

Telefon 233 - 252 58
233 - 231 95
Telefax 233 - 242 17

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
PLAN HAII/43 V
II/54-3

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1919 a
Manzostraße (nördlich)
Waldhornstraße (westlich)

(2. Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss)

Stadtbezirk 23 - Allach - Untermenzing
Stadtbezirk 10 - Moosach

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 06981

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes
3. Lageplan Stadtbezirk 23 und 10

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.10.2005 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Vortrag wie nachstehende Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung samt Satzungstext (S. 23 ff.).

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1919 wurde am 10.07.2002 vom Stadtrat gebilligt. Der Bebauungsplan sollte jedoch erst ausgelegt werden, wenn bezüglich der entstehenden Kosten Einigung mit den Planungsbegünstigten erzielt und das Verbleiben der Mieter und Pächter sichergestellt worden ist. Da eine Einigung erst in jüngster Zeit erfolgt ist, konnte der Billigungsbeschluss bisher nicht ausgelegt werden.

Im Zuge der Verhandlungen mit den Planungsbegünstigten haben sich im Bebauungsplan nunmehr einige geringfügige Änderungen ergeben.

Die Waldhornstraße nördlich der Manzostraße wurde östlich des 9-geschossigen Gebäudes auf das Grundstück FINr. 393/1 beschränkt. Damit entsteht vor dem Grundstück FINr. 398 zwar eine Einengung der Waldhornstraße, die jedoch angesichts des auch künftig nicht stärkeren Verkehrs hingenommen werden kann. Damit ist auch ein Eingriff in das Grundstück FINr. 399/1 nicht mehr erforderlich. Der Umgriff kann hier geringfügig reduziert werden.

Ferner wurde auf dem Grundstück FINr. 398 auf die frühere Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verzichtet. Hierbei handelt es sich um eine Klarstellung, da diese Festsetzung nur mehr zur Flächen-darstellung benutzt wird, nicht mehr jedoch zur Maßnahmendarstellung. Im Ergebnis erfüllt die

(auch damals) festgesetzte private Grünfläche zusammen mit den Satzungsbestimmungen den selben Zweck.

Wegen der beengten Verhältnisse im Anwesen Waldhornstraße 103 b wurde nach nochmaliger Prüfung der 5 m breite Gehölzstreifen in gesamter Ausdehnung für die Grundstücke Hausnummern 103, 103 a, 103 b und 105 h am westlichen Umgriffsrand auf 3 m verschmälert und die Anzahl der im Gehölzstreifen zu pflanzenden Bäume auf angefangene 15 m verringert.

Auf Wunsch der Grundeigentümer wurden einige Bauräume geringfügig verschoben sowie der Doppelbauraum für die Parzellen Waldhornstraße 95 d und 95 e in zwei Einzelbauräume geteilt.

Des weiteren musste der Umgriff des Bebauungsplanes im Norden um die Grundstücke Fl.Nrn. 419, 420 und 420/2 reduziert werden, da der Grundeigentümer von Flurstück 419 nicht mitwirkungsbereit ist und auch keine Überfahrts- bzw. Leitungsrechte einräumen will. Seinen Aussagen vom Sommer 2005 nach besteht von seiner Seite kein Interesse an der Baurechtsschaffung auf seinem Grundstück. Das Grundstück sei gärtnerisch verpachtet. Dabei solle es seinem Willen nach bleiben. Daher bestünde auch kein Interesse an der Zerschneidung des Grundstücks durch einen Weg.

Sofern die Eigentümer der Anwesen auf den Grundstücken Fl.Nr. 420 und 420/2 die gesicherte Erschließung ihrer Grundstücke nachweisen können, ist die Baugenehmigung auf der Basis des § 35 Absatz 2 BauGB denkbar. Aufgrund der Eilbedürftigkeit des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann dieser Nachweis jedoch nicht abgewartet werden.

Da eine Auslegung des am 10.07.2002 gebilligten (und inzwischen teilweise überholten) Bebauungsplanes zu Irritationen führen könnte und nachdem nunmehr eine Einigung hinsichtlich der Kostentragung und der Sicherung der Mieter und Pächter erreicht werden konnte, wird dem Stadtrat der überarbeitete und im Umgriff reduzierte Bebauungsplan erneut zur Billigung und gleichzeitig als vorbehaltlicher Satzungsbeschluss vorgelegt.

A) Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan wurde die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 03.07. mit 03.08.1995 durchgeführt. Am 18.07.1995 fand in der Grundschule Manzostraße eine öffentliche Erörterung statt.

Die insgesamt während dieser Zeit vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Allgemeines

Seitens der Siedler wurde damals ihre Zufriedenheit darüber zum Ausdruck gebracht, dass nunmehr das Bauleitplanverfahren eingeleitet worden sei.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung wurde als formal und inhaltlich widersprüchlich angesehen. Die Bebauungsplanänderung sei nicht aus dem gleichzeitig vorgelegten Änderungsentwurf V/5 des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Grünflächendarstellungen unterschieden sich ganz erheblich. Daher solle die kleinere Grünflächendarstellung (insbes. für Fl.Nr. 396) des Bebauungsplanentwurfes in die Flächennutzungsplan-Änderung übernommen werden.

Insgesamt sei die vorgesehene Grünausweisung des Flächennutzungsplanes völlig realitätsfern.

Andererseits wurde aber die Stadt aufgefordert, ein aus dem Flächennutzungsplan entwickeltes Baurecht auszuweisen, das aus einer gerechten und zweckmäßigen Güterabwägung erfolge. Kritisiert wurde in diesem Zusammenhang auch die Festsetzung des Grundstücks Fl.Nr. 419 als "private Grünfläche zur gärtnerischen Nutzung" sowie des Biotops M-354 im Bebauungsplan, während die Flächennutzungsplan-Änderung hier ein reines Wohngebiet darstelle.

Stellungnahme:

Aufgrund der Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger mussten sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan überarbeitet werden. In den Neufassungen beider Pläne stimmen die Bau- bzw. Grünflächen nunmehr überein, sofern die entsprechenden Bereiche noch vom Bebauungsplan erfasst werden. Das Grundstück Fl.Nr. 419 ist jetzt nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplanes enthalten, nachdem der Eigentümer seine Mitwirkungsbereitschaft kategorisch abgelehnt hat. Im Rahmen der Aktualisierung der Biotopkartierung wurde der bisher kartierte Biotop M-354 aufgrund neuer Bewertungskriterien nicht mehr als solcher bei der Unteren Naturschutzbehörde geführt. Eine Unterschutzstellung der Fläche ist demnach nicht mehr vorgesehen.

3. Nutzungsmaß

- 3.1 Vorgeschlagen wurde eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 90 auf 120 m². Diese Anpassung an das Nutzungsmaß der Trinklsiedlung sei gerechtfertigt, da die Siedlung an der Waldhornstraße Bestandteil der Trinklsiedlung sei und ähnliche Grundstücksgrößen aufweise.

Weitere Gründe, die dafür sprächen, seien:

- Kinderreiche Familien,
- die Aufnahme und Pflege der Eltern,
- nicht mehr zeitgemäßer Standard der vorgesehenen Wohnflächen (nur ein Vollgeschoss),
- Eignung der Grundstücke,
- Verlängerung der Bauräume nördlich der Straße U-1412 auf 18 m.

Stellungnahme:

Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, das Verbleiben der im Planungsgebiet wohnenden Bevölkerung zu ermöglichen. Die Bewohner leben in relativ kleinen Wohngebäuden. Durch eine maßvolle Baurechtsausweisung, die im Durchschnitt auch ein etwas höheres Nutzungsmaß als der Bestand vorsieht, soll einerseits vermieden werden, dass zusätzliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergärten) notwendig werden, andererseits soll das bestehende Straßensystem weiter genutzt und nur geringfügig aufgeweitet werden. Zudem bestanden in der Siedlung Miet-/ Pachtverträge, die nur bis zur Baurechtsschaffung gelten sollten. Dies stünde jedoch klar im Widerspruch zu den Forderungen des Stadtrates nach Sicherung der Mieter und Pächter. Daher muss auch vorsorglich einer möglichen Spekulation vorgebeugt werden.

Die künftig max. zulässige Grundfläche der Wohngebäude beträgt in der Regel 90 m². Bei einer Höhenentwicklung von einem Vollgeschoss mit Dachausbau entspricht dies ca. 110 - 120 m² reiner Wohnfläche. Diese Fläche beinhaltet auch ausreichend Wohnraum für kinderreiche Familien bzw. die Aufnahme pflegebedürftiger Personen. Ein Vergleich mit der Trinklsiedlung ist nicht angebracht, weil die dort bestehenden Wohngebäude im Durchschnitt mehr als 100 m² Grundfläche aufweisen. Im übrigen sind die beiden Siedlungen optisch noch durch relativ große zusammenhängende unbebaute Flächen getrennt und bilden insofern zwei voneinander getrennte Wohnquartiere.

Unter den vorgenannten Gesichtspunkten kann der geforderten Verdichtung daher nicht Rechnung getragen werden.

Die Bauräume nördlich der Straße U-1412 wurden weitgehend um den Baubestand gelegt, so dass die derzeitigen Wohngebäude weiter genutzt bzw. modernisiert und geringfügig erweitert werden können. Daher ist eine Verlängerung der Bauräume auf 18 m bei einer Bauraumgröße von ca. 100 m² nicht notwendig, da genügend Gestaltungsfläche für unterschiedliche Grundrisslösungen vorhanden ist.

- 3.2. Für das Flurstück Nr. 395 wurde damals eine Baurechtsmehrung gefordert, da es keinen vernünftigen städtebaulichen Grund gäbe, nur ein Haus zuzulassen. Statt eines Wohnhau-

ses wären auch acht Gebäude möglich, zumal das Grundstück mit ca. 50 m Länge an der Waldhornstraße und mit ca. 30 m Länge an der Straße U-1413 anliege, wodurch auch zweimal Straßen- und Kanalgebühren anfielen.

Da auf den meisten der ca. 350 - 500 m² großen Nachbargrundstücken je ein Haus mit 90 m² Grundfläche zulässig sei, müsse im Zuge der Gleichbehandlung bei einem 5.500 m² großen Grundstück entsprechend mehr Baurecht ausgewiesen werden.

Gegebenenfalls wäre der Grundeigentümer auch bereit, die erforderliche Verkehrsfläche (ca. 3 m breit) mit den Stellplätzen für die Erschließung des Grundstücks zur Verfügung stellen. Insgesamt könnten ca. 1.000 m² Wohnfläche geschaffen werden. Das Argument, dass dieser Bereich als Frischluftschneise erforderlich sei, könne er nicht gelten lassen, da beispielsweise an der Brieger Straße eine dichte Bebauung zugelassen werde.

Die Begründung des Bebauungsplanes übergehe die ausgezeichneten infrastrukturellen Lagequalitäten des Planungsgebietes für eine höhere Baudichte. Die städtische Planung sehe - ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrößen - mit zwei Ausnahmen nur Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von 90 m² plus Dachgeschoss, einer Garage mit 30 m² und einem Gartenhäuschen mit 20 m² vor. Die willkürliche Baudichte werde mit der stichartigen Verkehrserschließung und dem Ziel der Freihaltung von einer Bebauung begründet.

Tatsächlich wären die großen Grundstücke, für die eine wesentlich geringere bauliche Dichte als für die kleineren vorgesehen sei, nicht nur über Stichstraßen, sondern über die Waldhornstraße direkt zu erreichen. Im Gegenzug für die vorgesehene geringe Bebauung käme auf die Eigentümer der Verzicht auf gewerbliche Nutzungen und Abrisse sowie die Übernahme der Erschließungskosten, besonders für Straßen und Entwässerung, zu.

Die Ausweisung öffentlich nutzbarer Grünflächen oder Spielflächen sei im Planentwurf nicht vorgesehen, obwohl nahe Angebote fehlten.

Es wurden vom Eigentümer im Jahre 1995 für dieses Grundstück Fl.Nr. 395 zwei Alternativen zur Bebauung vorgelegt:

Die **Variante 1** sieht die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern vor, um so eine höhere Baudichte zu erhalten. Bei dieser Variante mit einer GFZ von 0,1 werde nur Straßengrund für die Waldhornstraße abgetreten.

