

Gemeinde Neufahrn bei Freising



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer- Straße“, Neufahrn

im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Stand: 14.09.2020

Erarbeitet für die Gemeinde Neufahrn durch:

Fisel und König

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Aufstellungsbeschluss, planungsrechtliche Situation	3
2.1	Aufstellungsbeschluss	3
2.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	3
3	Geltungsbereich.....	4
4	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
5	Ziele der Raumordnung	5
6	Flächennutzungsplan.....	6
7	Natürliche Grundlagen	7
8	Lärmimmissionen	8
9	Schutzgebiete	10
10	Ziele des Bebauungsplans.....	10
11	Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes	11
11.1	Art der baulichen Nutzung	11
11.2	Maß der baulichen Nutzung	12
11.3	Abstandsflächen	14
11.4	Firsthöhen, Dachformen, bauliche Gestaltung.....	14
11.5	Flächen für Nebenanlagen.....	14
11.6	Werbeanlagen	14
11.7	Einfriedungen	14
11.8	Schallschutz.....	15
11.9	Verkehrerschließung, Stellplätze	15
11.10	Gestaltung des Straßenraums an der Wolfgang-Zimmerer-Straße.....	15
11.11	Grünordnung.....	15
11.12	Trafostation.....	17
12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
13	Altlasten	18
14	Klimaschutz	18
15	Flächenbilanz.....	19
16	Anhang 1: Grundstückstabelle.....	20
	Anhang 2.1: Baumbestandsplan	
	Anhang 2.2: Baumliste	

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Siedlungsflächen des Geltungsbereichs im Neufahrner Nordwesten zeichnen sich städtebauliche Veränderungen ab. Es liegen für mehrere Grundstücke Planungsüberlegungen vor, bisherige Gewerbeflächen in Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen umzuwandeln. Gleichzeitig sind bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe an einer langfristigen Sicherung ihrer Nutzung interessiert. Zudem möchte die Gemeinde an dieser Stelle auch weiterhin Flächen für kleinteiliges örtliches Gewerbe erhalten.

Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu steuern.

2 Aufstellungsbeschluss, planungsrechtliche Situation

2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 18.12.2017 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ für den Bereich östlich der Christl-Cranz-Straße, nördlich der Sepp-Manger-Straße und westlich der Fritz-Walter-Straße. Ziele sind die Steuerung der städtebaulichen Ordnung, die Sicherung der Grünstrukturen und die Behebung der Defizite in der Straßenraumgestaltung. Außerdem soll die Lärmsituation der gewerblichen Einheiten untersucht werden, um eine Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnbebauung sicherzustellen.

In der Abstimmung mit dem Landratsamt Freising zeichnete sich ab, dass die ursprünglich vorgesehene Ausweisung einer westlichen Teilfläche als Gewerbegebiet hier nicht zielführend ist. Daher wurde am 19.02.2018 eine Änderung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 129 beschlossen. Demzufolge wird auf die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GEe) verzichtet und der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ fortgeführt. Die Ziele des Aufstellungsbeschlusses sind weiterhin gültig.

Für den Geltungsbereich liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

2.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt:

Die maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO umfasst eine Größe von knapp 15.000 m² und liegt damit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m². Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, und auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG kann verzichtet werden.

3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 37.900 m² und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Siedlungsgebiets von Neufahrn, östlich der Christl-Cranz-Straße, nördlich der Sepp-Manger-Straße, westlich der Fritz-Walter-Straße bzw. der Gottfried-von-Cramm-Straße sowie südlich der Hanns-Braun-Straße.

Unmittelbar westlich verläuft die Staatsstraße 2341 (Christl-Cranz-Straße). Jenseits der Staatsstraße Richtung Westen schließt das Gewerbegebiet Eching - Ost mit zahlreichen größeren Gewerbebetrieben an. Richtung Norden oberhalb der liegen die Gewerbe- und Wohnflächen des ehemaligen Simca-Areals. Diese werden weiter nach Norden von der Bahnlinie München-Landshut begrenzt. Nordöstlich, östlich und südlich schließen Wohngebiete an. Diese bestehen überwiegend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Der Geltungsbereich selbst beinhaltet heterogene Nutzungen. Das Spektrum dieser Nutzungen reicht von der Gemeinbedarfsfläche der Polizeiinspektion über rein gewerblich genutzte Grundstücke, Mischnutzungen von Wohnen und Handwerk/kleinteiligem Gewerbe bis hin zu reiner Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neufahrn ganz oder in Teilen: 773/5, 773/6, 773/7, 773/8, 773/9, 773/10, 773/11, 773/12, 773/13, 773/14, 773/15, 773/16, 773/17, 773/19, 773/20, 773/22, 773/23, 774, 774/4, 774/5, 774/6, 774/7, 774/8, 774/9, 774/10, 774/11, 774/12, 775, 775/2, 775/3, 775/4, 775/5, 775/6, 775/7, 775/8, 775/9, 777, 710/70, 772/2, 773, 773/2.

