauungsplanung wurde daraufhin, wo notwendig, der aktuellen Planung der Straßenplaner angepasst.

Im Verfahren nach **§ 4 a Abs. 3 BauGB** wurden von der **Öffentlichkeit** folgende Anregungen und Hinweise (jeweils kursiv gedruckt) vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Seitens der Bürgerinitiative Lärm in Lohof Süd und den Eheleuten Fritsch wird gefordert, die im Bebauungsplan enthaltenen Verkehrsplanung grundsätzlich zu ändern und die Echinger Straße in der bisherigen Breite nach Norden an den Münchner Ring anzuschließen und zum zweiten eine direkte Anbindung der geplanten Wohnsammelstraße nach Norden zum Ludwig-Pettinger-Weg herzustellen.

Der Anregung der Bürgerinitiative bzw. der Eheleute Fritsch wurde mit Hinweis auf die Beschlusslage des Bauausschusses, welche eine Änderung der Verkehrsführung ablehnt, nicht stattgegeben. Zudem wurde auf die enormen negativen Auswirkungen (Schaffung neuer Verkehrsverbindungen) der vorgeschlagenen Verbindung der Echinger Straße zum Münchner Ring verwiesen, welche den Wunsch der Bürger nach weniger Verkehrsbelastung geradezu ins Gegenteil verkehren würde.

Seitens der **Behörden** lagen nur redaktionelle Hinweise vor, welche in der Satzungsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

4. Abwägung alternativer Planungsalternativen

Innerhalb des Baugebietes standen 2 Erschließungssysteme zur Auswahl, welche in Form einer informellen Planung durchgespielt und bewertet wurden

- ein Schleifensystem sowie
- ein Stichsystem.

In der Abwägung der beiden Erschließungssysteme wurden beim Stichsystem gewisse Vorteile erkannt, welche den Ausschlag gaben, dieses System planerisch weiterzuführen.

München, den 18.03.2013

.....
der Planer



Unterschleißheim, den 18.03.2013

.....
der 1. Bürgermeister Rolf Zeitler