Die **Variante 2** sieht im Zusammenhang mit der Errichtung eines Dreispanners, eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses eine zusätzliche Verkehrserschließung zur westlich angrenzenden Stichstraße U-1413 und die Ausweisung einer öffentlichen Spielfläche vor.

Die Garagen für die drei Reihenhäuser könnten entlang der Waldhornstraße errichtet werden, die für das Doppel- und das freistehende Einfamilienhaus jeweils neben diesen Gebäuden. Im nördlichen Teil des Grundstücks könnte ein Pflanzstreifen die ökologische Verbindung zur Kleingartenanlage gewährleisten, wenn hier auch genehmigungsfreie Nebengebäude ausgeschlossen werden.

Im übrigen sei eine Ost-West-Grünverbindung, worauf auch die städtische Planung abstelle, kleinklimatisch wesentlich wirkungsloser zu betrachten als eine Nord-Süd-Grünschneise. Darauf habe im Jahre 1992 auch schon der Bezirksausschuss in einer Stellungnahme zur Flächennutzungsplan-Änderung in diesem Bereich unter Bezug auf stadtklimatische Untersuchungen verwiesen, wurde behauptet.

Auch wenn die anderen großen Grundstücke (Fl.Nr. 394/1, 394/2, 396, 396/2 und 397) ein etwas höheres Baurecht erhielten, entstehe durch diese Form einer sinnvollen Grundstücksverwertung kein infrastruktureller Mehrbedarf bei der Stadt München, der zu Neuinvestitionen führe. Die wesentlich dichtere Bebauung im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes, ganz abgesehen von der Hochhausbebauung im Süden, zeige eine eklatante Ungleichbehandlung.

Angesichts der Infrastrukturqualitäten sei die Bauleitplanung auch für die Öffentlichkeit völlig unwirtschaftlich, ohne dass ökologische Vorteile dafür sprächen. Denn die vom Grundeigentümer vorgestellte Bebauung mit einer Netto-GFZ von bis zu 0,35 ermögliche eine dauerhafte und nachhaltigere Freiflächennutzung als 3000 m² bis 5000 m² große Anwesen mit einer GFZ von 0,1, weil ein kleiner Hausbesitzer solche riesigen Freiflächen nie ökologisch sinnvoll gestalten könne. Bei einem 5.000 m² großen Garten sei eine anhaltende ökologische Nutzung zu bezweifeln.

Vielmehr bestünde dann die Gefahr, dass ein solch großer Garten höchstens als Pferdekoppel oder Sportfläche, wahrscheinlich aber als Abstellplatz genutzt werde.

Mit dieser sozial und ökologisch unausgewogenen Planung kämen für die Erschließung so hohe Kosten auf die Eigentümer zu, dass das vorgesehene Baurecht für kleine Häuschen keinen Ausgleich darstelle.

Für die Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 395 würde sich zudem der Verzicht auf renditeträchtige gewerbliche Nutzungen äußerst nachteilig auswirken. Dies mache eine Zustimmung zur städtischen Planung völlig unmöglich.

Schließlich könne ein höheres Baurecht auf den großen Grundstücken auch eine geringere Belastung durch die Erschließungskosten für die zahlreichen finanzschwachen Eigentümer bringen.

Stellungnahme:

Das zentrale Problem aller ungenehmigten Siedlungen im Außenbereich besteht darin, unter den Vorgaben des Regionalplanes, des Stadtentwicklungsplanes, der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturkonzepte und des Naturschutzgesetzes Siedlungsbereiche zu schaffen, die unter den aufgeführten Gesichtspunkten gerade noch hingenommen werden können. Oberste Priorität haben deshalb

- der Schutz des empfindlichen Landschaftsraumes
- die Erhaltung einer lockeren, durchgrüntem Bebauungsstruktur bei gleichzeitiger großflächiger Absicherung der vorhandenen Freiflächen und Freiräume
- die Sicherung der vorhandenen Bewohner, soweit sie Mieter und Pächter sind
- die Sicherung einer angemessenen privaten und öffentlichen Versorgung
- die Gewährleistung einer angemessenen Erschließung
- die Ausbildung qualitativer Siedlungsränder
- die Verhinderung zusätzlicher Investitionskosten und zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen.

Unter Beachtung der genannten Vorgaben kann der vom Grundeigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 395 gewünschte städtebauliche Verdichtung im Vorbereich der Angerlohe nicht zugestimmt werden. Auf dem in Rede stehenden Grundstück Fl.Nr. 395 ist derzeit ein ungenehmigtes Gebäude vorhanden, dessen bordellartige Nutzung inzwischen aufgegeben wurde. Aufgrund weiterer Untersuchungen erscheint es gerade noch vertretbar, an der Straße U-1413 einen weiteren Bauraum auf o.g. Grundstück festzusetzen. Außerdem sind im Gegensatz zu den meisten anderen Parzellen hier sogar Grundflächen der baulichen Anlagen bis zu 160 m² zulässig. Damit würde auch der vom Grundeigentümer vorgeschlagene Bebauungsvariante 1 entgegengekommen. Diese zusätzliche Ausweisung von Baurecht wäre auch noch vom Stadtratsbeschluss vom 18.05.1988 gedeckt, der zwar im wesentlichen den Bestand sichern soll, jedoch auch eine Arrondierung bzw. eine Schließung von Baulücken zulässt.

Auch für die beiden anderen Grundstücke (Fl.Nr. 394/2 und 396), die an die Straße U-1413 angrenzen, sowie für das Grundstück Fl.Nr. 398 an der Waldhornstraße wird nunmehr je ein Bauraum vorgesehen.

Weitere Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Teil der Siedlung können jedoch nicht mehr

vertreten werden, ohne den o.g. Stadtratsauftrag in Frage zu stellen.

Die befürchteten Nutzungen wie Abstellplätze oder Sportflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Auch eine gewerblich genutzte Pferdekoppel im Sinne der Pensionstierhaltung ist nicht zulässig. Dagegen wäre ggf. bauaufsichtlich einzuschreiten.

- 3.3 Die Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 396 solle zugelassen werden, da dieses Grundstück zur Siedlungsgemeinschaft gehöre und die Erschließung gesichert sei. Es läge ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vor, da für das Grundstück Fl.Nr. 396 eine Genehmigung für ein Behelfsheim mit Feuerung vorliege, während z.B. den Grundstücken Fl.Nr. 397 und 398 eine Bebauungsmöglichkeit eingeräumt werde, obwohl auf diesen Grundstücken weder eine genehmigte, noch eine ungenehmigte Bebauung bestehe.

Stellungnahme:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 396 wurde im östlichen Grundstücksbereich im Jahre 1937 ein Gebäude genehmigt, das jedoch heute nicht mehr vorhanden ist. Dafür besteht im westlichen Grundstücksbereich ein ungenehmigtes Behelfsheim. Aufgrund der Umplanung der Straße U-1413 ist es städtebaulich vertretbar und mit den Grundsätzen des Beschlusses vom 18.05.1988 vereinbar, auf dem Grundstück einen Bauraum vorzusehen.

- 3.4 Auch für das Grundstück Fl.Nr. 419 wurde die Festsetzung als Wohngebiet entsprechend der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung gefordert. Die Begründung, auf den angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 418, 420 und 420/2 reine Wohngebiete auszuweisen, für das Grundstück Fl.Nr. 419 aber private Grünfläche vorzusehen, sei nicht überzeugend. Daher werde bereits jetzt angekündigt, dass eine gerichtliche Nachprüfung beantragt werde, wenn es bei dieser Festsetzung bleiben sollte, da es nicht rechtmäßig sein könne, privates Grün zugunsten der Nachbarn festzusetzen.

Als nicht umsetzbar werde insbesondere die Festsetzung der Bauräume nördlich der Straße U-1412 angesehen, auch wenn sie sich am derzeitigen Baubestand orientiere, da die Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. 419 nicht eingehalten werden und für die Grundstücke nur minimale Freiflächen zur Verfügung stünden.

Daher werde für die Grundstücke Fl.Nr. 418 und 419 eine Umlegung gefordert, damit auf den neu entstehenden Grundstücken freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit zeitgemäßen Wohnkomfort (ggf. mit großen Südgärten) entstehen könnten, weniger Straßengrund abgetreten werden müsste und auch geringere Erschließungskosten anfielen. Auch spätere Erweiterungsmöglichkeiten könnten vorgesehen werden.

Beide Grundstücke seien nicht real geteilt. Der Baumbestand auf beiden Grundstücken könnte und müsste erhalten bleiben. Damit wären auch alle derzeitigen Eigentümer einverstanden, wurde behauptet.

Stellungnahme:

Auf den Grundstücken Fl.Nrn 418, 420, 420/2 sind Wohngebäude errichtet; für das Anwesen Waldhornstraße 105 e liegt eine Baugenehmigung vor. Daher soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 418 die Wohnnutzung erhalten und reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Für die Grundstücke Fl.Nrn 420 und 420/2 sollte jedoch die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung über die private Waldhornstraße nicht vorgesehen werden, da diese Straße bei einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan unerwünschten Durchgangsverkehr von der Manzostraße über die Trinklsiedlung zur Straße Am Neubruch ermöglichen würde. Außerdem befindet sich die Waldhornstraße in diesem Bereich im Besitz eines privaten Grundeigentümers, der nicht zu den Planungsbegünstigten des vorliegenden Bebauungsplans gehört. Deshalb sollte durch die Festsetzung einer dinglich gesicherten Flächen (B+L) westlich des Gebäudes Waldhornstraße 105 b die Erschließung und die Ver- und Entsorgung zur Straße U-1412 gesichert werden.

Nachdem der Grundeigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 419 nun jedoch definitiv erklärte, nicht an der Legalisierung der Siedlung mitwirken zu wollen und auch keine Überfahrtsrechte einzuräumen gedenkt, wurden die Grundstücke Fl.Nrn 419, 420 und 420/2 aus dem Um-

griff des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 418 festgesetzten Einzelbauräume erfordern kaum zusätzliche Bodenversiegelung, da die Bauräume weitgehend den ungenehmigten Bestand übernehmen. Auch werden für das Grundstück Fl.Nr. 418 die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten.

Ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich, weil die Erschließung der Grundstücksteile mit Ausnahme der vorgenannten beiden Grundstücke Fl.Nrn 420 und 420/2 gesichert ist. Im übrigen hat der Eigentümer von Fl.Nr 419 seine Mitwirkungsbereitschaft inzwischen abgelehnt.

Im Bebauungsplanumgriff sind alle jene Bäume, die sehr erhaltenswert sind, festgesetzt.

- 3.5 Beantragt wurde ferner ein Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 504/2, da das Grundstück über die Straße U-1412 bzw. deren Verlängerung erschlossen sei. Hier sei ein Geh- und Fahrrecht aufzunehmen. Durch Aufnahme dieses Grundstücks in den Bebauungsplan werde auch die Bodenversiegelung noch wesentlich reduziert.

Stellungnahme:

Das Grundstück Fl.Nr. 504/2 wurde in der endgültig beschlossenen Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich V - Nord wegen seiner Lage im Vorfeld der Angerlohe als Teil einer größeren ökologischen Vorrangfläche ausgewiesen. Das Grundstück hat keine baulichen Anlagen vorzuweisen.

Der nördliche Teil des Grundstückes sowie das Grundstück Fl.Nr. 504 sind als Landschaftsbestandteil LB-M 355 unter Schutz gestellt. Zudem ist der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Weg als Münchner Umweltwanderweg erfasst und in Karten dargestellt.

Eine Festsetzung von Baurecht auf dem Grundstück würde somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung widersprechen. Die Festsetzung eines weiteren Bauraumes würde im übrigen auch dem Stadtratsbeschluss vom 18.05.1988 widersprechen, der eine weitere Ausdehnung der Siedlung nicht vorsieht.

Die errechnete prozentuale Bodenversiegelung im Planungsgebiet würde sich durch Hinzunahme des relativ großen Grundstückes zwar reduzieren. Ein zusätzlicher Bauraum bedeutet jedoch faktisch eine Versiegelungsmehrung.

