



Gemeinde Neufahrn bei Freising

Bebauungsplan
mit Grünordnung

B-Plan Nr. 77
"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße,
Sepp-Manger-Straße"

Größe des Gebietes: 4,50 ha

Begründung

13. April 2016

Verfasser:

Arbeitsgemeinschaft

Dipl. Ing. Barbara Baumann
Landschaftsarchitektin/Stadtplanerin

Prinz-Ludwig-Straße 27, 85354 Freising
fon 08161-2349400, fax 08161-21976
barbara.baumann@weihenstephan.org
mit

SBS Planungsgemeinschaft
Dipl.Ing. Regierungsbaumeisterin
Sidonie Bilger-Wölpert, Architektin/Stadtplanerin

Fabrisstraße 10, 89075 Ulm
fon 0731-66216, fax 0731-66219
s.bilger@sbs-planungsgemeinschaft.de

INHALT

BEGRÜNDUNG

- 1 Anlass der Planung, städtebauliche Problematik
- 2 Planungsrechtliche Vorgaben
- 3 Planungsgebiet
- 4 Planerische Ziele und Maßnahmen
- 5 Begründung zu den Festsetzungen – Erläuterung von Hinweisen
- 6 Flächenbilanz
- 7 Verfahren und zeitlicher Ablauf

UMWELTBERICHT

ANLAGEN

- A1 Städtebauliche Kenndaten
(GFZ, GRZ, Stellplätze, Kinderspielplätze)
- A2 Gebäudehöhen, Geschosszahlen, Abstandsflächen
- A3 Grundflächenzahl
- A4 Ruhender Verkehr
- A5 Nutzung und Gestaltung der Freiflächen, Grünbestand
- A6 Städtebauliche Analyse und Bewertung
- A7 Photodokumentation (Stand Jan.2014, Aug.2015, April 2016)

1 Anlass der Planung, städtebauliche Problematik

Die Wohnanlage zwischen Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße und Echinger Straße entstand in den 1970er Jahren, als in Neufahrn eine stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen war. Bei einer Fläche von 4,5 ha umfasst sie heute ca. 630 Wohneinheiten mit insgesamt rd.1550 Bewohnern.

Die Gebäude im Gebiet sind überwiegend 4geschossig, lediglich die Gebäude Sepp-Manger-Straße Nr. 3a (FlurNr. 748/56), Sepp-Manger-Straße Nr. 3b (FlurNr. 748/113) und Christl-Cranz-Straße Nr.4+6, (FlurNr. 752/5), alle an der Christl-Cranz-Straße gelegen, sind bis zu 9 Geschosse hoch. Die Dächer sind - sieht man von zwei jüngeren Gebäuden mit Pultdach ab - als Flachdach ausgebildet.

Im südwestlichen Gebäude Christl-Cranz-Straße Nr. 4+6 (FlurNr. 752/5) sind im Erdgeschoß Geschäftsnutzungen untergebracht, im benachbarten eingeschossigen Eckgebäude Christl-Cranz-Straße Nr. 2 (FlurNr. 752/5) sind Geschäfte, Praxen und Büros vorhanden.

Die Stellplätze der Wohnanlage sind oberirdisch und in Tiefgaragen (im Wesentlichen unter den Höfen) angeordnet. Ihre Anzahl unterschritt bereits zur Bauzeit die Zahl der Wohneinheiten und deckt den heutigen Bedarf (2 Stellplätze/Wohneinheit gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 23.07.2004) bei Weitem nicht.

Im Jahr 2002 erfolgte eine Nachverdichtung durch zwei Mehrfamilienhäuser: Carl-Diem-Straße Nr.1 (FlurNr. 748/93) und Carl-Diem-Straße Nr.7+7a (FlurNr. 748/115). Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen.

Folgende Problemkreise kristallisieren sich aus heutiger Sicht für die Situation der Wohnanlage heraus, die im Rahmen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind:

1. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Freifläche - z.B. durch Anbauten an die Köpfe von Geschossbauten – ist zu befürchten und damit verbunden mögliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche, soziale und verkehrliche Gefüge: Minderung von Grünflächen, Mangel an Spielplätzen und eine Zunahme parkender Autos. Die Qualität des Wohnumfeldes ist jedoch eine wesentliche Grundlage für die soziale Stabilität und somit entscheidender Faktor, um einer Verschlechterung des Images des Quartiers entgegenzuwirken.
2. Die Kinderspielplätze der Anlage erfüllen die Anforderungen der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung (Fassung der Änderung vom 25.05.2009) nicht annähernd, weder in Quantität noch in Qualität. Sie können den hohen Bedarf in keiner Weise befriedigen. Es kommt innerhalb des Gebietes und im Umfeld zu erheblichen Konflikten durch spielende Kinder und Jugendliche. Die öffentlichen Spielplätze im Umfeld können die intensive Nachfrage ebenfalls nicht auffangen und sind überlastet.
Der Umfang der Kinderspielplätze und ihr zum Großteil stark vernachlässigter Zustand entsprechen seit langer Zeit auch nicht den Auflagen zu den seinerzeitigen Baugenehmigungen.
3. Durch die fehlenden Stellplätze kommt es zu einer starken Belastung der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Druck weitere Flächen innerhalb der Wohnanlage in Stellplätze umzuwandeln droht zum Verlust wertvoller Grünflächen zu führen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Grundsätze des §1 Abs. 6 BauGB zu beachten. Für den vorliegenden Bebauungsplan stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- die Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Quartiers (Freiflächen, Kinderspiel)
- und der Schutz vor nachteiligen Entwicklungen (Flächenversiegelung)

2 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm

Das Plangebiet liegt im großen Verdichtungsraum München. (AI.3.1.4)

„Es ist anzustreben, die Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie (...)

- über ein dauerhaft tragfähiges System von Grün- und Freiflächen sowie Biotopen und natürlichen Ressourcen verfügen und
- bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.“

(AI.3.1.1)

Regionalplan

Region 14

- Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München
- Lage an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München-Landshut-Deggendorf.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Stand Entwurfsfassung 2010



Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO dargestellt, mit einem ca. 30-35 m breiten Band Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO parallel entlang der Echinger Straße.

Der Flächennutzungsplan weist auf das Erfordernis hin, eine vertiefende Planung zu erstellen. Er stellt drei Spielplätze dar, die gleichmäßig auf das Gebiet verteilt sind.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche im Westen des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung dargestellt, dessen östlicher Rand – ein ca. 30 m breites grünes Band parallel der Christl-Cranz-Straße – als Puffer und Erholungsfläche dient.

Die Christl-Cranz-Straße soll in ihrer Funktion als Staatsstraße aufgelassen werden.

Vorplanungen und Baurechtliche Bindungen	<ul style="list-style-type: none">- städtebauliche Planung (Bereiche Nord und Mitte) mit Prüfstempel des Kreisbaumeisters vom Sept. 1966 (Planverfasser Architekt Josef Obermeier)- Außenanlagenplan (Bereiche Nord und Mitte) Raumbau GmbH & Co. KG von 1967, geändert 17.11.1970 (Planverfasser Ing.-Büro Josef Obermaier)- Entwurf Bebauungsplan (Bereich Süd) aus dem Jahr 1969 (Planverfasser Bauamt der Gemeinde Neufahrn). Die Planung erlangte keine rechtlich bindende Wirkung. Die Bebauung wurde im Wesentlichen entsprechend diesem Planentwurf realisiert.
Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	Keine
relevante gemeindliche Satzungen und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none">- Stellplatzsatzung (für Kfz) vom 23.07.2004- Satzung über Einfriedungen vom 15.10.2009- Baumschutzverordnung vom 18.04.1994- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 25.01.2005- Kinderspielplatzsatzung vom 11.04.2005 in der Fassung der Änderung vom 25.05.2009