4 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Im Bestand kann der Geltungsbereich in drei Bereiche mit jeweils eigener städtebaulicher Charakteristik gegliedert werden:

- Westlich der Wolfgang-Zimmerer-Straße / südlich der Hanns-Braun-Straße dominieren im Bestand neben der Gemeinbedarfsfläche der Polizei gewerbliche Nutzungen mit heterogenen Baukörpern, teils mit Betriebsleiterwohnungen. Eingestreut in dieses Gebiet ist direkt an der Hanns-Braun-Straße eine gemischte Nutzung von kleinen Gewerbebetrieben und zahlreichen Wohnungen.
- Im Quartier östlich der Wolfgang-Zimmerer-Straße besteht im nördlichen Bereich eine relativ homogene Wohnnutzung aus traufständigen Doppelhäusern. Im südlichen Bereich sind die Grundstücke gemischt genutzt mit kleinteiligem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben und zugehörigen Wohneinheiten. Diese sind an der Fritz-Walter-Straße horizontal gegliedert, d.h. die Wohneinheiten liegen als rückwärtige Wohngebäude in den straßenabgewandten Grundstücksbereichen. An der Wolfgang-Zimmerer-Straße ist diese Gliederung vertikal, d.h. die gewerbliche Nutzung findet überwiegend im Erdgeschoss statt und die Wohnnutzung im 1. OG und in Dachgeschossen. Am südlichen Quartiersrand besteht ein kleineres Boardinghaus. Die Geschossigkeit beträgt in der Regel E+D oder E+1+D.
- Der dritte Bereich ist ein großes Boardinghaus nördlich der Hanns-Braun-Straße mit einer sehr hohen Baudichte und einer gegenüber dem Umfeld deutlich herausragenden Gebäudehöhe mit bis zu drei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Das Grundstück ist zu über 95 % versiegelt. Die derzeitige Bebauung wird als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft.

In den letzten Jahren wurde die gewerbliche Nutzung auf mehreren Grundstücken aufgelassen und es liegen Anfragen zu Nachnutzungen mit hohem Wohnanteil vor. Gleichzeitig wünschen einzelne Gewerbebetriebe eine langfristige Sicherung der Nutzung.

Aus Sicht der Grünordnung lässt sich der Geltungsbereich ebenfalls in diese drei Zonen gliedern:

- Der westlich der Wolfgang-Zimmerer-Straße / südlich der Hanns-Braun-Straße gelegene, überwiegend gewerblich bzw. durch die Polizei geprägte Siedlungsbereich ist geprägt durch Bäume und Sträucher entlang der Christl-Cranz-Straße und eine Gruppe großer Platanen südlich der Polizei. Zwischen den Baugrundstücken sind gliedernde Vegetationsstreifen erkennbar, allerdings ist deren Qualität durch heranrückende Nutzungen häufig eingeschränkt. In Teilbereichen ist eine von Grünflächen und einzelnen Bäumen geprägte private Vorzone zur Wolfgang-Zimmerer-Straße vorhanden.
- Das Quartier östlich der Wolfgang-Zimmerer-Straße zeichnet sich insbesondere durch einen innenliegenden, mindestens 10 m, teils deutlich breiteren Grünkorridor auf den rückwärtigen Grundstücken aus. Dieser wird von Rasen- und Pflanzflächen gebildet, die von größeren Bäumen und Sträuchern überstanden sind. Zwischen den Grundstücken sind nur teilweise Einfriedungen vorhanden und die Privatgärten sind als zusammenhängender, optisch und stadtklimatisch wirksamer Vegetationsbestand erlebbar. Zu den Straßen hin sind der Bebauung in diesem Quartier über weite Teile unbebaute private Vorzonen vorgelagert. Im südlichen Bereich des Quartiers dominiert hier jedoch mittlerweile eine intensive Versiegelung dieser privaten Vorzonen durch Stellplätze.
- Der dritten Zone, nämlich der Bebauung des Boardinghauses, ist zur Gottfried von-Cramm-Straße ein gut ausgeprägter Grünstreifen mit großen Bäumen und Rasenfläche vorgelagert. Das restliche Grundstück ist jedoch nahezu vollständig versiegelt und den sehr wenigen Baumpflanzungen stehen teils nur unzureichende Wurzelräume (pro Baum unter 2 m²) zur Verfügung, so dass sie stark geschädigt oder abgestorben sind. Die Kronen der Bäume am südlichen Grundstücksrand sind – vermutlich zur besseren Nutzung der Photovoltaikflächen – so stark eingekürzt, dass sie in ihrem natürlichen Wuchs nachhaltig gestört sind und keine arttypische Krone entwickeln können. Der versiegelten Grundfläche von über 5.000 m² stehen sechs vitale Bäume und weniger als 300 m² Grünfläche gegenüber.

Der Straßenraum der Wolfgang-Zimmerer-Straße ist relativ breit und weitgehend ungegliedert. Dies führt zu einer ungeordneten Stellplatznutzung und zu einer eher geringen Attraktivität insbesondere für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer. Die öffentlichen Bäume im Bereich der zentralen Aufweitung haben durch überbaute und verdichtete Wurzelräume eine deutlich eingeschränkte Vitalität.

