



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 117
mit integrierter Grünordnung**

„Ortsabrundung Neufahrn Süd“

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Architekten/Stadtplaner

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

Landschaftsarchitekten:

planstatt senner, tel: 07551/91990
dipl.ing. (fh) johann senner bdla/ srl
breitelestraße 21, 88662 überlingen

Fassung vom: 22.08.2016

**Gemeinde Neufahrn b. Freising
Bebauungsplan Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1) Planungsanlass und Planungsziel

Durch die Lage der Gemeinde Neufahrn b. Freising innerhalb der Metropolregion der Landeshauptstadt München im Korridor zwischen der Münchner City und dem Flughafen München im Norden der Stadt, besteht eine ständig anhaltende Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnraum, die durch eine spürbare Zunahme der Einwohner im Gemeindegebiet belegt wird.

Die Gemeinde weist deshalb mit dem Ziel eines gemäßigten Wachstums dort Neubauland aus, wo die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und eine Anbindung an vorhandene Siedlungskörper gewährleistet ist.

In vorliegendem Fall ist es langfristig das Ziel, die Flächen des südwestlichen Ortsrandes von der Straße „Am Hart“ bis zum südlich angrenzenden Wasserschutzgebiet stufenweise als Wohnbauland zu entwickeln. Dazu hat die Gemeinde eine städtebauliche Rahmenplanung in Auftrag gegeben, aus der der vorliegende Bebauungsplan den ersten Abschnitt des städtebaulichen Gesamtkonzeptes darstellt.

2) Verfahrensablauf

Die Wohnbebauung bzw. der Geltungsbereich der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans, welcher die Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchlief, reichte im Süden sehr weit in das vorhandene Wasserschutzgebiet hinein, was im Verfahren zu massiven Einwänden der entsprechenden Träger öffentlicher Belange führte. Die Gemeinde veranlasste daraufhin die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens. Auf Grund der Schutzwürdigkeit des Trinkwassers reduzierte die Gemeinde den Geltungsbereich und nahm die Baulandflächen im Wasserschutzgebiet aus den Planungsüberlegungen wieder heraus.

Durch die Reduzierung dieses wesentlichen Teils der zur Bebauung vorgesehenen Fläche, wurde es deshalb notwendig, vor Beginn der Neuplanung bisherige Planungsansätze kritisch zu überdenken und Planungsziele neu zu formulieren. So beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.03.2015, den Bebauungsplan in veränderter Form nochmals in das Verfahren nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB ins Verfahren zu geben.

3) Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zwar zu redaktionellen Anpassungen und Ergänzungen des Bebauungsplans, dessen Grundzüge der Planung jedoch hiervon nicht berührt wurden.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen seitens des

- Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding (bezüglich Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen),
- der Regierung von Oberbayern, Abt. Brandschutz (bezüglich Hydrantennetz),

- des Arbeitskreises Verkehr der Agenda 21 (bezüglich des Radwegenetzes und dessen Beleuchtung sowie den verkehrsberuhigten Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen),
- des Landratsamts Freising Abteilung Tiefbau (bezgl. Ausbau der Dietersheimer Straße),
- des Landratsamts Freising, Abt. Ortsplanung (bezüglich eines redaktionellen Beschriftungsfehlers),
- des Landratsamts Freising, Abt. Altlasten,
- des Landratsamts Freising, Abt. Bauleitplanung (bezüglich Ausbau der Dietersheimer Straße) sowie
- der Vodafone Kabel Deutschland (bezüglich der Spartenplanung)

ein, die keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans veranlassten.

Seitens der Grundstückseigentümer ging vom Rechtsvertreter, des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundeigentümers eine Stellungnahme ein, die jedoch keine Änderung des Bebauungsplans veranlasste.

Dieser bemängelte den sich nach Osten verjüngenden Zuschnitt des südlichen Grünzugs, so wie er in der Bekanntmachung des Bebauungsplans dargestellt war, da dieser nicht der Beschlussfassung entspricht. Da der Zuschnitt des Grünzugs im Bebauungsplanentwurf jedoch beschlussadäquat festgesetzt wurde, war der Einwand grundlos.

Geringfügige Anpassungen und Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgten auf Grund der Stellungnahmen der

- IHK für München und Oberbayern bezüglich der aktuellen Zitierung des LEP von 2013,
- des Arbeitskreises Gemeindeentwicklung der Agenda 21 bezüglich der Aufnahme von Pflanzvorschlägen für Kletterpflanzen,
- des Wasserwirtschaftsamts München bezüglich der Aufnahme eines Hinweises auf zu beachtende Vorschriften bei der Planung von Straßen im Wasserschutzgebiet,
- der Gemeinde Eching bezüglich der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der neuen Siedlung und der entsprechenden Berücksichtigung in der Begründung,
- der Bayernwerk AG bezüglich der formell richtigen Benennung des Stromversorgungsunternehmens und aufzunehmenden Hinweisen zur Spartenverlegung sowie
- des Landratsamts Freising, Abt. Untere Naturschutzbehörde bezüglich der Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen zur Vermeidung von Vogelschlag, zu Beleuchtungsanlagen, zu sockellosen Zäunen, zur Anwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien sowie zu Pflanzgeboten in privaten Freiflächen.

Eine Stellungnahme wurde vom Rechtsvertreter der Grundeigentümer abgegeben. In dieser wurde die Erforderlichkeit der Dimensionierung des südlichen Grünzugs bezweifelt und gefordert, diesen so schmal wie den Grünstreifen auf der Westseite zu dimensionieren. Die Gemeinde stellte in Ihrer Abwägung fest, dass die beiden Grünzüge unterschiedliche Funktionen haben (westlicher Grünzug nur Ortsrand auf Zeit, südlicher Grünzug endgültiger Ortsrand) und eine unterschiedliche Dimensionierung deshalb städtebaulich begründet und berechtigt ist.

Des Weiteren wurde gebeten, festzusetzen, dass die Dächer der erdgeschossigen Anbauten im WA 3 als Dachterrassen genutzt werden können. Da diese Festsetzung keine wesentlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung hat, wurde diesem Wunsch stattgegeben.

4) Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die Auswirkungen des Eingriffs auf die verschiedenen Schutzgüter untersucht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen.

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 1,14 Hektar ermittelt, der vollständig auf einer gemeindeeigenen externen Fläche in der „Dietersheimer Brenne“ erbracht (Flurstück 2823, Gemarkung Neufahrn), wird.

Der Landschaftspflegeverband Freising hat für diesen wertvollen Brennenbereich ein Pflegekonzept erstellt und führt auf insgesamt rund 25.000 Quadratmeter Erstpfllegemaßnahmen in Form von Entbuschungen durch (LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND FREISING E. V. 2012). Zudem sind Entwicklungs- und Dauerpflegemaßnahmen für 20 Jahre und die Ausbringungen von Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche (Fl.Nr. 3063) vorgesehen. Hiervon sollen rund 11.400 Quadratmeter als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 117 festgesetzt werden. Die Entbuschungsmaßnahmen sind zu einem Teil bereits erbracht (Stand: Januar 2013).

München, den 22.08.2016

Der Planer



Neufahrn b. Freising den 22.08.2016

Der Erste Bürgermeister
Franz Heilmeyer