3 Planungsgebiet

Städtebauliche und verkehrliche Lage des Gebietes	<p>Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Neufahrner Siedlungsbereiches. Die Entfernungen zur Ortsmitte, zu den zentralen Einkaufsangeboten und zum Bahnhof sind fußläufig zu bewältigen.</p> <p>Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle in der Christl-Cranz-Straße, unmittelbar am Plangebiet- S-Bahn-Anschluss in ca. 250 m Entfernung <p>Die Staatsstraße 2341 (Christl-Cranz-Straße) tangiert die Wohnanlage im Westen und trennt sie vom Gewerbegebiet Neufahrn-West. Eine Verlegung der Staatsstraße ist in der vorbereitenden Bauleitplanung zur Entlastung der Siedlungsflächen enthalten.</p> <p>Noch trennt ein großes landwirtschaftlich genutztes Grundstück westlich der Christl-Cranz-Straße die gewerblichen Nutzungen von der Wohnanlage. Die Entwicklung dieser Fläche und die zukünftige Lage der Staatsstraße beinhalten wertvolle Chancen für das Plangebiet, die jedoch nicht Thema des vorliegenden Bebauungsplans sein können.</p>
Immissionen	<p>Gemäß Regionalplan München (verbindliche Darstellung) befindet sich das Bebauungsplangebiet im Übergangsbereich von Lärmschutzzone Ci zur Lärmschutzzone Ca und liegt somit im Einwirkungsbereich des Flughafens München.</p> <p>In der Arbeitskarte vom 31.01.2005 zum Regionalplan München (Entwurf gemäß LEP neu) liegt das Baugebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche.</p> <p>Die das Plangebiet tangierenden Verkehrswege, im Westen St 2341 - Christl-Cranz-Straße und im Süden St 2053 - Echinger Straße, sind stark befahren. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist für die den Straßen zugewandten Gebäude zu erwarten.</p>

Messwerte zur
Verkehrsbelastung

Messzeitraum	Durchschnitt / 24h	Anteil Schwerlastverkehr
Christl-Cranz-Straße		
Juni 2007	6.007	6,81 %
St 2341 (Echinger Straße) Außerorts zwischen Oskar-von-Miller-Straße und Avon-Kreuzung		
Juni 2007	12.628	2,38 %
Aug 2008	12.206	3,84 %
Okt 2009	12.370	3,52 %

Leitungsrechte
Ver- und Entsorgung
Technische Infrastruktur

- Erdgasleitung der ESB-Erdgas Südbayern im Gehwegbereich entlang der Echinger Straße
- Fernwärmeversorgungsleitungen der Evonik New Energies GmbH bedienen die Gebäude des nördlichen und mittleren Bereiches. In der Nordwestecke des Plangebietes befindet sich (teilweise unter Geländehöhe) ein Betriebsgebäude.
- Die Wasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd. Keine Leitungsrechte im Plangebiet.
- Die öffentlichen Kanäle des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching und Neufahrn liegen in den umliegenden Straßen. Im Bebauungsplangebiet bestehen private Hausanschlüsse. Keine Leitungsdienstbarkeiten des Verbandes.
- Stromleitungen der E.ON Bayern AG (0,4-20 kV) zu sämtlichen Gebäuden, (dingliche Sicherungen im Grundbuch für die Fl.Nrn. 748/70-76).
- keine Hochspannungsleitungen/-Kabel (110-380 kV) der E-ON Netz GmbH
- Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland für alle Gebäude

Bebauungsstruktur

Die Wohnanlage ist ca. 350 m lang und 120 m breit; sie gliedert sich in drei annähernd gleich große Teilbereiche.

Im nördlichen und südlichen Teilbereich gruppieren sich die Geschosswohnungsbauten jeweils um einen weiten Hof mit darunter liegender Tiefgarage. Im Norden und Süden liegen auch die 9-geschossigen Wohngebäude Sepp-Manger-Straße Nr.3a (FlurNr. 748/56), Sepp-Manger-Straße Nr.3b (FlurNr. 748/113), sowie Christl-Cranz-Straße Nr.4+6 (Flur-Nr. 752/5), die sich zur Christl-Cranz-Straße orientieren und weder städtebaulich noch ortsgestalterisch integriert sind.

Im mittleren Bereich sind die Wohngebäude im Wesentlichen als Zeilen in West-Ost-Richtung angeordnet.

Läden, Praxen und Dienstleistungen sind nur im südlichen Bereich in einem eingeschossigen Gebäude Christl-Cranz-Straße 2 (FlurNr. 752/5) und im Erdgeschoss des Gebäudes Christl-Cranz-Straße 4+6 (FlurNr. 752/5) vorhanden.

Wegeerschließung

Zwischen dem nördlichen und dem mittleren, sowie dem mittleren und südlichen Bereich verbinden Fußwege die Carl-Diem-Straße mit der Christl-Cranz-Straße in Ost-West-Richtung. Sie haben über die innere Erschließung der Wohnbebauung hinaus eine wichtige allgemeine Bedeutung für die Durchquerung des Gebietes. Gleiches gilt für eine Wegverbindung zwischen Sepp-Herberger-Straße und Echinger Straße.

Eine Reihe von Wohngrundstücken in den Bereichen Nord und Mitte sind nicht im Sinne der §§ 30 bis 35 BauGB erschlossen, da sie keine dinglich

gesicherte Zugangsmöglichkeit zu einer öffentlichen Verkehrsfläche haben. Auch zeigt sich eine Tendenz, mit Durchgangsverböten die allgemeine Nutzung von Wegen zu unterbinden.

Fußwege, die das Plangebiet im Inneren von Nord nach Süd durchdringen und die Nachbarschaftseinheiten untereinander verbinden, bestehen nicht.

Städtebauliche Kenndaten

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (0,4 GRZ in Allgemeinen Wohngebieten gemäß §17 Abs.1 BauNVO, Fassung 1990) wird mit der vorhandenen Bebauung in wesentlichen Teilen des Plangebietes bereits erreicht oder überschritten.

	Bereich Nord	Bereich Mitte	Bereich Süd
GRZ	0,53	0,33	0,64
GFZ	1,25	0,93	1,26

Detaillierte Angaben bezogen auf die einzelnen Flurstücke sind den Anlagen 1-3 zu entnehmen.

Eigentumsverhältnisse

Die Gebäude sind überwiegend im Eigentum von Wohneigentümergeinschaften (WEG), die Geschosswohnungen werden von den Eigentümern sowohl selbst bewohnt als auch vermietet. Aktuell sind ca. 12 Hausverwaltungen im Plangebiet tätig.

Die Tiefgaragenstellplätze unter dem südlichen Hof (Tiefgarage auf dem Grundstück FlurNr. 752/5) sind im Sondereigentum der zugehörigen Wohnungseigentümergeinschaft.

Bei den Tiefgaragenstellplätzen unter dem nördlichen Hof (Tiefgarage auf dem Grundstück FlurNr. 748/65) handelt es sich um ein selbständiges Flurstück mit derzeit 182 Grundbuchstellen. Teilweise wurden hier Stellplätze an Personen veräußert, die außerhalb der Wohnanlage wohnen.

Bewohnerstruktur

Die Bewohnerstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil an vielfach kinderreichen Familien in oft beschränkten wirtschaftlichen Verhältnissen. Von sozialen Spannungen wird berichtet.

Gebäudebestand, bauliche Entwicklung

Der Baubestand aus den 1970er Jahren zeigt deutliche Altersspuren. Heutige energetische Anforderungen (EnEV) sind in keiner Weise erfüllt. Die bauliche Substanz ist von geringer Qualität. Fassaden, Fenster, technische Ausstattung sind erneuerungsbedürftig.

Die Neubauten von 2002 sind in einem guten Gebäudezustand. Sie können hinsichtlich der dringend notwendigen Modernisierung bzw. energetischen Sanierung der Gebäude der 1970er Jahre als Vorbild herangezogen werden.