5 Ziele der Raumordnung

Entsprechend dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**, geändert am 01.03.2018, liegt das Plangebiet im großen Verdichtungsraum München.

Entsprechend dem Grundsatz 2.2.7. (G) sollen „die Verdichtungsräume [...] so entwickelt und geordnet werden, dass [...]“

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,

- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen.“

Des Weiteren formuliert der LEP das Ziel Z 5.3.1, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Demzufolge ist für den vorliegenden Geltungsbereich im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 14 (München) gehört das Plangebiet zu den „Bereichen für Siedlungsentwicklung“ (Karte 2, Siedlung und Versorgung).

Entsprechend Ziel Z 2.3 kommt „der Lenkung der Siedlungsentwicklung [...] in diese Bereiche ein besonderes Gewicht zu. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.“

Zusätzlich formuliert Ziel Z 2.1: „Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind“.

Laut Grundsatz G 2.1.1 ist darauf hinzuwirken, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt gesichert und weiter ausgebaut wird. Auf gute Standortbedingungen für mittelständische und handwerkliche Betriebe ist besonders zu hinzuwirken.

Schließlich sind laut Ziel Z 4.1.6 innerörtliche Freiflächen, die in Verbindung mit der freien Landschaft stehen, zu erhalten und mit den Grünzügen zu vernetzen. In der dazugehörigen Begründung wird betont, dass die Vernetzung innerstädtischer Freiflächen der Verbesserung des Stadtklimas dient und auch innerorts einen ausreichenden Luftaustausch sichert.

6 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn (Geltungsbereich des Bebauungsplan schwarz gestrichelt)

Der bisher gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn (Januar 2003) stellt die Baugebiete des Geltungsbereichs als Mischgebiete bzw. als Allgemeine Wohngebiete dar. Das Grundstück der Polizei ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, Öffentliche Verwaltung“ geführt. Gegenüber der Darstellung im FNP weicht die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebiets WA im Quartier zwischen Wolfgang-Zimmerer-Straße und Fritz-Walter-Straße aufgrund der tatsächlichen Nutzung leicht ab.

Zahlreiche der als zu erhalten dargestellten Bäume entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße und im Norden des Geltungsbereichs sind teilweise nicht mehr vorhanden oder nicht mehr in einem erhaltenswerten Zustand.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

7 Natürliche Grundlagen

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Münchner Schotterebene am westlichen Ortsrand von Neufahrn. Das Gelände ist nahezu eben.

Im Planungsgebiet haben die natürlichen Schutzgüter folgende Bedeutung:

Boden

Geologisches Ausgangsmaterial sind die quartären Kiessande der Münchner Schotterebene. Die darauf natürlicherweise entstandenen Böden (hier: Pararendzinen auf carbonatreichen Schottern mit Flussmergeldecke) besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern. Im Planungsgebiet sind die Böden durch die langjährige und intensive menschliche Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad stark überprägt, so dass kaum noch von natürlich gewachsenen Böden auszugehen ist.

Wasser

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserkörper liegt ca. 3 m unter Flur und ist aufgrund der geologischen Voraussetzungen empfindlich gegenüber Stoffeinträgen.

Klima und Luft

Klimatisch trägt das Gebiet weder zu einer nennenswerten Frisch- oder Kaltluftbildung bei, da es intensiv überbaut ist, noch ist es Teil eines wichtigen klimatischen Ausgleichskorridors. Lufthygienisch sind die für dicht bebaute Siedlungsgebiete üblichen Vorbelastungen anzunehmen. Insgesamt ist das Plangebiet für Klima und Luft ohne größere Bedeutung.

Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume

Für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und ihre Habitate hat der Geltungsbereich aufgrund der intensiven Nutzung grundsätzlich keine nennenswerte Bedeutung.

Es ist jedoch der europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig.

Als entsprechend geschützte Tiergruppen können im Geltungsbereich siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten vorkommen, die zum einen Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden nutzen und andererseits in Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze haben können. Höhlenbrütende Vogelarten können in größeren Höhlen alter Bäume vorkommen, Freibrüter bauen ihre Nester in Kronen und Geäst von Bäumen und Sträuchern.

Europarechtlich geschützte Fledermausarten können ebenfalls in Baumhöhlen oder –spalten oder in und an Gebäuden vorkommen.

Da die Verwirklichung des zukünftig zulässigen Baurechts eine Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden mit sich bringen kann, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten vorkommen. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten.

Spätestens mit der Stellung des Bauantrags bzw. bei Freistellung vor Beginn der Bauarbeiten ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Lebensräume und Arten betroffen sein

können.