- 3.6 Auch das Grundstück Fl.Nr. 420/3 solle in den Planumgriff aufgenommen werden, da es Bestandteil der Siedlungsgemeinschaft sei. Da das Grundstück im Besitz von 2 Familien sei, wurde um Ausweisung von zwei Bauräumen gebeten. Damit wäre die Baudichte geringer als die des südlich gelegenen Grundstückes Fl.Nr. 418, so dass sich ein harmonischer Abschluss zum Siedlungsrand ergebe. Auch der wertvolle Baumbestand stünde einer Bebauung nicht entgegen. Ggf. könnten sogar zusätzliche Gehölze gepflanzt werden. Auch der Verteilungsschlüssel für die Erschließungskosten wäre für die Gemeinschaft günstiger. Ausdrücklich wurde auf die Errichtung von Schwarzbauten im Vertrauen darauf verzichtet, dass aus diesem Handeln den übrigen Siedlern gegenüber kein Nachteil entstehen werde. Zur Erschließung wurde eine 4,75 m breite Straße vorgeschlagen. Ohne nähere Begründung wurde gefordert, das Grundstück Fl.Nr. 421 ebenfalls in das Planungsgebiet einzubeziehen.

Stellungnahme:

Das Grundstück Fl.Nr. 420/3 ist derzeit privatgärtnerisch genutzt. Es wurden mehrere Kleingartenhäuschen und Schuppen errichtet. Der bisherige Verzicht auf die Errichtung von Schwarzbauten kann nicht als Grund für eine städtebauliche Berücksichtigung für eine Ausweisung von Baurecht herangezogen werden. Vielmehr würde eine Umgriffserweiterung weitere Bauwünsche der nördlichen ungenehmigten Kleingartenanlage nicht ausschließen. In der endgültig beschlossenen Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich V - Nord ist das Grundstück als sonstige Grünfläche dargestellt mit der Überlagerung "Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Zudem ist eine übergeordnete Grünbeziehung dargestellt. Die-

se Darstellung gilt auch für das Grundstück Fl.Nr. 421, auf dem sich eine private ungenehmigte Kleingartenanlage befindet. Außerdem würde eine erweiterte Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 422, 421 und 420/3 eine weitere, nicht erwünschte Zersiedelung der Landschaft im Nahbereich der Angerlohe bedeuten. Daher können die Wünsche nach einer weiteren Ausweisung von Baurecht auf den vorgenannten Grundstücken nicht berücksichtigt werden.

- 3.7 Generell wurde kritisiert, dass auf den Grundstücken Fl.Nr. 397, 419 und 504/2 kein bzw. zu wenig Bauland ausgewiesen werde und damit der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprochen werde.

Außerdem würde die Stadt für die Erschließung (insbesondere Kanal) unverhältnismäßig hohe Leistungen erbringen, wenn die zu erschließenden kleinen Anwesen verloren in der Gegend stünden, ohne eine neuzeitliche Wohnsiedlung mit fast dem selben Kostenaufwand ver- und entsorgen zu können. Es wurde als ungerecht empfunden, als "Nicht-Schwarzbauer" nun kein Baurecht zu erhalten, während Schwarzbauer von der öffentlichen Hand belohnt würden.

Stellungnahme:

Die Planungsgrundlagen der baulichen Nutzungen für Gebiete, die im Rahmen des Zweiten Kanalbauprogramms überplant werden sollen, hat der Stadtrat insbesondere mit dem Beschluss vom 18.05.1988 vorgegeben. Nach den Maßgaben dieses Beschlusses sind u.a. wesentliche Erhöhungen der Siedlungsdichte in den sensiblen Landschaftsräumen nicht erwünscht. Im Vordergrund der Planungen stand stets die Sicherung der vorhandenen Bewohner, soweit diese Mieter und Pächter sind.

In diesem Stadtratsbeschluss war auch festgelegt worden, dass keine neuen Siedlungsschwerpunkte geschaffen werden. Eigenart der Bebauungspläne zur Legalisierung der Schwarzbausiedlungen ist, dass hier sogenannte "Schwarzbauten" nachträglich Baurecht erhalten sollen. Für das Grundstück Fl.Nr. 504/2 kann wegen seiner Lage im Vorfeld der Angerlohe kein Baurecht festgesetzt werden. Auch für das Grundstück Fl.Nr. 397 ist die Festsetzung eines zusätzlichen Bauraumes nicht möglich, ohne das Konzept zur Legalisierung der Siedlung zu verlassen. Der Eigentümer von Flst. 419 hat seine Mitwirkung nun definitiv abgelehnt.

Im übrigen muss darauf hingewiesen werden, dass der Eigentümer eines unbebauten Grundstückes im oder am Rande des Planungsgebietes kein Recht auf Festsetzung eines Baurechts hat, nur weil er bisher auf einen Schwarzbau verzichtet hat.

- 3.8 Andererseits wurde betont, dass das Baurecht auf den Flurnummern 394/1, 394/2 und 397 im Widerspruch zur Forderung nach Erhalt und Weiterentwicklung der entstehenden Frei- und Grünflächen stehe. Zumindest die Nutzung Landwirtschaft und Pferdehaltung solle wegen der Störungen beendet werden. Auch auf Fl.Nr. 395 solle es bei einem Gebäude bleiben.

Stellungnahme:

Durch die Planungen kann kein Widerspruch zum Erhalt und Weiterentwicklung der Grünflächen erkannt werden, weil der Stadtrat mit dem Kriterienkatalog im Beschluss vom 18.05.1988 auch die Ausbildung qualitativer Siedlungsråder zulässt. Durch die Festsetzung der abseits der Erschließungsstraßen U-1413 und Waldhornstraße liegenden Teile der Grundstücke Fl.Nr. 394/1, 394, 395 und 397 als private Grünfläche werden im Übergangsbereich zwischen den bebauten Bereichen entlang der Manzostraße und der bisher ungenehmigten Siedlung bauliche Ergänzungen mit Erhalt der zentralen Grünstruktur gesichert.

Die Nutzungen Landwirtschaft und insbesondere Pensionstierhaltung sind nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig. Das bisher ungenehmigte Gebäude Waldhornstraße 91 soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Ein weiterer Bauraum wird zur Arrondierung an der Straße U-1413 zugelassen.

4. Änderung der Bauräume

Es wurde eine Aufweitung der Bauräume unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung gefordert, um eine Anpassung der Bebauung an die vorgesehene Straßenführung zu ermöglichen und die Sonnenenergie optimal auszunutzen (z.B. Solaranlagen).

Es wäre ggf. auch sinnvoll, die Baufenster erst nach der Umlegung festzusetzen. Andererseits sollten auch Abstandsflächenverkürzungen möglich sein.

Für die Anwesen Waldhornstraße 95 a, 95 b, 95 c, 95 e, 97 b und 97 f wurde eine Anpassung des Bauraumes an den Gebäudebestand gefordert. Zusätzlich solle auf dem Grundstück Waldhornstraße 95 b und 95 c ein Carport (max. 50 m²) zugelassen werden. Auf dem Grundstück Waldhornstraße 97 d sollten auch die Nebengebäude erhalten werden können, da sie weitgehend verdeckt werden, nicht störend in Erscheinung treten und als Kellerersatz für das Wohngebäude fungieren. Auch die Doppelgarage auf dem Grundstück Waldhornstraße 95 a sollte erhalten werden. Es sei nicht verständlich, dass die Nebengebäude (z.B. Garagen) generell im Plan "gestrichen" seien.

Stellungnahme:

Aufgrund der durch private Teilungen entstandenen Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstückstiefen und -breiten haben sich auch verschiedene Gebäudetypen in unterschiedlicher Lage auf den jeweiligen Grundstücken gebildet. Um diese Gebäude und damit auch den Charakter der Siedlung zu erhalten, werden die Bauräume weitgehend entsprechend dem Baubestand festgesetzt. Gleichzeitig wurde auch darauf geachtet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Daher wird es auch erforderlich werden, einige Nebengebäude zu beseitigen. Die Nebengebäude werden im Plan nicht mehr als abzurechen gekennzeichnet, sofern sie sich nicht in den privaten Grünflächen befinden. Soweit die für Nebengebäude zulässigen 50 m² Grundfläche jedoch überschritten werden, wird ein Teil der Gebäude abzurechen sein. Für den Baubestand ist jedoch eine Satzungsbestimmung vorgesehen, die Hauptgebäude außerhalb der Bauräume bis zum Zeitpunkt der Neubebauung der Parzelle zulässt.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 BauGB setzt einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus. Daher ist eine Festsetzung der Bauräume erst nach dem Umlegungsverfahren nicht möglich. Im übrigen ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich, da sowohl die real als auch die privat geteilten Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung geeignet sind. Auch hinsichtlich der Verkehrsflächen ist eine Umlegung nicht erforderlich, da die Straßen in ihrer derzeitigen Lage verbleiben sollen und lediglich geringfügig aufgeweitet werden müssen.

Zu den ausdrücklich angesprochenen Gebäuden:

Anwesen Waldhornstraße 95 a

Das an die westliche Anwesensgrenze angebaute Wohngebäude hat eine Grundfläche von ca. 90 m². Der festgesetzte Bauraum hat eine Fläche von ca. 104 m² mit einer westlichen Abstandsfläche von 3 m, so dass ca. 3 m Wohngebäude außerhalb des Bauraumes liegen. Aufgrund der Satzung ist jedoch eine Überschreitung der Bauräume für bestehende genehmigungsfähige Gebäude möglich. Für Nebengebäude und Garagen sind gemäß der Satzung insgesamt 50 m² zugelassen. Die vorhandene Garage ist kleiner als 50 m². Im Bauvollzug wird jedoch zu prüfen sein, ob die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden und das Gebäude erhalten werden kann.

Anwesen Waldhornstraße 95 b

Das ungenehmigte Wohnhaus liegt nunmehr im Bauraum. Die zulässige überbaubare Grundfläche mit 90 m² wird vom Bestand nicht erreicht. Die bestehenden Nebengebäude überschreiten die künftig zulässigen 50 m² für Nebengebäude und Garagen erheblich und müssen deshalb teilweise abgerissen werden. Eine zusätzliche Garage bzw. ein Carport ist daher nur möglich, wenn auf entsprechende Nebengebäude verzichtet wird.

Anwesen Waldhornstraße 95 c

Das bestehende ungenehmigte Wohngebäude liegt nur teilweise im künftigen Bauraum. Der Bestand unterschreitet die Abstandsflächen zu den Anwesensgrenzen der gegenwärtig privatrechtlichen Grundstücksteilungen, die künftig übernommen werden sollen. Die Anpassung des Bauraums ist daher nicht möglich. Ob und welcher Form die Nebengebäude, die eine geringere Grundfläche als 50 m² aufweisen, erhalten werden können, muss im Bauvollzug geklärt werden. Eine zusätzliche Garage bzw. ein Carport ist daher nur möglich, wenn die für Nebengebäude zulässige Grundfläche von 50 m² nicht überschritten wird.

Anwesen Waldhornstraße 95 e

Eine Anpassung des Bauraumes an den Bestand ist nur insoweit möglich, als dem Siedlerwunsch entsprechend der Bauraum an die Straße U-1413 verlegt wird und damit der Großteil des Wohngebäudes in den Bauraum zu liegen kommt. Aufgrund der Satzung ist jedoch eine Überschreitung der Bauräume für bestehende genehmigungsfähige Gebäude möglich.

Anwesen Waldhornstraße 97 b

Das ungenehmigte Wohngebäude liegt innerhalb des künftigen Bauraumes. Nebengebäude sind gemäß der Satzung außerhalb des Bauraumes bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² zulässig. Inwieweit die Nebengebäude daher erhalten werden können, wird im Bauvollzug zu prüfen sein.

Anwesen Waldhornstraße 97 d

Entsprechend der Satzung sind Nebenanlagen und Garagen mit insgesamt max. 50 m² außerhalb des Bauraums auf dem Grundstück zulässig. Auf dem Grundstück sind Nebengebäude bzw. Garagen vorhanden, die in ihrem ungenehmigten Bestand weniger als 50 m² Fläche umfassen. Inwieweit diese Anlagen bestehen bleiben können, muss im Bauvollzug geprüft werden.