Durch die Neubauten Carl-Diem-Straße Nr.1 (FlurNr. 748/93) und Carl-Diem-Straße Nr.7+7a (FlurNr. 748/115) im Jahre 2002 zeichnet sich jedoch ein Trend zu baulicher Erweiterung auf Kosten von Grün- und Freifläche ab. Erforderliche Stellplätze, bzw. Tiefgaragen versiegeln die verbleibenden, ohnehin kaum noch nutzbaren Freibereiche. Die Grundflächenzahlen erreichen 0,81 GRZ (FlurNr. 748/115) bzw. 0,76 GRZ (FlurNr. 748/93).

Die bei diesen beiden Bauvorhaben beauftragten Kinderspielplätze sind deshalb eingeengt und unattraktiv zwischen Bebauung und Tiefgaragenzufahrten untergebracht, was die Spielplatzproblematik im Quartier verschärft.

Eine weiter fortschreitende Überbauung der Grün- und Freiflächen ist deshalb städtebaulich nicht verträglich. Da sich dies durch eine Beurteilung von weiteren Bauvorhaben nach §34 BauGB „Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung“ nicht verhindern lässt, soll dem weiteren Freiflächenverlust mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes entgegengewirkt werden.

Flächen für Kinderspiel

Bei der ursprünglichen Genehmigung zu den drei Bauabschnitten des Plangebiets – Nord, Mitte und Süd – ist den damaligen Bauherren in den Baugenehmigungen zur Auflage gemacht worden, auf ihren Grundflächen jeweils eine ausreichend große Fläche als Kinderspielplatz auszuweisen, die Spielplätze zu errichten und sie dauerhaft zu unterhalten. Dies ist in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts zumindest teilweise auch geschehen. In den folgenden Jahrzehnten sind die Spielplätze jedoch teils wegen mangelnder Ausstattung, teils wegen mangelnder Unterhaltung und Pflege verkommen und für Kinder unattraktiv geworden, teils wurden sie auch von den Eigentümern oder WEG-Verwaltungen bewusst aufgelöst.

Kinderspielplätze Nord

Der in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts auf dem Grundstück FlurNr. 748/65 zusammen mit der Errichtung der umliegenden Gebäude angelegte Spielplatz im Hof wurde eigenmächtig und entgegen der Auflage in der Baugenehmigung beseitigt. Er stellt heute eine ungeordnete, ungepflegte und teilweise befestigte Fläche, auf der Decke der Tiefgarage für die Wohnanlage dar.

Das in einer späteren Nachverdichtung errichtete Gebäude Carl-Diem-Straße 7+7a (FlurNr. 748/115) weist – aufgrund einer Auflage in der Baugenehmigung - eine Spielfläche von 82 qm auf, die aber ausschließlich den Bewohnern dieses Hauses zugänglich ist. Der auf dem Grundstück FlurNr. 748/115 eingerichtete Spielplatz dient mithin ausschließlich den Bewohnern der 15 Wohneinheiten auf diesem Grundstück. Das entspricht nicht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, die dahin gehen, dass alle Kinder auf allen Spielplätzen mit ihren Freunden spielen können sollen.

Kinderspielplätze Mitte

Der in den 1970er Jahren in Erfüllung der Auflage der Genehmigung des Gebäudes Carl-Diem-Straße 5f (FlurNr. 748/70) angelegte Kinderspielplatz ist seit längerem nahezu unbenutzbar.

Dieser Spielplatz, auf der südlichen Hälfte des Grundstücks FlurNr. 748/70 an der Christl-Cranz-Straße gelegen, sollte in den 1980er Jahren in Gemeindegemeinschaft gebracht werden. Da der Grundstückskauf der Südhälfte des Grundstücks dann nicht zu Stande kam, ist der Spielplatz im Lauf der folgenden Jahre rückgebaut worden. Übrig geblieben ist ein nicht bespielbarer „Sandkasten“.

Mit dem Bau des Gebäudes Carl-Diem-Straße 1 (FlurNr. 748/93) im Rahmen einer Nachverdichtung wurde aufgrund einer Auflage in der Baugenehmigung ein neuer Spielplatz im Umfang von 198 m² angelegt. Die anfangs dort errichteten Bänke und Spielgeräte sind jedoch inzwischen ebenfalls bis auf ein HüpfTier verschwunden.

Kinderspielplatz Süd

Der Spielplatz mit einer Fläche von rund 230 m² ist ebenfalls in Erfüllung einer Auflage zur Baugenehmigung in den 1970er Jahren errichtet worden. Er ist angelegt auf einer Teilfläche des Grundstücks FlurNr. 752/5, welches einheitlich die gesamte Fläche des südlichen Drittels des Plangebiets ungeteilt umfasst.

Der Spielplatz wird durch die Hausverwaltung des Grundstücks FlurNr. 752/5 gewartet; Bänke und Spielgeräte sind vorhanden – ein Spielangebot (Rutsche) wurde abgebaut.

Die Nutzung ist beschränkt zulässig für Kinder aus den Häusern Sepp-Herberger-Straße 15-27 und Christl-Cranz-Straße 4+6, also aus dem südlichen Planbereich (Hinweistafel). Wegen des Mangels an Spielplätzen in den Bereichen Nord und Mitte drängen jedoch auch die Kinder aus diesen Teilen des Plangebiets auf den Spielplatz. Er ist deshalb überlastet und Anlass zahlreicher Konflikte.

Spielplatz-Flächendefizite (aktuell) gemessen an der Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn vom 11.04.2005

Ziel gem. Satzung: 1,5 qm Spielfläche je 25 qm Wohnfläche

Die Wohnfläche im Plangebiet wurde ermittelt aus Grundfläche x Anzahl der Geschoße x 0,75

Die veranschlagten vorhandenen Spielplatzflächen sagen nichts aus über deren Nutzbarkeit oder die Qualität des Angebotes.

	Vorhandene Spielplatzfläche m ²	Erforderlich lt. Kinderspielplatz- satzung m ²	Kinderspielplatz- fläche fehlend m ²
Bereich Nord:	rd. 80*	rd. 1030	rd. 950
Bereich Mitte:	rd. 115 rd. 195*	rd. 550	rd. 240
Bereich Süd:	rd. 230	rd. 800	rd. 570

*) Spielplätze, die nicht aus der Entstehungszeit der Wohnanlage stammen, sondern im Rahmen der Nachverdichtung beauftragt wurden.

Stellplätze

Im Gesamtgebiet stehen den 631 Wohneinheiten aktuell 508 Stellplätze gegenüber, 253 davon sind Tiefgaragenplätze. Rein rechnerisch müssen davon noch 35 Stellplätze den Geschäften und Dienstleistungsbetrieben zugeordnet werden.

Die gemeindliche Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 23.07.2004 fordert heute 2 Stellplätze je Wohneinheit. Lediglich die beiden jüngeren Gebäude von 2002 - Carl-Diem-Straße Nr.1 (FINr. 748/93) und Carl-Diem-Straße Nr. 7/7a (FlurNr. 748/115) - können das nachweisen, allerdings auf Kosten einer hohen GRZ.

Für das gesamte Wohngebiet ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von lediglich 0,75 Stellplätze je Wohneinheit (473 Stellplätze, 631 Wohnungen). Eingerechnet sind dabei auch Stellplätze von Eigentümern, die nicht im Plangebiet wohnen.

Der mit einem solch niedrigen Schlüssel verbundene immense Bedarf an Stellplätzen bringt eine hohe Belastung der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen durch parkende Autos mit sich. Eine Entspannung der Stellplatznachfrage ist nicht in Sicht, denn die Anzahl der PKW je Wohneinheit wird in Zukunft erwartungsgemäß ansteigen.

Um das Stellplatzdefizit gemessen an den Anforderungen der heutigen Stellplatzsatzung zu beheben wären rd. 789 Stellplätze zusätzlich erforderlich, was einer Fläche von ca. 15.780 qm entspricht.

Tiefgarage unter dem
nördlichen Hof

Beim Bau der Tiefgarage im nördlichen Bereich (FlurNr. 748/65) wurden minimale statische Anforderungen zugrunde gelegt.
Lastannahmen: Eigengewichte entsprechend DIN 1055, Verkehrslasten 500 kp/qm auf der Garagendecke, Fahrzeuglasten wurden nicht angesetzt.