Des Weiteren gibt es einige Vermeidungsmaßnahmen, die vor allem auf eine zeitliche Befristung für Rodungs- und Abrissarbeiten abzielen, damit möglicherweise vorkommende Arten nicht geschädigt werden. Da damit ein Großteil artenschutzrechtlicher Konflikte von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind diese Maßnahmen zu beachten:

- Rodung von Bäumen ohne Höhlen und von Sträuchern außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht zwischen 1. März und 30. September),
- Rodung von Bäumen mit Höhlen im Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte November. Hier wird zusätzlich eine Begutachtung durch einen Fledermaus-/Vogelkundler angeraten
- Abriss von Gebäuden (insbesondere solche mit älteren Verkleidungen, Spalten, Einschlipfen) im Zeitraum September bis November.

Mensch

Beurteilungskriterien für das Schutzgut Mensch sind einerseits vorhandene Erholungsfreiräume, Fußwege und Infrastruktur, andererseits Belastungen durch Schadstoff- und Schallimmissionen.

Direkt südlich des Geltungsbereichs an der Sepp-Manger-Straße liegt eine kleinere öffentliche Grünfläche mit einem attraktiven Spielplatz für kleinere Kinder. Dieser Grünzug setzt sich nach Osten fort und bietet östlich der Fritz-Walter-Straße eine gut erreichbare, wohnungsnah Erholungsfläche mit Bolzplatz und weiterem Kinderspielplatz. Gleichzeitig stellt diese Wegeverbindung und ihre Fortsetzung nach Nordosten eine attraktive Anbindung an das Ortszentrum dar.

Die Erholungsqualität der freien Landschaft, die nördlich der Bahnlinie anschließt, ist durch die intensive Landwirtschaft und Lärmbelastungen der Autobahn A 92 deutlich eingeschränkt.

Gewisse Vorbelastungen durch Schall- oder Schadstoffeinträge sind durch das Verkehrsaufkommen entlang der umliegenden Straßen vorhanden. Eine Überschreitung entsprechender Grenzwerte ist allerdings nicht anzunehmen.

8 Lärmimmissionen

Verkehrslärm

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden mögliche Verkehrsimmissionen durch die östlich am Geltungsbereich verlaufende Staatsstraße 2341 (Christl-Cranz-Straße) untersucht. Veranlassung für die Untersuchung war die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Freising im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Um Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten für sensible Nutzungen zu vermeiden, wurden entsprechende Festsetzungen durch das Fachplanungsbüro für Schallschutz (HOOK & PARTNER 2019) entwickelt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist durch die lediglich moderate Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte im Planungsgebiet nur von einer geringfügigen Zunahme des Straßenverkehrsaufkommens auszugehen. Daher ist eine detaillierte Schalluntersuchung für den zusätzlich im Gebiet entstehenden Lärm nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Im Rahmen einer Schalltechnischen Stellungnahme (HOOCK FARNY 2018, siehe Anlage 3) wurde untersucht, ob die bestehenden Gewerbebetriebe westlich der Christl-Cranz-Straße durch möglicherweise schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eingeschränkt werden könnten. Die Stellungnahme kommt zum Schluss, dass

von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 mit den vorgesehenen Mischgebietsnutzungen keine Gefahr nachträglicher Einschränkungen ausgeht. Festsetzungen zum Schutz vor den anlagenbedingten Lärmimmissionen sind nicht erforderlich.

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen gilt, dass für den Bauantrag bzw. für Genehmigungsfreistellungsverfahren vor Baubeginn oder bei Eigentümer- oder Pächterwechsel ein Schallschutzgutachten vorzulegen ist. Dieses hat unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzen-schallpegel nachzuweisen, insbesondere im Hinblick auf die innerhalb und östlich des Planungsgebiets liegende Wohnbebauung.

Fluglärm

Gemäß Regionalplan München (verbindliche Darstellung) befindet sich der Geltungsbereich in der Lärmschutzzone C, direkt außerhalb der inneren Teilzone Ci, und liegt somit im Einwirkungsbereich des Flughafens München.

In der Arbeitskarte vom 31.01.2005 zum Regionalplan München (Entwurf gemäß LEP neu) liegt das Baugebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche.

Ein rechtskräftiger Lärmschutzbereich nach dem FluLärmG ist für den Flughafen München bislang nicht festgelegt. Die Prognoseberechnungen im Rahmen des Feststellungsverfahrens für eine 3. Start- und Landesbahn können daher keine verbindliche Aussage über die Lage innerhalb der Schutzzonen nach FluLärmG treffen.

Um den aktuellen Stand einer möglichen Fluglärmbelastung für den Geltungsbereich zu erfragen, wurde im Zuge der Bauleitplanung eine entsprechende Anfrage bei der Regierung von Oberbayern gestellt.