Anwesen Waldhornstraße 97 f

Das ungenehmigte Anwesen 97 f liegt überwiegend im künftigen Bauraum. Da die Abstandsflächen nach § 6 BayBO zum südlichen und nördlichen Nachbarn jedoch nicht eingehalten werden, wurde der Bauraum nicht um das gesamte Gebäude gelegt. Durch eine Satzungsbestimmung wird aber eine Überschreitung des Bauraumes durch den genehmigungsfähigen Bestand zugelassen. Bei einem Neubau wäre der Bauraum jedoch einzuhalten.

5. Gebäudebestand

Der Gebäudebestand solle bis zum genehmigten Neubau legalisiert werden. Ggf. hätte auch die Stadt genügend Mittel, den Abbruch des Altbaus sicherzustellen. Es wurde auch gefordert, den jetzigen Bestand mit Ausnahme von ganz groben und nicht hinnehmbaren baulichen Ausprägungen planerisch fest zu schreiben. Die Gebäude (zumindest Wohngebäude) Waldhornstraße 97 e, 99, 99 a, 99 b, 99 c, 99 d und 101 b sollten nicht beseitigt werden, da ein Neubau nicht zu finanzieren sei. Gleiches gelte für die Garage des Anwesens Waldhornstraße 103. Es wurde auch gefragt, wie nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bauordnungsrechtlich nicht zu beanstandende Wohngebäude behandelt würden. Ggf. sollen sie erhalten bleiben. Wie würden Gebäude aus brennbaren Materialien behandelt?

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist bis zur Rechtskraft eines künftigen Bebauungsplans planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Baugenehmigung des Baubestandes nach § 35 BauGB ist nicht möglich, da es sich weder um privilegierte Vorhaben handelt noch eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben möglich ist, da öffentliche Belange entgegenstehen. Nachdem für viele Altgebäude sog. Nichteinschreitungsverfügungen (N.E.V.) bestehen, ist die Lokalbaukommission gehalten, bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans nur gegen sog. "Neufälle" einzuschreiten. Im Rahmen der Überplanung wurde versucht, die vorhandenen Gebäude durch Festsetzung von Bauräumen zu sichern. Den Abbruch von ungenehmig-

ten Gebäuden bzw. die Kosten des Abbruchs kann die Stadt nicht übernehmen. Diese Kosten sind entweder durch die Eigentümer der Grundstücke oder durch die Mieter/Pächter zu übernehmen.

Bei den Anwesen Waldhornstraße 97 e, 99, 99 a, 99 b und 99 c handelt es sich um Gebäude, die unter Berücksichtigung der künftigen Übernahme der gegenwärtigen privatrechtlichen Teilungen eine Kommunbebauung aufweisen.

Auf den Anwesen Waldhornstraße 99 b und 99 c kann durch die Festsetzung eines Bauraumes für beide Grundstücke der gegenwärtige Baubestand erhalten werden, sofern er den bauaufsichtlichen Anforderungen entspricht. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und der Lage des Baubestandes ist auf den Grundstücken 97 e, 99, 99 a die Festsetzung eines Bauraumes um den Baubestand nicht möglich, da die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können und die Belichtung und Belüftung als nicht ausreichend angesehen werden. Dem kann auch nicht durch die Festsetzung eines Bauraumes wie auf den Anwesen 99 b und 99 c abgeholfen werden.

Nach den Unterlagen des Planungsreferates handelt es sich beim Anwesen Waldhornstraße 99 d um ein rückwärtiges Nebengebäude des Anwesens Waldhornstraße 99 c, das zu Wohnzwecken nicht geeignet ist. Im Bauvollzug muss geprüft werden, ob das Gebäude als Nebengebäude genehmigungsfähig ist. Daher ist für das Gebäude Waldhornstraße 99 d ein Bauraum nicht vorgesehen.

Das bestehende Gebäude Waldhornstraße 101 b überschreitet das vorgesehene Nutzungsmaß. Daher ist eine Anpassung des Bauraumes an den Baubestand nur insoweit möglich, als der überwiegende Teil des Wohnhauses im Bauraum zu liegen kommt.

Die Garage des Anwesens Waldhornstraße 103 liegt am Südrand der Parzelle. Die ungehemmte Garage ist nicht entsprechend den künftigen Satzungsbestimmungen und nach Art. 52 Abs. 7 BayBO verkehrsnah zur Straße U-1412 gebaut und liegt zudem in der künftigen Eingrünung der Siedlung. Sie muss daher verlegt werden.

Aufgrund der Satzung ist jedoch eine Überschreitung der Bauräume für bestehende genehmigungsfähige Gebäude möglich.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist das Planungsreferat gehalten, gegen bauaufsichtliche Mängel einzuschreiten. Soweit Gebäude nach Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigungsfähig sind, ist eine Legalisierung mittels Baugenehmigung oder Freistellungserklärung möglich.

Für Gebäude aus brennbaren Materialien ist die Entscheidung der Lokalbaukommission im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung erforderlich.

6. Kniestock

Im Bebauungsplan sei eine Kniestockhöhe von 50 cm ungeachtet unterschiedlicher Giebelhöhen und Dachneigungen festgesetzt worden. Es wurde vorgeschlagen, den Kniestock dann höher zuzulassen, wenn die Dachneigung entsprechend niedriger sei. Es könne nicht im öffentlichen Interesse liegen, eine exakte Einhaltung der Kniestockhöhe zu fordern.

Vielmehr sei eine generelle Höhenentwicklung im Planungsgebiet entscheidend. Bei dem fraglichen Anwesen Waldhornstraße 101 b werde trotz des zu hohen Kniestocks und der geringen Dachneigung kein Vollgeschossausbau erreicht.

Stellungnahme:

Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht erwünscht, dass die Kubaturen der Gebäude durch überhöhte Kniestöcke den Siedlungscharakter der erdgeschossigen Gebäude verfälschen. Dazu gehört auch die Errichtung von relativ steil geneigten Dachflächen. Lediglich bei Gebäuden, die nicht breiter als 7,0 m sind, ist ausnahmsweise ein bis zu 70 cm hoher Knie-

stock zulässig, um den Dachgeschossausbau zu ermöglichen.

Im übrigen wurde das Gebäude Waldhornstraße 101 b erst im letzten Jahrzehnt errichtet.

7. Verkehrsflächen

Kritisiert wurde die Straßenbreite von 6,5 m. Es sollten für die Straße U-1412 lediglich 5,0 m und für die Straße U-1413 4,25 m festgesetzt werden, da es sich hier um reine Anliegerstraßen handle und auf diese Weise der Versiegelungsgrad niedriger gehalten und die vorhandene Begrünung geschützt werden könne.

Eine Ausweitung des Verkehrsaufkommens sei nicht zu erwarten. Eine geringfügige Abweichung der Straße in Lage und Breite sollte möglich sein. Gleichzeitig wurde gefordert, die für die Verbreiterung der Straße U-1413 auf 4,75 m erforderlichen Teilflächen und die Wendefläche vom Grundstück FI.Nr. 416 auf die gegenüberliegenden Grundstücke FI.Nr. 394/2, 395 und 396 zu legen, damit die vorhandenen Einfriedungen beibehalten werden könnten und die Straße nicht unmittelbar an bestehende Gebäude grenze.

Ggf. könnte die Wendefläche auch auf das städtische Grundstück südlich des Anwesens Waldhornstraße 97 f verlegt werden. Auch das nördliche Teilstück der Straße U-1413 solle statt auf dem Grundstück FI.Nr. 417/1 auf dem Grundstück FI.Nr. 417 angelegt werden.

Stellungnahme:

Den vorgetragenen Wünschen der Bürger kann weitgehend Rechnung getragen werden, weil es sich bei den im Planungsgebiet künftig festgesetzten Verkehrsflächen U-1412 und U-1413 nach EAE 85 um Straßen handelt, die alle Merkmale für Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen in Ortsrandlage aufweisen und deshalb geringere Gesamtausbaubreiten ermöglichen. Die künftig festgesetzte Gesamtbreite von 5,0 m lässt den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw noch zu. Eine weitere Reduzierung der Gesamtbreite ist jedoch nicht mehr möglich, weil dann zusätzliche Park- bzw. Ausweichbuchten erforderlich würden. Durch die nunmehr gewählte Trassierung der Straße U-1412 entstehen im Bereich des Grundstückes FI.Nr. 418 zwischen den südlichen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie schmale Vorgartenstreifen von ca. 1 m Breite, die jedoch als dinglich gesicherte Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Leitungsrecht überlagert werden.

Die Straße U-1413 wird zwar künftig auf 5,0 m aufgeweitet, das Leitungsrecht bleibt erhalten, da eine bestehende Wasserleitung mit Schutzbereichen gesichert wird. Nachdem die Grundstücke FI.Nr. 394/2, 395 und 396 im westlichen Grundstücksteil künftig auch bebaut werden können, wurde eine etwas geänderte Trassierung der Straße U-1413 mit Wendepunkte gewählt. Das Grundstück FI.Nr. 417/1 wird dort zum Straßenausbau nicht benötigt.

Die Waldhornstraße muss mit einer Gesamtbreite von überwiegend 6,5 m unverändert bleiben. Lediglich im Anschluss zur Manzostraße wird die Gesamtbreite an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst, weil der erhaltenswerte Baumbestand gesichert werden und durch die teilweise Verschmälerung das Einfließen von quartierfremdem Verkehr unterbunden werden soll. Außerdem wird ein Eingriff in die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke vermieden.

8. Dienstbarkeitsflächen

Es wurde um Auskunft gebeten, warum neben der Straße U-1413 ein Leitungsrecht festgesetzt werde, wenn die Sparten in der Regel in der Straße verlegt würden, und wozu das G+R+L-Recht in Verlängerung der Straße U-1412 zum Grundstück FI.Nr. 504 diene. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts auf dem Grundstück FI.Nr. 419 wurde nicht gewünscht. Für die Dienstbarkeitsfläche in Verlängerung der Straße U-1412 wurde auch die Aufnahme eines Fahrrechts als Zufahrt zur Garage und zum Haus Waldhornstraße 105 h beantragt.

Es wurde gefordert, das Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück FI.Nr. 417 um mindestens 2 m nach Westen zu verschieben, da das Anwesen Waldhornstraße 101 bereits durch die

Flächenabtretung für die Straße U-1412 belastet sei und andere Grundeigentümer keine Grundstücksfläche für die Straßen zur Verfügung stellen müssten.

Es wurde gebeten, auf das Leitungsrecht östlich der Anwesen Waldhornstraße 101 bis 101 b zu verzichten, da die Erschließung von einer Seite ausreichend sei.

Stellungnahme:

Im überarbeiteten Plan wurde die Leitungsrechtsfläche festgesetzt, da hier bereits eine Wasserleitung der Stadtwerke München liegt und eine Neuverlegung derzeit von den Stadtwerken nicht beabsichtigt ist. Auch die Leitungsrechtsfläche nördlich der Straße U-1412 dient der Sicherung der bestehenden Wasserleitung der Stadtwerke München.

Die G+R+L-Fläche am westlichen Ende der Straße U-1412 dient dazu, einen Zugang in den angrenzenden Erholungsraum der Angerlohe zu sichern (Münchner Umweltwanderweg) und um ein Leitungsrecht zu sichern.

Da das Grundstück FINr. 419 nicht mehr im Umgriff liegt, wird hier auch kein Leitungsrecht festgesetzt.

Die vorhandenen Garagen der Anwesen Waldhornstraße 103 und 105 h liegen nicht verkehrsnah an der künftigen Straße U-1412. Eine Ausnahmeregelung würde gegenüber den anderen Siedlern eine Ungleichbehandlung darstellen. Außerdem wird durch die verkehrsnah Lage der Garage die Versiegelung reduziert.

Das Leitungsrecht bzw. die Geh- und Fahrrechtsfläche auf dem Grundstück FI.Nr. 417 dienen der Erschließung der Anwesen Waldhornstraße 101 a, 101 b, 103 a und 103 b und sind zu gleichen Teilen im Bereich der privat geteilten Grundstücke festgesetzt. Eine Verschiebung nach Westen um 2 m würde eine Verlängerung der Straße U-1412 erfordern, weil die Wendepalte nicht reduziert werden kann.