Die Garagendecke ist somit ausschließlich für ein Befahren mit PKW ausgelegt - das Befahren mit LKW oder Feuerwehrfahrzeugen ist nicht zulässig.
Gestalterischen Veränderungen sind deshalb enge Grenzen gesetzt, sie sind nur bei vergleichbarer oder kleinerer Flächenlast möglich.

4 Planerische Ziele und Maßnahmen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan können die schwerwiegenden städtebaulichen und baulichen Missstände in dem seit über 40 Jahren bestehenden Quartier nicht grundsätzlich beheben.

Die vorrangigen Ziele des Bebauungsplanes sind deshalb:

- Einrichten, Neuordnen und Sichern von Flächen für Kinderspielplätze
- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Grün- und Freiflächen und ihr Schutz vor weiterer Überbauung
- Sichern eines durchlässigen Wegenetzes für die Bewohner und die Allgemeinheit

Quantitative und qualitative Verbesserungen des Spielplatzangebots für die vielfach kinderreichen Familien des Wohngebiets tragen wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzbeständen dienen auf lange Sicht der qualitativen und gestalterischen Aufwertung der Grünfläche.

Die Bauleitplanung muss der Verpflichtung nachkommen, die straßen- und wegemäßige Erschließung der von ihr festgesetzten Wohnbebauung sicherzustellen.

5 Begründung zu den Festsetzungen – Erläuterung von Hinweisen

Art der baulichen Nutzung

Die Flächen entlang der Echinger Straße werden als Mischgebiet festgesetzt, die übrigen Flächen als Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan folgt mit dieser Festsetzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Von Festsetzungen zur Gebäudehöhe und/oder zur Zahl der Vollgeschosse wird abgesehen.

	<p>Begründung: Es wird derzeit keine Erforderlichkeit für eine Festsetzung des Nutzungsmaßes hinsichtlich der Höhe gesehen, weil eine gewisse Nachverdichtung insoweit als derzeit städtebaulich nicht unverträglich gesehen wird, soweit ein damit einhergehender Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen gedeckt werden kann.</p>
überbaubare Grundstücksfläche	Der Bebauungsplan setzt die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest. So soll eine städtebaulich unverträgliche Inanspruchnahme von Freiflächen verhindert werden.
Kinderspielplätze	Der Bebauungsplan setzt Spielplätze als Nebenanlagen gem. §9 (1) 4 BauGB bzw. als Gemeinschaftsanlagen gem. §9 (1) 22 BauGB fest.
Nebenanlage Spielplatz	Als Nebenanlage gem. §9 (1) 4 BauGB festgesetzt wurden die beiden Spielplätze bei den Neubauten Carl-Diem-Straße Nr.1 (FlurNr. 748/93) und Carl-Diem-Straße Nr.7+7a (FlurNr. 748/115), die durch eine bauordnungsrechtliche Auflage angeordnet wurden. Sie sind in einer den Auflagen zur Baugenehmigung und der Kinderspielplatzsatzung genügenden Verfassung zu unterhalten.
Gemeinschaftsanlage Spielplatz	Die Ausweisung von drei Spielplätzen als Gemeinschaftsanlagen gem. §9 (1) 22 BauGB orientiert sich an den drei Spielplätzen, die ursprünglich im Rahmen der Baugenehmigungen in den Bereichen Nord, Mitte und Süd beauftragt worden waren und die später eigenmächtig und rechtswidrig beseitigt oder vernachlässigt wurden (im Plan gekennzeichnet als Spielplatz I, II und III). Es handelt sich also um eine Reaktivierung und zum Teil auch um eine Vergrößerung der Spielplätze. Die Vergrößerung ist erforderlich um in allen drei Abschnitten des Plangebiets ein vergleichbares Angebot vorzuhalten.

Die Festsetzung als Gemeinschaftsanlage ist dringend geboten:

- Es soll klargestellt werden, dass jeder dieser Spielplätze den Kindern aus sämtlichen Abschnitten des Plangebietes offen stehen und auch den Kindern der benachbarten Wohngebiete zugänglich sein soll. Beschränkungen, die nur Kindern bestimmter Häuser die Nutzung eines Spielplatzes erlauben, die also die Begegnung der Kinder und ihre Bewegungsmöglichkeiten behindern, sollen ausgeschlossen sein.
- Sind die drei Spielplätze gemeinschaftlich nutzbar, erweitert sich die Größe und Vielfalt der verfügbaren Spielangebote und der Bewegungsräume für alle Kinder des Plangebietes, was die aufgezeigten Spielplatzdefizite mildert.

Gemeinschaftlicher Spielplatz Nord (Spielplatz I)

(Textfestsetzung 1.3.4)

Der ursprünglich im nördlichen Hof beauftragte Kinderspielplatz auf FlurNr. 748/65 existiert nicht mehr. Mit ihm ging ein wichtiger Spielort für den nördlichen Bereich und Treffpunkt von Kindern aus Wohnanlage und Umgebung verloren.

Aufgrund dieser besonderen Bedeutung ist der Spielplatz dringend wieder herzustellen und sein Fortbestand und seine Funktionalität zu sichern.

In der Festsetzung durch Text Nr. 1.3.4 wird der wieder zu errichtende Kinderspielplatz arrondiert (Umpflanzung mit Gehölzen) und sämtlichen dieses Grundstück umgebenden Wohngrundstücken zugeordnet. Damit soll die nach Art. 7 BayBO 2008 (und ihre Vorgängervorschriften in Art. 8 BayBO früherer Fassungen) bestehende Spielplatzpflicht für diese Grundstücke durch einen gemeinschaftlichen Spielplatz für alle erfüllt werden.

Die Ausgestaltung kann auf die Nutzung durch kleinere Kinder ausgelegt sein, da ein Bezug zwischen den Gebäuden, die den Hof umgeben und dem innen liegenden Spielplatz gegeben ist. Kleinere Kinder sind auf diese besondere Nähe zu Hauseingängen und Wohnungen angewiesen. Sie werden in der Regel beaufsichtigt, so dass potenzielle Konflikte mit Anwohnern gemindert werden können.

Gemeinschaftlicher Spielplatz Mitte (Spielplatz II)

(Textfestsetzung 1.3.5)

Der ursprünglich beauftragte Kinderspielplatz, von dem heute nur noch ein unbespielbarer Sandkasten übrig ist, wird im Bebauungsplan reaktiviert.

In der Festsetzung durch Text Nr. 1.3.5 wird der auf der südlichen Hälfte von FINr. 748/70 wieder zu errichtende Kinderspielplatz den sämtlichen Wohngrundstücken des mittleren Planbereichs zugeordnet. Damit soll die nach Art. 7 BayBO 2008 (und ihre Vorgängervorschriften in Art. 8 BayBO früherer Fassungen) bestehende Spielplatzpflicht durch einen gemeinschaftlichen Spielplatz für alle für diese Grundstücke erfüllt werden.

Durch seine Lage an der Christl-Cranz-Straße ist die Fläche gut zugänglich. Der umgebende Gehölzbestand ist erhaltenswert. Die Abstände zu den Wohngebäuden sind großzügig. Die Lage ist deshalb gut für Kinder bis 12 Jahre geeignet. Die Gestaltung der Fläche sollte diese Altersgruppe berücksichtigen.

Gemeinschaftlicher Spielplatz Süd (Spielplatz III)

(Textfestsetzung 1.3.6)

Der vorhandene private Spielplatz im südlichen Bereich wird in angemessenem Umfang erweitert. Die bestehende Nutzungsbeschränkung auf Kinder des südlichen Plangebiets soll mit der Festsetzung als Gemeinschaftsanlage entfallen.