In einer Mitteilung per Mail vom 14.06.2019 wurden als Anhaltspunkt für die zu erwartenden Außenlärmpegel für den geplanten Bebauungsplan folgende fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel zur Verfügung gestellt. Sie sind eine Prognoseberechnung für das Jahr 2025 und wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für eine 3. Start- und Landebahn für den Flughafen München ermittelt:

Bereich nördlich der Hanns-Braun-Straße:

Prognosenullfall 2025 (Flugverkehr im 2-Bahn-System):

Leq3,Tag = ca. 46 dB(A) Leq3, Nacht = ca. 43 dB(A)

Voraussichtliche Lage im Lärmschutzbereich gemäß den Werten für wesentlich erweiterte Flugplätze (§2 Abs. 2 Nr. 1 FluLärmG):

Tag-Schutzzone 1 – nein, Nacht-Schutzzone - nein

Planungsfall 2025 (Flugverkehr mit 3. Start- und Landebahn):

Leq3,Tag = ca. 46 dB(A) Leq3, Nacht = ca. 42 dB(A)

Voraussichtliche Lage im Lärmschutzbereich gemäß den Werten für wesentlich erweiterte Flugplätze (§2 Abs. 2 Nr. 1 FluLärmG):

Tag-Schutzzone 1 – nein, Nacht-Schutzzone - nein

Bereich südlich der Hanns-Braun-Straße:

Prognosenullfall 2025 (Flugverkehr im 2-Bahn-System):

Leq3,Tag = ca. 46 bis 45 dB(A) Leq3,Nacht = ca. 43 bis 42 dB(A)

Voraussichtliche Lage im Lärmschutzbereich gemäß den Werten für wesentlich erweiterte Flugplätze (§2 Abs. 2 Nr. 1 FluLärmG):

Tag-Schutzzone 1 – nein, Nacht-Schutzzone - nein

Planungsfall 2025 (Flugverkehr mit 3. Start- und Landebahn):

Leq3,Tag = ca. 46 bis 45 dB(A) Leq3,Nacht = ca. 42 bis 41 dB(A)

Voraussichtliche Lage im Lärmschutzbereich gemäß den Werten für wesentlich erweiterte Flugplätze (§2 Abs. 2 Nr. 1 FluLärmG):

Tag-Schutzzone 1 – nein, Nacht-Schutzzone – nein

Die Mitteilung kommt zu folgendem Schluss: Auf Grund der für den Prognosenullfall 2025 sowie für den Planungsfall ermittelten Werte würde das Grundstück voraussichtlich nicht innerhalb eines zu erwartenden Lärmschutzbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich keine Einschränkungen für die Bebauung durch das FlugLärmG vorgegeben sind. Durch die Lage des Grundstücks in der Nähe des Verkehrsflughafens München muss darüber hinaus jedoch stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden.

9 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht sind im Geltungsbereich und seinem Einflussbereich nicht vorhanden. Ebenso liegen im Umfeld keine Biotopflächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung.

Die Auswertung des Bayerischen Denkmaltlas zeigt westlich des Geltungsbereichs auf der anderen Straßenseite der Christl-Cranz-Straße eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Denkmalnummer D-1-7635-0071). Dieses Denkmal liegt nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

Zusätzlich besteht entsprechend der Informationen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ein weiteres Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7635-0070) in Form einer Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Es liegt in einer Entfernung von ca. 180 m westlich des Geltungsbereichs und damit ebenfalls deutlich außerhalb möglicher Wirkungen des Vorhabens.

Sonstige gesetzlich geschützten Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet oder seinem Umfeld nicht bekannt.

10 Ziele des Bebauungsplans

Basierend auf der Analyse der Ausgangsbedingungen und der planerischen Vorgaben verfolgt der Bebauungsplan folgende städtebaulichen und grünplanerischen Ziele:

- Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele:
Steuerung der städtebaulichen Ordnung mit Sicherung bestehender Handwerksbetriebe, Zunahme der Wohnnutzung in maßvollem Rahmen, Sicherung der Grünstrukturen und Behebung der Defizite im Straßenraum,
- Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung im Sinne eines Bebauungsplans der Innenentwicklung,
- Minimierung der Versiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß,
- Schaffung bzw. Erhalt eines optisch und ökologisch wirksamen Rahmens aus Gehölz- und Vegetationsflächen.
- Gliederung des Straßenraums, insbesondere mit Grünzonen, Bäumen und Stellplätzen.

11 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Nutzungsarten in den Baugebieten orientiert sich an den tatsächlich vorhandenen Nutzungen und soll diese insoweit für die Zukunft sichern, wie sie mit einer städtebaulichen Ordnung verträglich sind.

Im Quartier östlich der Wolfgang-Zimmerer-Straße wird das nördliche Baugebiet zwischen Wolfgang-Zimmerer-Straße und Fritz-Walter-Straße als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen und nimmt damit die vorhandene Wohnnutzung auf. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA lässt aber auch beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für soziale Zwecke zu. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um den von kleinteiliger Wohnnutzung geprägten Charakter des Baugebiets zu erhalten.

Im künftigen Mischgebiet MI 1 wird der bestehende Beherbergungsbetrieb auf Flur-Nr. 777 der Gemarkung Neufahrn mit ca. 500 Betten aufgrund seiner Größe und Nutzungsdichte als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft.