Auf das Leitungsrecht östlich der Anwesen Waldhornstraße 101, 101 a, 101 b kann nicht verzichtet werden, da dort eine Wasserleitung liegt und die Stadtwerke eine Bestandssicherung wünschen.

9. Grünplanung

9.1 Es wurde gefragt, ob es unbedingt erforderlich sei, pro 200 m² nicht bebaubarer Grundstücksfläche eine bestimmte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und ob für die entstehenden erheblichen Kosten mit Zuschüssen gerechnet werden könne.

Stellungnahme:

Die ungenehmigte Siedlung befindet sich in einem landschaftlich wertvollen Bereich im Vorfeld der Angerlohe. Hier sollte besonderer Wert auf eine gute und standortgerechte Begrünung gelegt werden. Auf die Satzungsbestimmung zur Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen, die in fast jedem Bebauungsplan mit Grünordnung verwendet wird, kann daher nicht verzichtet werden. Vorhandener Baumbestand kann, sofern er den Güteanforderungen entspricht, angerechnet werden. Aus diesem Grund werden in vielen Gärten gar keine Neupflanzungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München verwiesen. Mit Zuschüssen für die Bepflanzung kann nicht gerechnet werden.

9.2 Die dichte Abpflanzung im Westen der Siedlung wurde kritisiert. Hier bestünde auch die Gefahr, dass die geforderten Bäume die Wohnräume verdunkeln könnten. Dies sei insbesondere auf dem Anwesen Waldhornstraße 103 b der Fall, da der südlich angrenzende Park des Altenheims mit seinem waldähnlichen Baumbestand auf einem künstlichen Erdwall auch für entsprechende Verschattungen Sorge. Die vorgesehene Siedlungseingrünung im Westen würde auch die Sonneneinstrahlung aus dieser Richtung verhindern. Daher wurde auch um eine Verschiebung des Bauraumes nach Norden bis zur gesetzlichen Abstandsfläche gebeten, um eine bessere Besonnung für das Haus und die südlich gelegene Freifläche (Garten, Spielplatz) zu erhalten.

Andererseits wurde gefordert, nur eine Eingrünung an den Grundstücksgrenzen vorzusehen und auf eine Flächenbegrünung zu verzichten.

Stellungnahme:

Die Abpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Anwesen Waldhornstraße 103, 103 a, 103 b und 105 h wurde festgesetzt, da die Siedlung in diesem von Westen her (Lohwald-Wanderweg Angerlohe) frei einsehbaren Bereich nicht ausreichend eingegrünt ist. In dem Gehölzstreifen ist die Anordnung zu pflanzender Bäume frei wählbar, so dass die Verschattung von Gebäuden vermieden werden kann. Auf die Satzungsbestimmungen zur Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen soll auch für das Anwesen Waldhornstraße 103 b nicht verzichtet werden. Für die Freifläche errechnet sich hier nur ein Großbaum (alternativ zwei mittelgroße Bäume oder zwei Obstbäume). Bei geeigneter Standortwahl sind daher keine Probleme durch Verschattung zu sehen. Wegen der beengten Verhältnisse im Anwesen Waldhornstraße 103 b wird allerdings der 5 m breite Gehölzstreifen in gesamter westlicher Ausdehnung für alle vorgenannten Grundstücke auf 3 m verschmälert festgesetzt, die Anzahl der im Gehölzstreifen zu pflanzender Bäume auf angefangene 15 m verringert. Diese grünplanerische Festsetzung muss erst bei entsprechenden Neubauabsichten realisiert zu werden.

Die Bepflanzung der Außenanlagen des südlich an das Anwesen Waldhornstraße 103 b angrenzenden Altenheimes erfolgte auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen der Baugenehmigung. Die vom Grundeigentümer gewünschte Verschiebung des Bauraumes konnte berücksichtigt werden.

9.3 Kritik wurde vom Grundeigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 504/2 daran geübt, dass er erst aus dem Bebauungsplanentwurf erfahren habe, dass eine Teilfläche seines Grundstücks vom Biotop M-355 erfasst werde. Gleiches gelte für das Biotop M-354 auf seinem Grundstück.

Es wurde um Zusicherung gebeten, dass die vom Biotop M-323 erfasste Teilfläche vom Grundstück Fl.Nr. 397 nicht vom Grundstück abgetrennt werden solle und bei einer evtl. anderen Bebauungsmöglichkeit künftig für die nötigen Abstandsflächen herangezogen werden könne.

Die strikte Trennung Landwirtschaft/Wohnen sei nicht erforderlich, da es bisher auch nicht zu Beeinträchtigungen gekommen sei. Im übrigen seien einige bestehende Birken nicht im Plan eingetragen. Auf die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen sollte verzichtet werden, da der Aufwand für Pflege und Unterhalt unzumutbar sei.

Stellungnahme:

Der Biotop M-355 wurde 1994 von der Unteren Naturschutzbehörde kartiert. Die Kartierung eines Grundstückes stellt eine Bestandserfassung der vorhandenen Vegetation dar. Im Rahmen der vorläufigen Unterschutzstellung einer Fläche gem. Art. 48 BayNatSchG ist eine Benachrichtigung der jeweiligen Eigentümer bei Biotopkartierungen nicht vorgesehen. Erst zur endgültigen Unterschutzstellung nach Art. 46 BayNatSchG ist eine Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vorgeschrieben.

Am 10.12.1997 beschloss der Stadtrat, diese Fläche als Landschaftsbestandteil einstweilig sicherzustellen. Im Rahmen der endgültigen Unterschutzstellung wurde der Eigentümer gemäß der gesetzlichen Verpflichtung in Art. 46 Abs. 3 Bayer. Naturschutzgesetz gebeten, sich zu der geplanten Unterschutzstellung zu äußern; er machte aber von diesem Äußerungsrecht keinen Gebrauch, hat das Anhörungsschreiben aber nachweislich erhalten.

Der Biotop M-354 wurde im Rahmen der Aktualisierung aus der Biotopkartierung herausgenommen, da die Qualitätsanforderungen des Landesamtes für Umweltschutz bei dieser Fläche nicht mehr gegeben sind. Bei der 1994 erfolgten Kartierung des Biotops M-354 handelte es sich lediglich um die Bestandsaufnahme einer ökologisch wertvollen Fläche, nicht um einen rechtmittelfähigen Bescheid oder eine Rechtsnorm. Ein formeller Einspruch gegen die Kartierung wäre daher nicht möglich gewesen.

Im Bebauungsplanentwurf wurden nur besonders wertvolle Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Sonstiger vorhandener, erhaltenswerter Baumbestand wurde wegen der besseren Lesbarkeit des Planes nicht dargestellt. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und Niederschlagswasser oberirdisch versickern lassen zu können, ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München hingewiesen.

Der Aufwand für Pflege und Unterhalt beispielsweise eines Rasenpflasters ist keinesfalls unzumutbar.

Die vom Biotop M-323 erfasste Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 397 muss nicht abgetrennt werden. Aufgrund der Lage des Bauraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 397 braucht die Biotopfläche zur Einhaltung der Abstandsflächen nicht herangezogen werden.

10. Mieter/Pächterschutz

Es wurde gefragt, wie die Mieter/Pächter im Siedlungsgebiet gesichert werden könnten, wenn einige Pachtverträge bei Schaffung von Baurecht sofort kündbar seien und die Häuser entschädigungslos in das Eigentum der Grundbesitzer übergehen bzw. auf Kosten der Mieter/Pächter zu beseitigen seien. Deshalb solle das Baurecht erst geschaffen werden, wenn die Mieter/Pächter gesichert seien (z.B. durch Erbpacht- oder sog. Rentnerverträge). Es wurde die Ansicht vertreten, dass die Forderungen des Planungsreferates an die Grundeigentümer zum Schutz der Pächter sehr zurückhaltend seien.

Stellungnahme:

Durch die Forderung nach einer Vereinbarung zwischen Mietern und Grundeigentümern soll der Verbleib der Mieter und Pächter in der Siedlung sichergestellt werden. Der Verbleib der Siedler konnte inzwischen weitgehend sichergestellt werden. Sofern die Eigentümer ihre Gebäude nicht selbst bewohnen, erfolgte dies über den langfristige bzw. unbefristete Mietverträge oder entsprechende verbindliche Erklärungen der Vermieter.

Die bisher bis zur Baurechtschaffung geltenden Verträge wurden bis zu 10 Jahren Laufzeit verlängert bzw. die Verlängerung wurde angeboten. In einem Fall wurde vom Mieter ein schriftlicher Mietvertrag abgelehnt.

11. Kosten

Es wurde nach der Höhe der Kosten und nach dem Kostenträger gefragt und ob sich die Stadt nicht wie früher mit 10 % an den Kosten beteiligen könnte, da auch andere Personengruppen Nutznießer der Infrastruktur seien (wie z.B. am Weiherweg). Die finanziellen Folgen der Planung für die Grundeigentümer seien nicht ausreichend dargelegt.

Die Straßen sollten künftig in städtisches Eigentum überführt werden. Die Kosten seien von allen Planungsbegünstigten einschließlich der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Eigentümer und Nutzer zu tragen, da die Waldhornstraße und die Straße U-1412 klar überregionale Bedeutung hätten und für Gewerbetreibende nördlich des Planungsgebietes als Haupteinfahrstraße dienen.

Da auch die angrenzende Kleingartenanlage bzw. die Stadt einen Nutzen von der Straße hätten, wäre eine Kostenbeteiligung gerechtfertigt. Daher solle sichergestellt werden, dass alle Grundeigentümer sich anteilig an den Kosten beteiligen. Es sollen auch Eigenleistungen für die Erschließung möglich sein. Ferner sei auch nicht einsehbar, warum die Bürger entgegen der üblichen Verfahrensweise Pflege- und Unterhaltungskosten übernehmen sollten. Es könne auch eine Umlegung durchgeführt werden.

Es wurde um Auskunft gebeten, wie weiter verfahren werde, falls keine Einigung über die Kostentragung zwischen den Eigentümern erzielt werden könne.

Stellungnahme:

Für den Ausbau der Straßen einschließlich Beleuchtung fallen Herstellungskosten in Höhe von insgesamt ca. 370.000 Euro an. Auf die Straßen U-1412 und U-1413, die als Eigentümerwege gewidmet werden sollen, entfallen dabei Kosten in Höhe von ca. 190.000 Euro, die

von den Planungsbegünstigten übernommen werden sollen. Da die Planungsbegünstigten für die Herstellung dieser beiden Straßen sorgen sollen, können jedoch durch geschickte Verhandlungen mit den Baufirmen auch geringere Kosten entstehen. Für die Herstellung der Waldhornstraße fallen Kosten von ca. 180.000 Euro an. Die Straße wird von der Stadt errichtet. Die Kosten übernimmt die Siedlung zu 100%. Über die Kosten der Verkehrssicherung, des Unterhalts und des Winterdienstes können derzeit keine Aussagen getroffen werden.

Eine gesetzliche Umlegung mit der Zuteilung der Straßen U – 1412 und U – 1413 an die Stadt sowie die Entrichtung von entsprechenden Beiträgen durch die Anlieger ist nicht erforderlich, weil die Grundstücke so geschnitten sind, dass eine Realisierung des Bebauungsplanes möglich ist. Lediglich im Bereich der Verkehrsflächen sind geringe Korrekturen vorzunehmen.

Inzwischen wurde eine Einigung mit den Planungsbegünstigten erzielt. Der Vertrag stand bei Redaktionsschluss dieser Beschlussvorlage kurz vor der Beurkundung.

12. Sonstiges

12.1 Es wurde darum gebeten, die Bordellnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 395 zu untersagen.

Stellungnahme:

Die vorgenannte Nutzung wurde inzwischen aufgegeben.

12.2 Der Besitzer des Anwesens Waldhornstraße 97 a hat darum gebeten, sein Grundstück wieder in der früheren Größe in den Plan zu übernehmen.

Stellungnahme:

Eine vollständige Übernahme des bisher privatrechtlich geteilten Grundstücksteils ist nicht möglich, da die Straße U-1413 mit einer Gesamtbreite von 5,0 m festgesetzt wird und im südlichen Bereich des Grundstückes ein Leitungsrecht dinglich gesichert werden muss.

12.3 Pro Anwesen solle eine Feuerstätte mit Festbrennstoffen zulässig sein, da Zusatz- und Notbeheizungen erforderlich erscheinen und bei der Neuplanung mit einbezogen werden sollten.