In der Festsetzung durch Text Nr. 1.3.6 wird der Kinderspielplatz auf FINr. 752/5 den sämtlichen ihn umgebenden Wohngebäuden des südlichen Planbereichs zugeordnet. Damit soll die nach Art. 7 BayBO 2008 (und ihre Vorgängervorschriften in Art. 8 BayBO früherer Fassungen) bestehende Spielplatzpflicht für alle umliegenden Wohngebäude erfüllt werden durch einen gemeinschaftlichen Spielplatz für alle.

Die Gestaltung kann, wie im nördlichen Bereich, kleine Kinder mit Begleitpersonen ansprechen.

Es werden somit im Plangebiet drei neu zu ordnende und zu sichernde Kinderspielplätze - von vergleichbarer Größenordnung und räumlich gut verteilt – als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Sicherung der gemeinschaftlichen Spielplätze erforderlichenfalls durch Anordnung von Dienstbarkeiten (Textfestsetzung 1.3.7)

Da es der ursprüngliche Eigentümer der Bereiche Mitte und Nord versäumt hat, die künftigen Grundstücks- und Wohnungseigentümer zur Gründung bzw. zum Beitritt zu einer Gemeinschaft oder einem Verein zu verpflichten, die oder der die gemeinsame Pflicht erfüllt hätte, den Kinderspielplatz zu bauen bzw. seine Errichtung zu dulden und geregelt hätte, wie die durch die Anlage und Unterhaltung des Spielplatzes entstehenden Kosten gerecht verteilt werden, ist es Aufgabe dieses Bebauungsplans, eine verbindliche Regelung (auch für Erwerber einzelner

Wohnungen oder Grundstücke) für die Zukunft herbeizuführen.

Um dieses Ziel zu erreichen ist eine freiwillige einstimmige Vereinbarung aller Beteiligten erforderlich. Lässt sich diese nicht erzielen, ist die Lösung erforderlichenfalls durch die Gemeinde durch die Begründung von Dienstbarkeiten herbeizuführen.

Gem. Festsetzung durch Text Nr. 1.3.7 sind deshalb für die als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Spielplätze erforderlichenfalls Dienstbarkeiten anzuordnen

a) zu Gunsten der Grundstücke denen die Spielplätze zu dienen bestimmt sind,

b) zu Gunsten der Gemeinde.

Die Spielplätze werden erforderlichenfalls von der Gemeinde in deren Verfügungsgewalt übernommen, angelegt, gewartet und in ihrem Bestand gesichert.

Mit den im Bebauungsplan als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Spielplätzen ist ein befriedigendes Angebot an Flächen realisierbar (vgl. Tabelle Punkt 3). Bei der Dimensionierung wird auch berücksichtigt, dass eine intensive Eingrünung der Spielplätze vorgenommen werden kann und muss.

Oberirdische und
Tiefgaragenstellplätze

Der Bebauungsplan setzt oberirdische und Tiefgaragenstellplätze als Nebenanlagen gem. §9 (1) 4 BauGB bzw als Gemeinschaftsanlagen gem. §9 (1) 22 BauGB fest.

Begründung zu Textfestsetzung 1.3.2

Gemeinschaftsanlagen Oberirdische und Tiefgaragenstellplätze FINr. 748/65

In der ursprünglichen Gesamtplanung (Firma Raumbau GmbH & Co. KG vom 26.08.1967, mit dem Hinweis „Tektur-Kfz-Stellplätze“ vom damaligen Kreisbaumeister des Landreises Freising technisch geprüft und am 25.05.1971 von diesem unterschrieben, waren die Stellplätze in der Tiefgarage und auf ebener Erde dieses Grundstücks der Nutzung durch die Bewohner der rings um dieses Grundstück errichteten Wohnbebauung zu dienen bestimmt.

Aus diesem Grund werden die Tiefgarage und die Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 748/65 als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und die Wohnbaugrundstücke benannt, denen sie zu dienen bestimmt sind. Die Textfestsetzung 1.3.2 soll auch verhindern, dass mit diesen Stellplätzen die Stellplatzpflicht von Wohnbauvorhaben außerhalb der Wohngrundstücke, denen sie zugewiesen sind, erfüllt wird.

Begründung zu Textfestsetzung 1.3.3

Gemeinschaftsanlage Stellplatz auf FINr. 748/76

Das Grundstück FINr. 748/76 im mittleren Bereich des Plangebiets an der Carl-Diem-Straße, war ebenfalls in der vorgenannten Gesamtplanung der Raumbau GmbH & Co. KG vom 26.08.1967 als Stellplatzfläche vorgesehen, die die Stellplatzpflicht auf den dahinter liegenden Wohnbaugrundstücken (FINr. 748/70 bis /75 und /77 bis /79) zumindest teilweise abdecken sollte.

Aus diesem Grund werden die Tiefgarage und die Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 748/76 als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und die Wohnbaugrundstücke benannt, denen sie zu dienen bestimmt sind. Die Textfestsetzung 1.3.3 soll auch verhindern, dass mit diesen Stellplätzen die Stellplatzpflicht von Wohnbauvorhaben außerhalb der Wohngrundstücke, denen sie zugewiesen sind, erfüllt wird.

Überprüfung der Möglichkeiten, zusätzliche oberirdische oder Tiefgaragenstellplätze im Plangebiet zu schaffen

Angesichts des akuten Mangels an Stellplätzen wurden die Spielräume für mögliche zusätzliche Stellplätze untersucht.

1. Oberirdische Stellplätze

Eine Ausweitung der Fläche für oberirdische Stellplätze wird aus folgendem Grund als städtebaulich nicht verträglich angesehen:

Die Wohnanlage weist bereits ein sehr hohes Maß versiegelter Fläche auf. Die hohe Flächenversiegelung des Plangebietes drückt sich in einer Grundflächenzahl von 0,5 - gemittelt über das Gesamtgebiet - aus. Einige Flurstücke sind zu annähernd 100% versiegelt bzw. mit geringer Bodenüberdeckung unterbaut.

Die noch bestehenden Grünflächen stellen deshalb einen unverzichtbaren Ausgleich zu den befestigten Flächen dar.

Sie fördern den Kontakt unter den Bewohnern – vor allem der Kinder - und stärken so die Nachbarschaft. Sie bewahren die Anlage vor einem weiteren gestalterischen Qualitäts- und Imageverlust. Sie bilden die natürliche Lebensgrundlage von charakteristischen Pflanzen und Tieren der Siedlungsgebiete und beeinflussen das Siedlungsklima positiv.

2. Stellplätze in Tiefgaragen

Alternative Möglichkeiten zusätzliche Stellplätze durch Tiefgaragen zu schaffen, lässt der Bebauungsplan mit Einschränkungen zu, d. h. sofern die Grünflächen nicht gemindert werden. Unter begrünnten Flächen, sind Tiefgaragen mit einer ausreichenden Überdeckung von einem Meter zulässig (vgl. Textfestsetzung 1.2.2).

Mit dieser Einschränkung wird sicher gestellt, dass die unterbaute Fläche ihre Funktion als Grün- und Freifläche nicht verliert, dass sie nutzbar für die Anwohner bleibt, bepflanzt werden kann, und ihre ökologische Wirksamkeit gewahrt ist.

Ist schützenswerter Baumbestand vorhanden, steht er der Anlage einer Tiefgarage entgegen.

Der Bau mehrgeschossiger Tiefgaragen - anstelle der heutigen eingeschossigen Tiefgaragenanlagen - wurde aus ökonomischen Gründen sehr kritisch gesehen und stellte sich zusätzlich im Dialog mit den Hausverwaltungen als unrealistisch dar.

Ergebnis:

Die Möglichkeiten unter den beschriebenen städtebaulich gebotenen Vorgaben und wirtschaftlichen Bedingungen zusätzliche Stellplätze im Plangebiet zu schaffen bleiben gering, weshalb die Stellplatzproblematik innerhalb des Plangebiets nicht umfassend gelöst werden kann.

Zumindest sollten jedoch die vorhandenen Stellplätze (ebenerdig und in Tiefgaragen) an die Wohnungen gebunden werden, für deren Baugenehmigung ihr Nachweis erforderlich war.