Er ist im Bestand zeitlich unbegrenzt zulässig. Jedoch sind Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, nicht zulässig. Grund hierfür ist vorrangig das Maß der Nutzung: Laut § 17 BauNVO beträgt die maximale GRZ in Mischgebieten 0,6 (sogenannte GRZ I), entsprechend § 19 Abs. 4 kann diese Fläche durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauung maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überbaut werden (sogenannte GRZ II).

Die tatsächlich bestehende Überbauung des Grundstücks mit Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten beträgt ca. 95 % des Grundstücks und entspricht einer GRZ II von 0,95. Sie liegt damit deutlich über der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Zusätzlich wird die Geschossanzahl von III + D und damit die Gebäudehöhe von ca. 14 m in Bezug auf die westlich angrenzende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zu hoch eingestuft.

Schließlich ruft die Art der Nutzung als Boardinghaus mit diesem massiven Nutzungsmaß ein hohes Verkehrsaufkommen hervor, das an der vorhandenen Lage städtebaulich nicht sinnvoll ist.

Angesichts der angestrebten Reduzierung des Nutzungsmaßes und der städtebaulich erwünschten Auslagerung von ortsfremdem Verkehr aus den Wohnbereichen heraus erscheint eine Weiterführung dieser Nutzung im vorhandenen Ausmaß nicht sinnvoll. Insofern wird der Sachverhalt auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO durch Festsetzung im Sinn einer städtebaulichen Ordnung langfristig geregelt.

Die vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet stellt darauf ab, dass sich zukünftige Nutzungen vergleichbar zu den südlich angrenzenden Baugebieten in das bauliche Umfeld einfügen. Der vorgesehene Gebietscharakter erweitert hier das Angebot für eine Mischung aus Wohnnutzung und kleinteiligem Gewerbe.

Als weitere Mischgebiete MI 2 bis MI 4 werden die Baugebiete zwischen Christl-Cranz-Straße und Wolfgang-Zimmerer-Straße sowie das südliche Quartier zwischen Wolfgang-Zimmerer-Straße und Fritz-Walter-Straße festgesetzt. Sie folgen der Darstellung des Flächennutzungsplans und berücksichtigen die bestehenden Nutzungen bzw. Bedarfe.

Für sämtliche Mischgebiete wurde festgelegt, dass Tankstellen hier nicht zulässig sind, da von Tankstellen durch Verkehr und Emissionen deutliche Beeinträchtigungen für die umliegende Bebauung ausgehen können. Des Weiteren sind sämtliche Arten von Vergnügungsstätten

ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter widersprechen und negative Strukturveränderungen sowie Lärmbelastigungen durch lange Öffnungszeiten zu befürchten sind.

Die Festsetzung des Gemeinbedarfsgebiets Polizei sichert den Bestand und übernimmt die Darstellung des Flächennutzungsplans. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Anforderungen der Polizei.

In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 wurde aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung nur in der zu den festgesetzten Verkehrsflächen abgewandten Hälfte der Grundstücke zulässig ist. Die gewerblichen Nutzungen sollen also schwerpunktmäßig erdgeschossig und zur Straße hin positioniert werden. Damit wird zum einen ein Mindestanteil an gewerblichen Nutzungen sichergestellt, zum anderen sind diese mit geringem Erschließungsaufwand erreichbar. Gleichzeitig wirkt diese Gliederung schützend für die Wohnnutzungen, die damit in rückwärtigen Bereichen und/oder in den Obergeschossen zu liegen kommen. Diese Festsetzung nimmt die vorhandene vertikale bzw. horizontale Gliederung der Nutzungen im bestehenden Quartier zwischen Wolfgang-Zimmerer-Straße und Fritz-Walter-Straße auf.

Im Mischgebiet MI 2 ist eine entsprechende Gliederung des Erdgeschosses aufgrund der wesentlich geringeren Tiefe der Grundstücke nicht sinnvoll.

Das genannte landesplanerische Ziel, demzufolge Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen sind, wurde im Rahmen der Planung grundsätzlich beachtet. Im vorliegenden Fall ist aus mehreren Gründen keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration anzunehmen (diese beinhaltet auch die Ansiedlung von mindestens 3 kleinen Einzelhandelsläden). Zum einen ist das Siedlungsgebiet bereits ausreichend mit Einzelhandel im Umfeld versorgt, des Weiteren ist im Geltungsbereich kein Einzelhandel vorhanden und schließlich ist auch kein Interesse einer entsprechenden Ansiedlung bekannt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für sämtliche Baugebiete durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer First- und/oder Wandhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich werden die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese Baugrenzen dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden.

Es wird jedoch die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer maximalen Größe von 18 m² je erdgeschossiger Wohneinheit zugelassen, damit Gartenbereiche außerhalb von Grünflächen nach 7.3 oder 7.4 flexibel genutzt werden können. Die Terrassen können überdacht werden. Seitliche Umfassungswände sind nicht zulässig, da hier eine massive bauliche Wirkung vermieden werden soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wurde sämtlichen Grundstücken ein maßvoller Nachverdichtungsspielraum zugeordnet. Dabei wurden die Baufelder so abgegrenzt, dass sie mit dem grünordnerischen Rahmenkonzept verträglich sind.