Stellungnahme:

Die Satzungsbestimmung über Feuerstätten wurde gestrichen.

12.4 Der Betrieb der angrenzenden störenden Sommerstockbahn (Fl.Nr. 406) sollte unterbunden werden, da die Bahn illegal an Stelle einer geplanten zweiten Bocciabahn errichtet worden sei.

Stellungnahme:

Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 406 bestehende ungenehmigte Sommerstockbahn ist nicht im Bebauungsplanumgriff enthalten. Die Lokalbaukommission als untere Bauaufsichtsbehörde hat den Fall jedoch inzwischen aufgegriffen.

12.5 Um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Behandlung der Einwände wurde gebeten.

Stellungnahme:

Die Verfahrensvorschriften sehen eine Benachrichtigung der Bürger nicht vor. Grundsätzlich kann im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Behandlung der Äußerungen eingesehen werden. Im vorliegenden Fall wurden die Grundeigentümer nach der 1. Billigung des Bebauungsplanes über die aktuelle Planfassung informiert, da sie sich auf der Grundlage des gebilligten Planes zur Übernahme der Kosten verpflichten müssen bzw. eine Rege-

lung über die Absicherung der Mieter und Pächter erforderlich ist.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die **Regierung von Oberbayern** hat mit Schreiben vom 02.07.2001 mitgeteilt, dass das Planungsgebiet aufgrund der Lage am nördlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur An-gerlohe von Bebauung eigentlich freigehalten werden sollte. Die Ausweisung von Wohnein-heiten in diesem Bereich sollte deshalb sowie im Hinblick auf die wenig leistungsfähige In-frastruktur auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Da durch die beabsich-tigte Sicherung der ökologischen Potentiale im Siedlungsgebiet und in der Verzahnung mit der freien Landschaft eine Aufwertung der bisherigen Situation erreicht wird, werden gegen die Planung jedoch keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Gleichlautend hat sich auch der **Regionale Planungsverband** mit Schreiben vom 11.07.2001 geäußert.

Stellungnahme:

Die Planung für dieses Gebiet hat den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Legalisierung des Baubestandes zu schaffen. Es ist jedoch gerechtfertigt, noch 6 weite-re Gebäude zuzulassen, um die andernfalls in der Siedlung entstehenden Baulücken zu schließen. Insgesamt wird das Baurecht damit auf das unbedingt notwendige Maß be-schränkt, so dass den Vorstellungen des Regionalen Planungsverbandes und der Regie-rung von Oberbayern gefolgt werden kann.

C) Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes hat in seiner Sitzung am 10.07.01 dem Be-bauungsplan zugestimmt.

Der **Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes** hat in seiner Sitzung am 24.09.01 dem Be-bauungsplan zugestimmt.

Die Bezirksausschüsse 23 und 10 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Beschluss unter Ziffer 5 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Anregungen eingehen oder die Aufassungsvormer-kungen an den Abtretungsflächen gemäß § 883 BGB sowie die Dienstbarkeiten nicht vertrags-gemäß zugunsten der Landeshauptstadt München im Grundbuch eingetragen sind. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Be-schlussfassung vorgelegt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadt-rätin Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 244 Absatz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fas-sung abgeschlossen, da das Verfahren in der Zeit vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wur-de (Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB im Juli/ August 1995) und das In-Kraft-Treten vor dem 20.07.2006 vorgesehen ist.

II. Antrag der Referentin
Ich beantrage Folgendes:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches können nur nach Maßgabe des Vortrages berücksichtigt werden.
2. Die Äußerungen aus dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches können berücksichtigt werden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1919 a für den Bereich nördlich der Manzostraße und westlich der Waldhornstraße - Plan vom 19.09.2005 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
4. Das Planungsreferat wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst dann öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet ist und die Sicherheitsleistungen erbracht sind.
5. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1919 a wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
6. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehen oder die Auflassungsvormerkungen an den Abtretungsflächen gemäß § 883 BGB sowie die Dienstbarkeiten nicht vertragsgemäß zugunsten der Landeshauptstadt München im Grundbuch eingetragen sind.
7. Diese Vorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1919 a
Manzostraße (nördlich)
Waldhornstraße (westlich)

vom.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich nördlich der Manzostraße und westlich der Waldhornstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 19.09.2005, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am _____, und diesem Satzungstext.

§ 2 Art der Nutzung

Im Planungsgebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

§ 3 Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Zulässig ist eine maximale Grundfläche der baulichen Anlagen von 90 m² pro Bauraum.
- (2) Auf den Grundstücken Fl.Nr. 394/1, 394/2, 395, und 396/2 ist eine maximale Grundfläche der baulichen Anlagen von 160 m² pro Bauraum zulässig.
- (3) Im Bauraum Waldhornstraße 99 b und 99 c sind bauliche Anlagen von zweimal 90 m² Grundfläche zulässig.
- (4) Der Dachgeschossausbau zum Vollgeschoss ist unzulässig.
- (5) Ausnahmsweise sind Hauptgebäude außerhalb der Bauräume bis zum Zeitpunkt der Neubebauung der Parzelle zulässig, wenn es sich um Baubestand handelt.
- (6) In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen können zugelassen werden, wenn die privaten Grünflächen als Freiflächen der angrenzenden Bauflächen genutzt werden.

§ 4 Kniestock

- (1) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm, gemessen ab der Oberkante Rohdecke, zulässig.

- (2) Bei Gebäuden, die nicht breiter als 7,0 m sind, ist ausnahmsweise ein Kniestock von bis zu 70 cm, gemessen ab der Oberkante Rohdecke, zulässig.

§ 5 Höhenlage der Erdgeschosse

Die Oberkante Rohboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 30 cm über der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

- (1) Die Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- (2) Zu jedem Bauraum sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche bis insgesamt maximal 50 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Firsthöhe von 3,0 m darf dabei nicht überschritten werden.
- (3) Im Bauraum Waldhornstraße 99 b und 99 c sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche bis insgesamt zweimal maximal 50 m² außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Die Firsthöhe von 3,0 m darf dabei nicht überschritten werden.
- (4) Ersatzweise sind anstatt der Garagen auch Carports zulässig. Sie sind jedoch auf die in Absatz 2 und 3 genannten Grundflächen anzurechnen.
- (5) Garagen haben einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- (6) Garagen und Carports sind verkehrsnah anzuordnen.

§ 7 Grünordnung

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke und die Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteforderungen zu entsprechen.
- (2) Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, ausgenommen die im Plan festgesetzten Gehölzstreifen, sind mindestens ein großer Laubbaum (Endwuchshöhe über 20 m; Mindestpflanzgröße: Stammumfang in 1,0 m Höhe 18 - 20 cm) oder zwei mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe über 20 m; Mindestpflanzgröße: Stammumfang in 1,0 m Höhe 16 - 18 cm) oder zwei Obstbaumhochstämme zu pflanzen.
Alle Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden, sofern sie den Güteforderungen entsprechen.
- (3) Der vorhandene Gehölzbestand auf den Freiflächen soll, auch wenn der Bebauungsplan mit Grünordnung dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden, soweit nach den vorstehenden Vorschriften eine Bepflanzung verlangt werden kann.
- (4) Entlang der Straßenräume sind die festgesetzten Bäume aus Artenliste 1 (Abs. 7) zu pflanzen.
- (5) Der im Plan festgesetzte 3 m breiten Gehölzstreifen ist mit Arten der Artenliste 2 (Abs. 7) in Mischung dicht zu bepflanzen. Dabei ist pro angefangene 15 m mindestens 1 mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Die bestehenden Gehölzbestände können in die erforderliche Neupflanzung einbezogen werden. Es sind nur freiwachsende, laubabwerfende Hecken zulässig.

(6) Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen mit Geh-, Fahr- und Radfahrrechten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zugänge und sonstige Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

(7) Für das Planungsgebiet gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1:

(Mindestpflanzgröße Stammumfang in 1,0 m Höhe 20 - 25 cm, für Sandbirke 18 - 20 cm)

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sandbirke	<i>Betula verrucosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Artenliste 2:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus domestica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Obstbaumsorten	

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Seidelbast	<i>Daphne genkwa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(8) Innerhalb der als "private Grünfläche" festgesetzten Flächen ist eine erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung ausgeschlossen.

(9) Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig

(10) Ausnahmsweise kann von den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Absicht gewahrt bleibt und öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

§ 8

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen weder unter- noch überbaut bzw. aufgeschüttet werden und sind von jeglicher Baumpflanzung freizuhalten.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche und gestalterische Belange nicht entgegenstehen.

§ 9

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung

1. Anlass

Die im Planungsbereich Manzostraße (nördlich), Waldhornstraße (westlich) bestehende ungenehmigte Wohnsiedlung aus den Nachkriegsjahren ist nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Mit dem Beschluss des Stadtrates zur Behandlung der restlichen bisher unzureichend erschlossenen Gebiete der Landeshauptstadt München (Zweites 10-Jahres-Kanalbauprogramm/Zweites-Trinkwasser-Flachbrunnen-Sanierungsprogramm) vom 18.05.1988 hat der Stadtrat die ungenehmigte Siedlung den Gebieten zugeordnet, deren weitere Behandlung von konkreten Planungen abhängt. Mit Beschluss vom 22.04.1993 wurde das Planungsreferat beauftragt, für o.g. Bereich den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

2. Situation und Problemlage:

2.1 Planungsgebiet

- a) Der Regionalplan macht für den Bereich des Planungsgebietes keine Aussage.
- b) Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Planungsgebietes als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist eine ökologische Vorrangfläche (teilweise zusätzlich als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes) sowie die südliche Waldhornstraße als reines Wohngebiet dargestellt. Von der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich V - Münchner Norden (gültig seit 20.07.2001) wurde das Planungsgebiet ausgenommen.

Für das Planungsgebiet soll nunmehr eine Flächennutzungsplan-Änderung im Einzelverfahren gemeinsam mit dem Bebauungsplan durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurde am 10.07.2002 gebilligt (gleichzeitig mit der 1. Billigung des Bebauungsplanes).

- c) Das Planungsgebiet liegt in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet (Stadtratsbeschluss vom 21.07.1993)

2.2 Rechtliche Ausgangslage

- a) Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 35 BauGB.

Der überwiegende Teil der im Planungsgebiet bestehenden Gebäude wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Für viele Anwesen liegen sogenannte "Nichteinschreitensverfügungen" vor.

Abgesehen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Manzostraße bestehen im Planungsgebiet keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen.

Auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 397 und 398 ist der Biotop M-323 als Landschaftsbestandteil seit dem 21.12.1995 endgültig unter Schutz gestellt.

- b) Im Planungsgebiet sind selbständige, öffentlich-rechtlich geteilte Grundstücke vorhanden, die teilweise auf privatrechtlicher Basis nochmals unterteilt sind.

2.3 Städtebau, Stadtgestaltung und Infrastruktur

- a) Das Planungsgebiet liegt östlich der Angerlohe in der Gemarkung Untermenzing nördlich der Manzostraße und westlich der Waldhornstraße.

- b) Der Siedlungssplitter dient überwiegend dem privaten Wohnen. Einige Grundstücke werden als Gärten genutzt bzw. liegen brach.

Außerhalb des Planungsgebietes bzw. in unmittelbarem Anschluss sind nachfolgende Nutzungen vorhanden:

- Nördlich sowie östlich des Planungsgebietes bestehen private Gartenanlagen bzw. eine Kleingartenanlage. Am Moosanger stehen verschiedene Gebäude, die als Wohnhäuser und Gartenhäuschen genutzt werden. Außerdem bestehen nördlich der Siedlung drei Gebäude auf den Grundstücken FINrn. 420 und 420/2, die aufgrund der derzeit nicht möglichen Erschließung nicht mehr in den Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes mit aufgenommen werden können.
 - Südlich und südwestlich des Planungsgebietes ist Geschosswohnungs- und Reihenhausbau sowie ein Altenwohnheim mit seinen Gartenanlagen vorhanden.
 - An der Westseite des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Landschaftsbestandteil M-355 sowie das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe an.
- c) Die Anwesen der Siedlung sind derzeit von der Manzostraße über die private Waldhornstraße erreichbar. Die Ausbaubreite der bituminierten Straße ist uneinheitlich und im Kreuzungsbereich mit dem als Feld- und Waldweg gewidmeten Moosanger aufgeweitet. Die vorhandene Verkehrserschließung ist planungsrechtlich nicht gesichert.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz des MVV (Buslinien 162 und 163) besteht an der Haltestelle Manzostraße.