Die Gemeinde ist verpflichtet, dieses Ziel zu verfolgen und durchzusetzen,

dass diese Stellplätze den Wohnungen auch zugeordnet bleiben oder wieder zugeordnet werden.

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt durch Planzeichen („mit Geh- und/oder Fahrrechten in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen“) Wege fest, die für die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern sind.

Begründung

Eine Reihe von Wohngrundstücken in den Bereichen Nord und Mitte sind nicht im Sinne der §§ 30 bis 35 BauGB erschlossen, da sie keine dinglich gesicherte Zugangsmöglichkeit zu einer öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Eine Reihe von im Plangebiet aufgestellten Schildern mit einem Durchgangsverbot weist darauf hin, dass Bestrebungen zu einer Abschottung Platz greifen, die in einem so großen Gesamtgebiet wie dem des vorliegenden Bebauungsplanes unverträglich sind.

Die Festsetzung durch Planzeichen stellt zusammen mit den Textfestsetzungen 1.4.1 und 1.4.2 sicher, dass die straßen- und wegemäßige Erschließung der festgesetzten Wohnbebauung gesichert ist.

Des Weiteren wird die Zugänglichkeit der gemeinschaftlichen Spielplätze sichergestellt.

Folgende wichtige Wegeverbindungen sind hervorzuheben:

Drei Wege, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung queren, sind von allgemeiner Bedeutung für das Neufahrner Wegenetz. Mit der Entwicklung der Flächen westlich der Christl-Cranz-Straße und einer evtl. Verlegung der St 2341 wird diese Bedeutung weiter zunehmen.

In Verlängerung der Carl-Diem-Straße/Sepp-Herberger-Straße besteht eine wichtige Fußweganbindung zur Echinger Straße, die über einen Privatparkplatz und einen Grünstreifen führt. Auch diese Verbindung soll für die Allgemeinheit gesichert und entsprechend gestalterisch herausgearbeitet werden.

Herzustellen bzw. zu sichern sind die fehlenden Nord-Süd-Verbindungen innerhalb des Plangebietes.

Die Unterhaltungspflicht für die mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen verbleibt bei den Grundeigentümern.

Private Grünfläche mit Pflanzbindungen und -geboten

Der Bebauungsplan setzt durch Planzeichen „private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung, mit Pflanzbindungen und –geboten“ nach §9(1)15 und §9(1)25 BauGB fest.

Diese Flächen stellen eine eigenständige Grün- und Nutzungsstruktur dar, die als durchgängiges Netzwerk die Wohnanlage durchzieht. Sie ist charakteristisch für den Geschosswohnungsbau in den 1970er Jahren - der Entstehungszeit der Wohnanlage. Sie sichert allen Bewohnern die Möglichkeit für den Aufenthalt im Freien – in Wohnungsnähe und innerhalb des eigenen Quartiers.

Immer wieder richteten sich in der Vergangenheit Begehrlichkeiten auf diese gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche mit dem Ziel einer baulichen Nachverdichtung. Eine bauliche Nachverdichtung auf Kosten dieser wertvollen Grünstruktur ist jedoch städtebaulich und grünplanerisch nicht verträglich.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Pflanzbindungen und – geboten soll garantieren, dass innerhalb der Wohnanlage ein gesichertes Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen mit betretbarer Rasenfläche zur Verfügung steht und sie damit den heutigen Wohn- und Freiraumbedürfnissen gerecht wird.

Die Verknüpfung und Überlagerung der Festsetzungen nach §9(1)15 und §9(1)25 BauGB soll eine durchgängige gärtnerische Gestaltung der Wohnanlage ermöglichen und fördern. Die Textfestsetzung 1.7.3 regelt insbesondere die Bepflanzung mit Rasenbewuchs.

Die privaten Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung sind durchlässig, d.h. frei von Einfriedungen (vgl. Textfestsetzung 2.1.2).

Pflanzung und Erhalt von
Bäumen und Sträuchern

Baumerhalt / Baumpflanzungen

Festgesetzt sind der Erhalt sowie eine maßvolle Ergänzung des Baumbestandes.

Der Pflanzung von Großbäumen sind enge Grenzen gesetzt, einerseits durch die von Tiefgaragen unterbauten Höfe, andererseits durch die Anforderungen der Balkon-Fassaden an die Belichtung. Besonders wichtig erscheint deshalb, dass Altbäume, die gefällt werden müssen, ersetzt werden. Gelingt dies, so ist zusammen mit den festgesetzten ergänzenden Bepflanzungen eine insgesamt gute Durchgrünung gewährleistet.

Für den südlichen Hof wird anstelle der nicht strukturierten Gehölz- und Heckenpflanzungen ein gleichmäßiger Baumhain aus kleinkronigen Bäumen festgesetzt, der auch dem Wunsch der Anwohner Rechnung trägt, dass die Fläche nicht als Bolzplatz genutzt wird. Die kleinwüchsige Baumart Felsenbirne ist mit ihrem flachen Wurzelwerk für die Bepflanzung der Tiefgarage geeignet.

Sträucher und Hecken – Erhalt und Pflanzung

Festgesetzt sind der Erhalt aller wichtigen raumbildenden Strauch- und Heckenstrukturen und ihre Ergänzung.

Es zeichnet sich ein starkes gestalterisches und funktionales Bedürfnis der Bewohner ab, Vorgärten und Terrassenbereiche mit Gehölzen, insbesondere mit geschnittenen Hecken einzurahmen. Dies wird als charakteristisches Merkmal in den Bebauungsplan aufgenommen und ergänzt.

Die Festsetzungen zur Artenauswahl geben standortgerechten und heimischen Pflanzenarten den Vorrang. Dies soll dem besseren Gedeihen dienen und der heimischen Tierwelt zu Gute kommen. Aus gestalterischen Erwägungen können untergeordnet Ziergehölze beigemischt werden. Die prächtigen Kirschlorbeerbestände im südlichen Bereich sind gebietsprägend und deshalb zur Weiterverwendung empfohlen.

Erläuterung von Hinweisen

Haus- und Wohngärten auf
Baugrundstücken

Die im Bebauungsplan als Hinweis durch Planzeichen dargestellten „Haus- und Wohngärten auf Baugrundstücken“ können unter Beachtung von Art.7 Abs.1 BayBO individuell gestaltet und genutzt werden.

Feuerwehruzufahrten Rettungswege	<p>Die im Bebauungsplan als Hinweis durch Planzeichen dargestellten Rettungswege und Feuerwehruzufahrten wurden unter Beteiligung der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in Ortsbesichtigungen und Brandbeschauen überprüft und abgestimmt.</p> <p>Es wird besonders auf Gebäude hingewiesen, für die der 2. Rettungsweg nicht bei allen Wohnungen sichergestellt werden kann.</p>
Artenschutz	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen in ihrer Gesamtheit auf den Schutz der Grünflächen und des Grünbestandes ab, die Überbauung von Grün- und Freiflächen wird verhindert.</p> <p>Eingriffe im Sinne des Artenschutzes werden demzufolge durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.</p> <p>Artenschutzrechtlich relevant können hingegen künftige Renovierungsmaßnahmen an Fassaden und Dächern sein, sofern Quartiere bzw. Brutstätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass vor dem Beginn entsprechender Maßnahmen eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat.</p>
Planungsalternativen	<p>Für den nördlichen Hof wurde eine Planungsalternative (alternative Anordnung von Stellplätzen und Spielplatz im nördlichen Bereich) vorgelegt, die jedoch im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung überwiegend abgelehnt und deshalb nicht weiter verfolgt wurde.</p>

6 Flächenbilanz

Art der Nutzung

Fläche	Bestand	Planung
WA		4.13 ha
MI		0,37 ha
Gemeinschaftsanlagen Kinderspielplätze	0 qm	3.200 qm
Sondernutzungsfläche Wertstoffsammelstelle	0 qm	44 qm
Sondernutzungsfläche Fernwärme	90 qm	unverändert
Öff. Verkehrsfläche (Gehwege)	1.965 qm	unverändert
Öff. Grünfläche, Verkehrsgrün (Randstreifen entlang Gehweg)	194 qm	unverändert