Entlang der Hanns-Braun-Straße und dem nördlichen Abschnitt der Fritz-Walter-Straße wurden Baulinien festgesetzt, an denen zukünftige Außenwände exakt liegen müssen. Diese 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzten Linien nehmen die im Bestand weitgehend vorhandenen Gebäudekanten auf und sichern so das Erscheinungsbild der Baufluchten im Straßenraum und damit seine räumliche Fassung.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 trägt die großzügige Ausbildung der Bauräume den Anforderungen an eine flexible Nutzung mit Möglichkeiten für gewerbliche Nutzung und die

Errichtung von Wohnbebauung Rechnung. Sie gibt angemessene Spielräume für die Realisierung unterschiedlicher Bau- und Nutzungsformen, sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Höhe.

Dies gilt in vergleichbarer Weise für das Gemeinbedarfsgebiet „Polizei“. Auch hier besteht innerhalb des Bauraums eine große Flexibilität hinsichtlich einer Weiterentwicklung.

Das Zurückbleiben der Baufenster von den Grundstückskanten erlaubt die Sicherung von Grünflächen zu den Erschließungsstraßen und zwischen den Baufeldern und erzeugt so eine Gliederung entlang der Straßenräume und zwischen den Gebäuden.

Für sämtliche Baugebiete liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) unter bzw. an der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal möglichen Obergrenze für die jeweiligen Baugebiete (Obergrenze BauNVO: Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,4; GFZ 1,0; Mischgebiete GRZ 0,6; GFZ 1,2).

Das festgesetzte Maß der Nutzung erlaubt für fast alle Grundstücke mit drei Ausnahmen eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit und trägt damit dem städtebaulichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung Rechnung.

Folgende Grundstücke sind ausgenommen:

- Die beiden Grundstücke 773/22 und 773/23 sind vermutlich nachträglich aus den vorher größeren Grundstücken 773/14 und 773/13 herausgemessen worden und umfassen jeweils lediglich das Gebäude und den zugehörigen Vorgarten. Daher beträgt ihre GRZ im Ist-Zustand 0,65 (773/23) bzw. 0,57 (773/22). Bei jeweils gemeinsamer Betrachtung mit den dahinter liegenden Grundstücken erlaubt die zulässige GRZ in beiden Fällen die Möglichkeit maßvoller Nachverdichtung.
- Auf dem Grundstück des Boardinghauses auf Flur-Nr. 777 entspricht die vorhandene Überbauung einer Grundflächenzahl (GFZ II) von ca. 0,95 nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Firsthöhen erreichen ca. 14 m. Wie bereits dargestellt wird die bestehende Bebauung als städtebauliche Fehlentwicklung betrachtet und überschreitet die zulässige Obergrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Das nun festgesetzte Maß der Nutzung entspricht den südlichen Mischgebieten. Gleichzeitig erlaubt der großzügige Bauraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hinweislich dargestellt sind gliedernde Grünflächen analog zum grünordnerischen Rahmen des restlichen Geltungsbereichs. Deren tatsächliche Lage kann deutlich variieren in Abhängigkeit von der künftigen Bebauung.

Für den gesamten Geltungsbereich ist grundsätzlich eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 der BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen und Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,80 möglich, allerdings abhängig von den festgesetzten Grünzonen. Dieser Spielraum ist insbesondere für die Errichtung ausreichend dimensionierter Tiefgaragen und für die notwendigen Wege, Zufahrten und Lagerflächen im Bereich der Mischgebiete erforderlich.

Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien, also eine geringfügige Überschreitung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 ist dagegen nicht zulässig, da durch die Überschreitbarkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 und die großzügigen Bauräume bereits ein ausreichend hohes Maß an Überbauung möglich ist. Gleichzeitig sollen die Grünkorridore und Vorzonen in der festgesetzten Breite gesichert werden.

Im Anhang I ist eine Grundstückstabelle angefügt, die das zulässige Baurecht pro Baugrundstück darstellt.

11.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 BayBO.

11.4 Firsthöhen, Dachformen, bauliche Gestaltung

Um die homogene Dachlandschaft im Allgemeinen Wohngebiet WA und im von Wohngebieten umgebenen Mischgebiet MI 4 zu sichern, werden in beiden Baugebieten für alle Hauptgebäude entsprechend des Bestandes Satteldächer festgesetzt. Die Beschränkung der Dachneigung soll ebenso wie die Beschränkung des Gaubenanteils an der Gesamtlänge der Dächer zum Erhalt der relativ ungestörten Dachlandschaft beitragen.

Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 sind zusätzlich Flach- und Pultdächer zulässig, um günstige Dachformen für gewerbliche Nutzungen miteinzuschließen. Auch in diesen Gebieten wird die maximal zulässige Neigung auf ein ortstypisches Maß beschränkt.