- d) Die Versorgung der Siedlung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadtwerke München sichergestellt. Das Areal ist auch an das städtische Stromnetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über private Klär- und Versitzgruben.

Öffentliche (mit Ausnahme des Altenheimes) und private Infrastruktureinrichtungen sind in der Splittersiedlung und der unmittelbaren näheren Umgebung nicht vorhanden.

- e) Die gesamte im Planungsgebiet vorhandene Bebauung ist erdgeschossig; teilweise ist Dachausbau vorhanden. Die Hauptgebäude sind teils in gutem baulichen Zustand und teilweise sehr einfach gebaut. Die zahlreich vorhandenen Nebengebäude vermitteln einen ungeordneten Eindruck.

Die bauliche Dichte auf den Grundstücken ist sehr unterschiedlich. Die überbauten Grundflächen der zu Wohnzwecken genutzten ungenehmigten Gebäude sind überwiegend etwa 80 m² groß. Einige Hauptgebäude sind flächenmäßig etwas größer. Hier ist jedoch der Wohnflächenanteil nicht bekannt.

Die ungenehmigten Gebäude entsprechen in ihren Grenzabständen und ihrer Bauausführung meistens nicht den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (z.B. Brandschutz).

2.4 Grünplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung

- a) Die Splittersiedlung liegt auf einem flachgründigen grundwassernahen Schotterboden. Die humusreiche Ackerpararendzina weist eine sehr geringe bis geringe Filterwirkung auf. Ihre Durchlässigkeit ist hoch bis sehr hoch, die Austauschkapazität gering bis mittel.

Die Bodenversiegelung des gesamten Planungsgebietes durch Haupt- und Nebengebäude sowie durch die Straßenerschließung beträgt ca. 21 %.

- b) Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 2,0 m unter Geländeoberkante. Beim höchsten Grundwasserstand (1940) kann das Grundwasser bis auf Geländeoberkante (ca. 504 m ü. NN) ansteigen.

- c) Verglichen mit dem übrigen, dicht bebauten Stadtgebiet ist das Planungsgebiet zu den thermisch geringer belasteten Räumen zu rechnen.
- d) Potentiell natürliche Vegetation auf den feuchtigkeitsbeeinflussten Standorten des ehemaligen Lohwaldgürtels ist der Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald.

Am West- und Nordrand der Siedlung im Vorfeld des Landschaftsschutzgebietes Angerlohe liegen verwilderte Gartengrundstücke mit Gehölzaufwuchs, die als Biotop M-355 kartiert sind und mit dem Lohwald einen Biotopverbund bilden.

Hinzu kommt der im Siedlungsgebiet liegende Trittsteinbiotop M-323 "Gehölzbestand und Baumreihe an der Waldhornstraße". Der Biotop, der bereits seit 1995 endgültig als Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt wurde, bildet außerdem eine Zäsur zwischen verdichtetem Wohnungsbau und Splittersiedlung.

Die teilweise großen Zier- und Nutzgärten der Einfamilienhäuser verfügen über einen hohen Anteil an Obst- und Ziergehölzen. Dominante standortgerechte Großbäume sind Birke, Esche, Kastanie und Bergahorn. Entlang der östlichen Straßenseite der Waldhornstraße außerhalb des Planungsumgriffes befindet sich ein durchgängiger Grünstreifen mit wertvollen Baumbeständen.

- e) Der Charakter der Siedlung ist durch die dörflich anmutenden Nutz- und Obstgärten der Einfamilienhäuser geprägt. Die Ortsränder sind bis auf die westliche Siedlungsgrenze durch die vorhandenen Gehölzbestände und Gärten wirkungsvoll eingegrünt.
- f) Im Planungsgebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Die Lage zu landschaftlichen Erholungsflächen ist günstig. Die Straße U-1412 und der Moosanger stellen eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung vom Stadtteil Moosach zum Umweltwanderweg "Lohwald" dar, der am östlichen Waldrand der Angerlohe verläuft. Langfristig ist eine Weiterführung des Umweltwanderweges "Lohwald" in Richtung Rangierbahnhof - Allacher Forst westlich der Hackersiedlung geplant.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 244 Absatz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abgeschlossen wird und die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, besteht keine Pflicht zur Erstellung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

3. Planungsziele

3.1 Städtebauliche Ziele

Hauptziel der Bauleitplanung ist die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die den Erhalt der vorhandenen Wohngebäude weitgehend ermöglichen und der dort lebenden Bevölkerung ein Verbleiben in ihrer gewohnten Umgebung gewährleisten soll. Gleichzeitig sind gewerbliche Nutzungen auszuschließen. Die bestehende interne Erschließung ist weitgehend zu übernehmen und mit geringem Aufwand den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechend auszubilden. Die vorhandenen baulichen und planungsrechtlichen Defizite sind zu beseitigen.

Bestehende Grün- und Freiflächenstrukturen, insbesondere an den Rändern des Siedlungsgebietes, sollen erhalten und weiterentwickelt werden, um die Einbindung in den Landschaftsraum und die umgebenden Strukturen zu verbessern.

Angesichts der Lage im Landschaftsraum sowie im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 18.05.1988 soll eine weitere Verdichtung des Siedlungsgebietes im wesentlichen vermieden werden. Die Wohngebäude müssen an die Kanalisierung angeschlossen werden.

Stadtgestalterische Ziele sind:

- Sicherung der Kleinmaßstäblichkeit der vorhandenen Siedlungsteile

- Umstrukturierung der ohne Planungskonzept gewachsenen Siedlung in ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild durch die Festsetzung von überwiegend Einzelbauflächen für Wohngebäude zum Erhalt der lockeren Gebäudestruktur,
- Beschränkung der Nebengebäude und Garagen,
- Festsetzung einheitlicher Höhenentwicklung und geneigter Dächer, um die Einfügung in den Landschaftsraum zu verbessern.

3.2 Ziele der Grünordnung

Entsprechend den Naturschutzgesetzen sind folgende Grundsätze besonders zu berücksichtigen:

- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung insbesondere Naherholung.

Die vorgenannten Grundsätze ordnen sich im Bereich der Splittersiedlung dem gewichtigen Ziel der städtebaulichen Sanierung unter.

Aus den Grundsätzen und der Abwägung ergeben sich für das Planungsgebiet folgende konkrete Zielsetzungen:

- Erhalt der kleinräumigen Verzahnung und der abwechslungsreichen Übergänge zwischen freier Landschaft und Splitterbebauung:
 - Verbesserung der westlichen Ortsrandeingrünung zur Aufwertung der Waldrandsituation der Angerlohe
 -
- Erhalt und Verbesserung der Grünstruktur im Siedlungsgebiet:
 - Aufwertung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
 - Erhalt und Verbesserung der Grünstruktur auf den Privatgrundstücken
 - Erhalt von waldartigen Trittsteinbiotopen innerhalb der Siedlung

4. Planungskonzept

4.1 Umgriff

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4 ha. Im städtischen Eigentum sind nur ca. 1.770 m².

4.2 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan orientiert sich an im Planungsgebiet überwiegend vorhandenen Nutzungen und setzt reines Wohngebiet fest. Nachdem der Bebauungsplan den bereits heute ansässigen Bürgern soweit wie möglich ein Verbleiben in den bisher ungenehmigten Gebäuden ermöglichen soll und die Splittersiedlung verkehrlich nur eingeschränkt erreichbar ist, werden die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (z.B. Läden) ausgeschlossen.

Rückwärtige Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 394, 394/1, 395, 396, 396/2, 397 und 398 werden als "Private Grünfläche" festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen weitgehend den derzeitigen Nutzungen.

4.3 Maß der Nutzung

Die Festsetzung einheitlicher Grundflächen der baulichen Anlagen mit überwiegend maximal 90 m² innerhalb des jeweiligen Bauraumes sowie die Zulässigkeit nur eines Vollgeschosses mit ausbaubarem Dachgeschoss sichert die Kleinmaßstäblichkeit des vorhandenen Siedlungscharakters. Dies ist angesichts der teilweise sehr kleinen und ungünstig geschnittenen Grundstücke sowie der nur knapp ausreichenden verkehrlichen Erschließung angemessen, um hier eine Verbesserung der unbefriedigenden baulichen Situationen und die Beseitigung von ungenehmigt errichteten Anbauten bzw. Nebengebäuden bewirken zu können.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 394/1, 394/2, 395 und 396/2 sind im Verhältnis der Fläche und der Abmessungen zu den übrigen Grundstücken der Siedlung verhältnismäßig groß und teilweise künftig durch die Waldhornstraße und die Straße U-1413 erschlossen. In Übereinstimmung mit dem Beschluss des Stadtrates vom 18.05.1988 ist es daher gerechtfertigt, eine größere Grundfläche (160 m²) pro Bauraum für diese Grundstücke festzusetzen.

Um den Erhalt des Baubestandes zu ermöglichen, wird für die Anwesen Waldhornstraße 99 b und 99 c ein gemeinsamer Bauraum festgesetzt, in dem bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von zweimal 90 m² zulässig sind.

Da die Grundwasserstände sehr hoch und Grundwasserwannen sehr teuer sind, werden zum Ausgleich pro Wohngebäude außerhalb der Bauräume Nebenanlagen zugelassen, die zusammen mit den Garagen insgesamt 50 m² Grundfläche erreichen dürfen.

Um soziale Härten zu vermeiden, die mit der Forderung nach Neubebauung einhergehen könnten, werden Hauptgebäude außerhalb der Bauräume bis zum Zeitpunkt der Neubebauung zugelassen, wenn es sich um Baubestand handelt.

4.4 Verkehrskonzept

Um das Erschließungssystem so sparsam wie möglich auszubilden, wurde das bisher im Planungsgebiet vorhandene Privatstraßensystem hinsichtlich der Lage übernommen. Die Gesamtbreite wird im Bereich der Straßen U-1412 und U-1413 mit 5 m Breite und im Bereich der Waldhornstraße im nördlichen Teil mit 6,5 m Breite und im Südteil mit ca. 5 bis 7m entsprechend der Breite des vorhandenen Grundstücks Fl.Nr. 393/1 festgesetzt. Damit kann der wertvolle Baumbestand östlich der Waldhornstraße erhalten werden. Außerdem wird ein Eingriff in die Grundstücke östlich und westlich der südlichen Waldhornstraße vermieden. Diese Straßenbreiten sind zur Abwicklung des anfallenden Verkehrs ausreichend. Die Enden der Straßen U-1412 und U-1413 erhalten Wendeanlagen von ca. 17 m Tiefe.

Die zwischen der Straße U-1412 und der Waldhornstraße östlich des Grundstückes Fl.Nr. 394/1 bestehende Aufweitung wird beibehalten, um bei der insgesamt ca. 450 m langen Verkehrsfläche Waldhornstraße/Straße U-1412 eine zusätzliche Wendemöglichkeit anzubieten.

Die Waldhornstraße, die Straßen U-1412 und U-1413 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da das Verkehrsaufkommen insgesamt sehr gering ist und es sich um Straßen in Ortsrandlage handelt (nach EAE 85), ist die festgesetzte Gesamtbreite ausreichend.

Um die Erschließung der Dauerkleingartenanlage gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1524 zu ermöglichen, wird die Waldhornstraße ca. 35 m nördlich der Manzostraße erweitert und eine Straßenverbindung von der Waldhornstraße zum Geh- und Fahrrecht in der Kleingartenanlage vorgesehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen U-1412 und 1413 sollen als Eigentümerwege gewidmet werden. Der Unterhalt, Winterdienst, Verkehrssicherheit und Ausbau soll von den Eigentümern (Planungsbegünstigten) übernommen werden. Die Waldhornstraße wird als beschränkt öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, da die Verkehrsfläche ohne Aufteilung für Geh- und Fahrbahnen errichtet werden soll. Die Fläche soll lediglich für Fußgänger und Radfahrer bzw. für Anliegerverkehr öffentlich benutzbar sein.