Flächenversiegelung

Fläche (Grundstücke)	Bestand	Planung
Fläche Grundstücke gesamt	rd. 45.000 qm	unverändert
Grundfläche (GR) :	22.686 qm	unverändert
davon: - Hauptgebäude - Nebengebäude - oberirdische Stellplätze + Zufahrten (nicht unterbaut) - mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen einschl. Zufahrten	10.744 qm 203 qm 4.843 qm 6.896 qm	unverändert
Fußwege (innere Erschließung)	3.670 qm	3.810 qm
Versiegelte Fläche gesamt	26.356 qm (58,6 %)	26.456 qm (58,9%)

Kinderspielplätze

Fläche	Bestand	Planung
Kinderspielplätze – Gemeinschaftsanlagen (gem. §9 (1) 22 BauGB)	0 qm	3.200 qm
davon :		
Bereich Nord	0 qm	1.200 qm
Bereich Mitte	0 qm	1.150 qm
Bereich Süd	0 qm	850 qm
davon: nicht unterbaut	0 qm	1.300 qm
Kinderspielplätze – Nebenanlagen (gem. §9 (1) 4 BauGB)	628 qm	280 qm*
davon :		
Bereich Nord	82 qm	82 qm
Bereich Mitte	313 qm	198 qm*
Bereich Süd	233 qm	0 qm*
davon: nicht unterbaut	80 qm	80 qm

* Hinweis: Die Fläche der aktuell bestehenden Kinderspielplätze (Nebenanlagen) reduziert sich durch die teilweise Umwandlung in gemeinschaftliche Kinderspielplätze (gem. § 9 (1) 22 BauGB)

7 Verfahren und zeitlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss	<p>Die Gemeinde Neufahrn hat am 14. Juli 2003 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan nach §30(1) BauGB für das Wohngebiet aufzustellen, mit dessen Hilfe eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll. Erlass einer Veränderungssperre nach §§14 und 15 BauGB</p> <p>Am 6.6.2011 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr.77 in das Verfahren zu einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB zu überführen (keine Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und/oder der Zahl der Vollgeschosse).</p>
Verzicht auf beschleunigtes Verfahren	<p>Auf die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB) wird bewusst verzichtet – da der Gemeinde Neufahrn insbesondere an der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB) gelegen ist. Sie sucht im Rahmen des Verfahrens gezielt den Kontakt zu den betroffenen Behörden, Grundeigentümern und Hausverwaltungen, um die künftigen Entwicklungen diskutieren und abstimmen zu können.</p> <p>Angesichts der städtebaulichen Problematik, die mit baurechtlichen Instrumenten allein nicht grundsätzlich behoben werden kann, wird ein kooperatives langfristiges Handeln von Gemeinde und Betroffenen angestrebt.</p>
Vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	<p>Die vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB) findet in der Zeit vom 21.12.2012 – 21.02.2013 statt.</p>
Umweltbericht	<p>Dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht beigefügt.</p>
Öffentliche Auslegung	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2015 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2015 bis 04.11.2015 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2016 wird mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 Satz 1-4 i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.05. 2016 bis 20.05.2016 erneut ausgelegt.</p>
Satzungsbeschluss	<p>Am 06.06.2016 wird der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2016 als Satzung beschlossen.</p>

UMWELTBERICHT

Gemeinde Neufahrn

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 77
" Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße,
Sepp-Manger-Straße"

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, geplante Nutzungen

Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

- Eine weitere Überbauung von Grün- und Freifläche zu verhindern,
- die Versorgung mit Kinderspielflächen wieder herzustellen, zu verbessern und zu sichern,
- einer fortschreitenden Bodenversiegelung durch oberirdische Stellplätze entgegenzuwirken,
- vorhandene Grünflächen und ihren Gehölzbestand zu schützen und zu entwickeln,
- allgemein nutzbare Fußwege zur Durchquerung und innerhalb des Plangebietes sicher zu stellen und den Zugang zu den Spielplätzen für die Allgemeinheit zu ermöglichen.

Die Planung hat nicht zum Ziel zusätzliches Baurecht zu schaffen.

Die Leitlinien des §1 Abs. 6 BauGB zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen stehen im Vordergrund.

Bebauung

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen entsprechend der bestehenden Bebauung fest – die überbaubare Fläche wird nicht erhöht.

Die Anlage von Tiefgaragen ist mit folgender Einschränkung zulässig: unter bestehenden Grünflächen ist eine durchwurzelbare Bodenüberdeckung von einem Meter vorgeschrieben. Der festgesetzte Erhalt von Bäumen und Sträuchern steht der Anlage von Tiefgaragen jedoch in den überwiegenden Bereichen des Plangebietes entgegen.

Kinderspiel

Die ursprünglichen Spielflächen der Wohnanlage werden mit Blick auf den erheblichen Bedarf wieder hergestellt, erweitert und gesichert. Drei Spielplätze werden als Gemeinschaftsanlagen gem. § (1) 21 BauGB festgesetzt.

Grünflächen /
Bodenversiegelung

Der Erhalt der begrüneten Flächen - private Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie Haus- und Wohngärten auf Baugrundstücken - wird gesichert durch Festsetzungen zu den gemeinschaftlichen Grünflächen, durch Pflanzbindungen, Festsetzungen zu Baugrenzen und Nebenanlagen.

Die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze wird ausgeschlossen – eine weitere oberflächige Bodenversiegelung wird so verhindert.

Die private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung (gem. §9 (1)15 und §9(1) 25 BauGB) ist durch Planzeichen festgesetzt und mit Rasenbewuchs anzulegen, sofern nicht der Erhalt oder die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt ist.

- Erschließung** Die Querung des Gebietes für die Allgemeinheit wird auf dem vorhandenen Wegenetz und mit geringfügigen Ergänzungen gesichert. Dies entspricht im Wesentlichen der aktuellen Nutzung der Wege. Die bestehende Erschließung durch Fahrverkehr wird durch die Planung nicht berührt.
- Öffentlicher Nahverkehr** Die nächstgelegene Bushaltestelle des ÖPNV an der Christl-Cranz-Straße (St 2341) wird durch die Planung nicht berührt.
- Ver- und Entsorgung Energie,** Leitungsrechte und Leitungstrassen sind durch die Planung nicht berührt.
- Regenwassermanagement** Die Ableitung von Dach- und Oberflächenwässern erfolgt auf dem Grundstück in den sickerfähigen Kiesuntergrund.
- Vegetation** Da keine baulichen Maßnahmen geplant sind, kann der vorhandene Bewuchs im Plangebiet in vollem Umfang erhalten werden. Geplante Neupflanzungen ergänzen den Bestand und sind im Plan dargestellt.

2. umweltbezogene Aussagen übergeordneter und vorangestellter Planungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Hauptortes Neufahrn.

- Landes- und Regionalplanung** Es gelten die einschlägigen Ziele
- für den großen Verdichtungsraum München (Landesentwicklungsprogramm)
 - für Siedlungsschwerpunkte im Verdichtungsraum München (Regionalplan)
- Der Bebauungsplan verfolgt die übergeordnete Zielvorgabe Missstände zu beseitigen, um eine „räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur“ zu unterstützen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht und anderen Gesetzen	ja	nein
	FFH-Gebiet	
Biotopkartierung Bayern		X
Gesetzlich geschützte Biotope		X
Naturschutzgebiet		X
Landschaftsschutzgebiet		X
Schützenswerter Landschaftsbestandteil		X
Naturdenkmal		X
Baumschutzverordnung	X	
Wasserschutzgebiet		X
Baudenkmal		X
Bodendenkmal	?	?

Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn vom 18.04.1994, geändert durch die Verordnung vom 15.01.2003.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, jedoch nicht auszuschließen.

Städtebauliche Planungen

Darstellungen Flächennutzungsplan - Landschaftsplan
- überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA)
- bandförmiges Mischgebiet (MI) entlang der Echinger Straße
- drei Spielplätze gleichmäßig verteilt auf das Plangebiet

Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Wiederherstellung der drei Spielplätze verfolgt, in einer Dimensionierung die auf die Erfüllung der Richtwerte der Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn einschließlich einer großzügigen Eingrünung zielt.

3.

Aktueller Zustand der Umwelt

Lage und Topografie,

Das Plangebiet liegt in der Münchner Schotterebene, am westlichen Rand der Wohnsiedlungsgebiete von Neufahrn. Das Gelände ist nahezu eben. Der Untergrund besteht aus sickerfähigem Kies.

Bauliche Nutzung

Geschoßwohnungsbau, überwiegend aus den 1970er Jahren, insgesamt rd. 630 Wohneinheiten. In geringem Umfang gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone.

Freiflächen, Bewuchs,

Siedlungsgrün mit Intensivrasen und geschnittenen Strauchpflanzungen, Laubbäume in Einzelstellung und gruppiert.

Kinderspielflächen

Ehemalige Spielflächen, nicht mehr oder nur noch rudimentär vorhanden. Extreme Unterversorgung mit Spielflächen.

Durchwegung

Die Wohnwege werden von der Allgemeinheit genutzt, da sie wichtige Verbindungen im örtlichen Wegenetz darstellen.

ruhender Verkehr

Hoher Flächenanteil oberirdischer Stellplätze, Tiefgaragenunterbauung (vorhandene Tiefgaragen nur bedingt zu begrünen, da sehr geringe Bodenüberdeckung), hoher Versiegelungsgrad.

Diese Faktoren sind maßgeblich für die mangelhafte Gestaltqualität und die geringe ökologische Wertigkeit der Freiflächen. Der große Bedarf nach zusätzlichen Stellplätzen steht in Konkurrenz zum Erhalt der verbliebenen Freiflächen.

Immissionen

Lage im Einwirkungsbereich des Flughafens München (Übergangsbereich von Lärmschutzzone Ci zu Lärmschutzzone Ca).

Belastungen durch Verkehrslärm der
- St 2341 - Christl-Cranz-Straße und
- St 2053 - Echinger Straße.

Artenschutz

Es liegen keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen oder Erkenntnisse vor.

4. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Da die Planung keine Mehrung von Baurecht unter Inanspruchnahme von Freifläche zum Ziel hat, sondern im Gegenteil die Freifläche vor einer baulichen Inanspruchnahme schützen soll, sind die Umweltauswirkungen gering, bzw. überwiegend positiv zu bewerten.

Schutzgut	Auswirkungen der Planung	Bewertung
Mensch – Gesundheit, Wohlbefinden	Schaffung von dauerhaft gesicherten Kinderspielplätzen einschließlich der gemeindlichen Wartung, Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeiten im nahen Wohnumfeld, Sicherung des Wegenetzes für die Allgemeinheit	+++
Mensch – Gesundheit, Lärmbelastung	Keine Auswirkungen der Planung auf Immissionen durch Verkehrslärm	o
Pflanzen, biologische Vielfalt	Sicherung des wertvollen Baumbestandes, und raumbildender Strauchhecken, Neupflanzungen, Festsetzung standortheimischer Gehölze, keine Eingriffe in bestehende Vegetation.	++
Tiere	Keine Eingriffe in bestehende oder potentielle Lebensräume, Habitatverbesserung durch Festsetzung standortheimischer Gehölze möglich.	(+)
Boden, Wasser, Klima, Luft	Verhindern weiterer Flächenversiegelung (Gebäude / Stellplätze) und Verhindern der damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima. Zulässigkeit von Tiefgaragen beschränkt (in den Bauräumen, unter versiegelten Flächen, oder an 1m Bodenüberdeckung gebunden).	++
Landschafts- / Ortsbild, Erholung	Schutz des gegenwärtigen Erscheinungsbildes vor gestalterischer Erosion (oberirdische Stellplätze), leichte Verbesserungen in der Durchgrünung und Außenraumgestaltung, verbesserte Aufenthalts- und Erholungsqualität im Wohnumfeld.	+
Kultur- und Sachgüter	keine zu schützenden Kultur- und Sachgüter	o
Weitere Belange des Umwelt- schutzes	keine Auswirkungen auf Abfallentsorgung, Abwasser, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien.	o

Prüfung von Alternativen

Eine Alternative für die Lage des geplanten nördlichen Spielplatzes wurde im Rahmen des Vorentwurfs vorgelegt und geprüft. Im Hinblick auf Umweltauswirkungen bestehen keine Unterschiede. Aus Gründen der besseren Akzeptanz bei den Anwohnern soll der ursprüngliche Spielplatzstandort reaktiviert werden.

Auswirkungen auf die Umgebung

Eine Verbesserung der Spielplatzsituation im Plangebiet wird sich entlastend und bereichernd auf die benachbarten Wohngebiete auswirken.

Die Sicherung der Durchwegung für die Allgemeinheit wird auch künftig den Zugang zu den Spielflächen gewährleisten, sowie die direkten Verbindungen zwischen der Carl-Diem-Straße und der Christl-Cranz-Straße (Bushaltestelle) und der Echinger Straße.

5.

Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung des Plans

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende nachteilige Entwicklungen zu erwarten:

- Inanspruchnahme von Grün- und Freifläche im Rahmen von Einzelbauvorhaben und als Folge eine weitere Verschärfung des Freiflächenmangels
- fortschreitender Rückbau und Verlust von Kinderspielflächen, verbunden mit noch stärkeren Defiziten bei der Spielplatzversorgung.
- Anlage zusätzlicher oberirdischer Stellplätze und als Folge eine weitere Verschärfung des Freiflächenmangels
- Behinderung der allgemeinen Durchwegung des Wohngebiets durch Sperren und Durchgangsverbote.

Verschärfen und addieren sich die beschriebenen Negativentwicklungen, dann sind Verschlechterungen auch auf anderen Ebenen zu befürchten: für die Wohnzufriedenheit, für das soziale Klima, für eine ausgewogene Bewohnerstruktur, für das Image der Wohnanlage.

6.

Beschreibung der Methodik, Kenntnisstand

Der Umweltbericht wurde erstellt auf der Grundlage von:

- Bestandsuntersuchungen und Flächenermittlungen, die im Vorfeld der Bebauungsplanung erstellt wurden – s. Anlagen zur Begründung
- Ergebnisse des Informationsaustausches mit Vertretern der Hausverwaltungen / Eigentümern am 15.11.2012.
- Stellungnahmen aus der Beteiligung nach §3.1 und § 4.1 BauBG
- Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung, Stand September 2015
- Stellungnahmen aus der Beteiligung nach §3.2 und § 4.2 BauBG

7.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Herstellung und Wartung der gemeinschaftlichen Spielplätze hat die Gemeinde Neufahrn Sorge zu tragen. Somit liegt auch die Erfolgskontrolle in ihrer Hand.

8. Zusammenfassung, Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Baurechtsmehrung im Sinne einer Inanspruchnahme von Freiflächen zum Ziel.

Die wesentlichen verfolgten Ziele, wie die Einrichtung gemeinschaftlich nutzbarer Spielplätze, die Sicherung gemeinschaftlich nutzbarer privater Grünfläche, sowie die Sicherung des bestehenden Wegenetzes für eine allgemeine Nutzung, haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Festsetzungen zum Erhalt der Grünflächen sowie zu Bäumen und Sträuchern haben positive Wirkungen für die Pflanzen- und Tierwelt und auf das Erscheinungsbild.

Durch die Sicherung der Grünflächen, die geringfügigen Ergänzungen im Wegenetz und die Sicherung und Wiederherstellung von Spielplätzen können negative Entwicklungen für Mensch und Umwelt abgewendet werden und sind positive Effekte zu erwarten.