Eine wesentliche Änderung bestehender Straßen erfolgt durch den Bebauungsplan nicht, so dass die 16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV)) nicht zur Anwendung kommt.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Einige wenige Grundstücke werden über Flächen erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern sind.

Für Fußgänger und Radfahrer werden die öffentlichen Verkehrsflächen durch ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in Verlängerung der Straße U - 1412 nach Wes-

ten ergänzt und damit eine Verbindung zur Angerlohe und zum geplanten Umweltwanderweg hergestellt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 417 (Waldhornstraße 101 b) wird ein Gehrecht festgesetzt, um den öffentlichen Zugang von der Straße U - 1412 zum Altenheim zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Leitungsrechten werden bestehende Versorgungsleitungen gesichert.

4.6 Stellplätze

Im gesamten Siedlungsgebiet sind Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück verkehrsnah nachzuweisen. Es sind ca. 50 Stellplätze erforderlich. Das entspricht etwa dem bisherigen Bestand. Carports sind nur als Stellplätze bzw. Garagenersatz zulässig und werden den zulässigen Grundflächen der Nebenanlagen und Garagen zugerechnet. Um eine entsprechende Aufstellfläche auf dem Grundstück nachzuweisen und die schmalen Straßen nicht zu blockieren, haben die Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.7 Stadträumliches Konzept

Die vorgesehene Höhenentwicklung der eingeschossigen Einzelgebäude mit Dachausbau sowie die Festsetzung von Satteldächern lassen die Gebäude im vorhandenen Grünbestand optisch zurücktreten. Damit die optische Zurückhaltung auch wirksam wird, ist nur eine maximale Sockelhöhe von 30 cm und eine maximale Kniestockhöhe von 50 cm zulässig. Bei Gebäuden, die nicht breiter als 7 m sind, ist ausnahmsweise ein bis zu 70 cm hoher Kniestock zulässig, um den Dachgeschossausbau mit max. 2/3 der Grundfläche zu ermöglichen.

4.8 Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Manzostraße. Am stärksten betroffenen künftigen Gebäude auf Grundstück Fl.Nr. 398 wurde ein Beurteilungspegel von ca. 52 dB (A) tags und 43 dB (A) nachts ermittelt ohne Berücksichtigung der schalldämmenden vorhandenen Bebauung zwischen Manzostraße und Planungsgebiet. Nach Norden hin nimmt die Belastung ab. Damit werden die Orientierungswerte für reines Wohngebiet (50 dB (A) tags, 40 dB (A) nachts) am südlichsten Gebäude um ca. 2 dB (A) tags und 3 dB (A) nachts überschritten.

Der Eigenverkehr innerhalb der Siedlung führt für die Anlieger zu Immissionsbelastungen, die als gering zu beurteilen sind. Besondere Schallschutzvorkehrungen sind deshalb nicht erforderlich.

Mit Lärmimmissionen vom Rangierbahnhof ist nicht zu rechnen. Die Lage dieser ungenehmigten Wohnsiedlung wurde bereits bei der Planungsfeststellung zum Münchner Rangierbahnhof geprüft. Dabei wurden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bestimmt.

Nachdem der Orientierungswert nur am Südrand der Siedlung überschritten wird, Schallschutz nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist und gemäß den Stadtratsbeschlüssen das Ziel des Bebauungsplanes ist, den Verbleib der Siedler zu sichern und von den Siedlern keine Äußerung zur Lärmproblematik vorliegen, ist eine geringfügige Überschreitung der Lärmwerte hinnehmbar.

Für das Planungsgebiet ist der Lärmpegelbereich I zugrunde zu legen. Für sämtliche Gebäude sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

4.9 Grünplanerisches Konzept

Zur Verwirklichung der unter Punkt 3.2 genannten Ziele sind folgende Maßnahmen notwendig:

Ortsrandeingrünung

Zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung wird entlang des westlichen Ortsrandes ein ca. 3 m breiter, dichter Gehölzstreifen als Trennung zwischen den Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen festgesetzt.

Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen entsprechen der bestehenden

Nutzung. Eine erwerbsgärtnerische Nutzung ist nicht zulässig, da sie dem Gebietscharakter nicht entspricht und die verkehrliche Erschließung nicht ausreichend ist. Bauliche Anlagen sind ebenfalls nicht zulässig. Einfriedungen können jedoch zugelassen werden, wenn die privaten Grünflächen als Freiflächen der angrenzenden Bauflächen genutzt werden. Damit soll einer weiteren Parzellierung der privaten Grünflächen mit dem Charakter einer ungenehmigten Kleingartenanlage vorgebeugt werden, die u.a. aus Gründen der Verkehrserschließung nicht erwünscht ist.

Straßenraumbegrünung

Zur Aufwertung des Straßenraumes im Siedlungsgebiet ist es notwendig, Großbäume entlang den Straßen auf Privatgrundstücken festzusetzen.

Grünstruktur

Besonders wertvolle Einzelbäume und Gehölzgruppen sind als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, um eine ausreichende Ausstattung der Grundstücke mit Bäumen und Gehölzen zu gewährleisten. Auf die Ausweisung von öffentlichen Spiel- und Grünflächen wird auf Grund der geringen Größe der Siedlung, der Nutzbarkeit der Privatgärten sowie der umgebenden landschaftlichen Erholungsräume entsprechend dem tatsächlichen Bestand verzichtet.

Versiegelung

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, ist es erforderlich, die bebaubaren Flächen zu begrenzen und Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wege mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, bei Zugängen nur, soweit funktional möglich.

4.10 Einfriedungen

Die Wohnungsgärten können mit Laubhecken oder mit Laubhecken hinterpflanzten, offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m eingefriedet werden. Zur freien Landschaft hin können die Gärten im Bereich der 3 m breiten Laubgehölzstreifen der Ortsrandeingrünung ebenfalls mit einem derartigen Zaun eingefriedet werden. Auf einen Sockel ist jeweils wegen der Passierbarkeit für Kleinsäuger zu verzichten.

5. Auswirkungen der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat für alle Beteiligten (Bewohner, Eigentümer und Kommune) Konsequenzen.

5.1 Auswirkungen für die Bewohner und Grundstückseigentümer

- Legalisierung des Bestandes, soweit dieser den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und nach baurechtlichen Vorschriften genehmigt werden kann.
- Der weitgehende Verbleib der Wohnbevölkerung wird ermöglicht.
- Gravierende Wertsteigerung der als Bauland ausgewiesenen Flächen.
- Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen einige Wohngebäude und Teile von Wohngebäuden sowie Nebengebäude beseitigt werden.
- Die Planungsbegünstigten haben sich an den Erschließungskosten zu beteiligen.

5.2 Auswirkungen für die Kommune

- Die Sanierung der Siedlung soll schrittweise baurechtmäßige Zustände herstellen.
- Auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann die Landeshauptstadt München die Siedlung kanalisieren
- Bisher fehlende bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Belange werden definiert.
- Durch die Abtrennung der Grundstücke FINrn 419, 420, 420/2 kann der Baubestand derzeit nicht mit der übrigen Siedlung legalisiert werden. Hier ist noch nach geeigneten Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

5.3 Auswirkungen aus der Sicht der Grünordnung

- Ausschluss der Versickerung häuslicher Abwässer in den Untergrund und damit Verhinderung schädlicher Verunreinigungen des Grundwassers und nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften.
- Sicherung und Verbesserung der Einbindung der Siedlung in die Landschaft.
- Verbesserung der Grünausstattung der Siedlung
- Durch die erforderliche Anlage und Aufweitung von Erschließungsstraßen wird in den Gehölzbestand auf Privatgrundstücken eingegriffen. Die Festsetzung von Neupflanzungen kann diesen Eingriff hinnehmbar ausgleichen.
- Eine ausreichende Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer wird gesichert.
- Im Planungsgebiet wird die Versiegelung durch Straßen, Hauptgebäude und Nebenanlagen von derzeit ca. 21 % auf künftig ca. 18 % reduziert.

Eingriff/Ausgleich

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 398 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen. Der Eingriff erfolgt durch die Ausweisung eines künftig bebaubaren Baugrundstücks auf dem östlichen Teil des kartierten Biotops M-323. Dieser Bereich wurde zwar nicht als Landschaftsbestandteil festgesetzt, aber auch hier käme der Fläche eine große Bedeutung für die ökologische Ausgleichsfunktion und als Rückzugsfläche für Vögel und Kleinsäuger zu. Durch die Verkleinerung der schützenswerten Biotopfläche werden die bisherigen Funktionen beeinträchtigt, auch wenn der dortige unter Schutz gestellte Baumbestand an sich erhalten wird. Es handelt sich um eine Fläche in der Größe von ca. 1.150 m², für die nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ eine Wertigkeit als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II) festgestellt wird. Bei einer geplanten GRZ < 0,35 des Baugrundstücks wird von einem Kompensationsfaktors von 0,5 - 0,8 ausgegangen. Die Erhaltung des im Biotopbereich befindlichen Baumbestandes an der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 397 und 398 zählt als Vermeidungsmaßnahme, die einen niedrigeren Kompensationsfaktor von 0,7 rechtfertigt.

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 800 m², der weder im Planungsgebiet noch im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbebauungsplan nachgewiesen werden kann. Aufgrund der naturschutzfachlichen Eignung wird die erforderliche Ausgleichsfläche daher im Rahmen des 1. Münchener Ökokontos Eschenrieder Moos durch die Stadt bereitgestellt. Für das Ökokonto Eschenrieder Moos liegt ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2001). Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits begonnen.

5.4 Sozialstruktur

Durch die Forderung nach einer Vereinbarung zwischen Mietern und Grundeigentümern soll der Verbleib der Mieter und Pächter in der Siedlung sichergestellt werden. Trotzdem ist durch die Ausweisung von Bauland und durch die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Erhöhung des Grundstückswertes) nicht auszuschließen, dass sich die Bevölkerungsstruktur langfristig ändert.

6. Kosten

Mit Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Erschließungskosten für die Straßenherstellung mit Beleuchtung in Höhe von 370.000 Euro.

Die Planungsbegünstigten haben sich zur Übernahme der anfallenden Kosten bereit erklärt und schließen mit der Stadt einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag ab. Für die erforderliche Ausgleichsfläche im Rahmen des 1. Münchener Ökokontos Eschenrieder Moos durch die Stadt wird von den Planungsbegünstigten eine Ausgleichszahlung geleistet

Für die Kanalisierung des Planungsgebietes fallen Kosten in Höhe von ca. 107.000 Euro an, die über die Pauschale „Kanalbau i. V. m. Hygiene – ungenehmigte Siedlungen“ finanziert werden.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich mehrmals mit dem Bebauungs-

planentwurf befasst und der Vorgehensweise zugestimmt.

7. Auslegung

Der Bebauungsplan kann erst dann ausgelegt werden, wenn der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet ist und die Sicherheitsleistungen erbracht sind. Durch die Forderung nach einer Vereinbarung zwischen Mietern und Grundeigentümern soll der Verbleib der Mieter und Pächter in der Siedlung sichergestellt werden. Der Verbleib der Siedler konnte inzwischen weitgehend sichergestellt werden. Sofern die Eigentümer ihre Gebäude nicht selbst bewohnen, erfolgte dies über den langfristige bzw. unbefristete Mietverträge oder entsprechende verbindliche Erklärungen der Vermieter. In einem Fall wurde vom Mieter ein schriftlicher Mietvertrag abgelehnt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

III. Beschluss

Nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. T h a l g o t t
Stadtbaurätin

- IV. Abdruck von I. - III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - HA II - V/3
an das Direktorium - HA I / R (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis.

- V. Wv. Planungsreferat - HA II/43 V
zum Vollzug des Beschlusses.

- Zu IV.:
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 23
 3. An den Bezirksausschuss 10
 4. An das Baureferat
 5. An das Kommunalreferat - Abt. LV
 6. An das Kommunalreferat - Abt. GV
 7. An das Planungsreferat - SG 3
 8. An das Planungsreferat - HA I
 9. An das Planungsreferat - HA II/01
 11. An das Planungsreferat - HA III
 12. An das Planungsreferat - HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Planungsreferat - HA II/43 V
I.A.