Ebenfalls der Sicherung einer relativ ruhigen, geordneten Dachlandschaft in allen Baugebieten dienen die Festlegung der Firstrichtung parallel zur langen Gebäudekante, Einschränkungen zur Größe und Ausformung von Dachaufbauten, Vorgaben zur Einbindung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie die Beschränkung zulässiger Dachabdeckungen auf die Farben grau und ziegelrot.

Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden ausdrücklich zugelassen als Beitrag zur Förderung regenerativer und dezentraler Energiegewinnung.

Die Wand- bzw. Firsthöhen mit Bezug zur nächstliegenden Gehwegoberkante wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen und damit maßstäblich in das Stadtbild einzubinden.

11.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in den Bauräumen und in den hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA nimmt den Bestand auf, soweit dieser städtebaulich verträglich ist. Bestehende Nebenanlagen innerhalb der privaten Vorzone bleiben im Bestand zulässig, bei einer Neubebauung sind jedoch die privaten Vorzonen von Gebäuden freizuhalten.

11.6 Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung nach Baugebieten differenziert regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und für das nähere Umfeld den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen nicht störend auf das Siedlungsbild und die zugehörigen Freiräume wirken, sondern sich in Umfang, Form und Farbgebung an die Architektur anpassen.

Um im Geltungsbereich Werbeanlagen auf das erforderliche Minimum zu beschränken, werden sie in allen Baugebieten auf Eigenwerbung beschränkt. Zulässige Werbeanlagen an den Gebäudefassaden werden näher definiert und freistehende Werbeanlagen werden bezüglich Lage, Größe und Anzahl beschränkt (Mischgebiete MI 1 bis MI 3) bzw. ausgeschlossen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet MI 4).

11.7 Einfriedungen

Für die Gestaltung der Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn in

der aktuellen Fassung. Zulässige Baustoffe werden auf die ortsüblichen Materialien Holz, Maschendraht- und Drahtgitterzäune beschränkt.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind neu zu errichtende Zäune sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden.

11.8 Schallschutz

Durch entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen für Frei- und Außenwohnbereiche und für Aufenthalts- und Schlafräume werden zumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

11.9 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Baugebiete sind sowohl für den motorisierten als auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr über das bestehende Straßennetz von Süden, Osten und Norden erschlossen.

Die Entfernungen zur Ortsmitte, zu den zentralen Einkaufsmöglichkeiten und zum S-Bahnhof liegen in fußläufiger Distanz. Der Bahnhof ist ca. 1 km entfernt. Über eine ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs liegende Bushaltestelle an der Christl-Cranz-Straße ist das Planungsgebiet an den ÖPNV angebunden. Sie wird werktags ca. alle 20 bis 40 Minuten bedient.

Die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn auf den Baugrundstücken zu errichten. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen werden in den Straßenräumen mögliche Flächen für öffentliche Stellplätze hinweislich dargestellt. Sie wurden in Abhängigkeit von der Breite der Verkehrsflächen und den Zufahrtbereichen zu den Grundstücken hinweislich vorgeschlagen. Weitere Details bleiben der Straßenplanung vorbehalten.

11.10 Gestaltung des Straßenraums an der Wolfgang-Zimmerer-Straße

Zur Aufwertung des Straßenraums wird der breite Querschnitt der Wolfgang-Zimmerer-Straße durch Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze gegliedert. Im Bereich der Straßenaufweitung soll eine mit Großbäumen überstandene Grünfläche als optischer Blickfang geschaffen werden, den Verkehr entschleunigen und so den im Quartier zentralen Platz für Fußgänger und Radfahrer attraktiver machen.

Für sämtliche öffentlichen Baumpflanzungen werden günstige Wuchsbedingungen sichergestellt, indem für Bäume I. Ordnung mindestens 15 m² und für Bäume II. Ordnung mindestens 10,0 m² nicht überbauter Wurzelraum zur Verfügung stehen sollen. Damit können die Bäume in Straßenraum ihre positiven optischen und ökologischen Wirkungen gut und nachhaltig entfalten.

11.11 Grünordnung

Die planlichen und textlichen Festsetzungen zu den erforderlichen Pflanzungen und Begrünungen sichern eine optisch und ökologisch angemessene Mindestdurchgrünung des Plangebiets.

Eine festgesetzte Mindestanzahl von einem Baum pro 350 m² Grundstücksfläche berücksichtigt die tatsächliche Situation vor Ort und lässt Spielraum hinsichtlich des genauen Standorts. Bei Grundstücken unter 700 m² sind aufgrund der kleineren zusammenhängenden Freiflächen Bäume II. Ordnung oder Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme ausreichend. Bei größeren Grundstücken sind mindestens 30 % der Bäume als Großbäume zu pflanzen, die später eine positive Wirkung über das Grundstück hinaus erzielen können und für ein wirksame-

res Grünvolumen sorgen.

Im Quartier zwischen Wolfgang-Zimmerer-Straße und Fritz-Walter-Straße sollen die wertvollen innenliegenden Grünkorridore als nicht überbaute Gartenflächen langfristig gesichert werden. Daher wurde festgesetzt, dass sie als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen sind. Sie sind von baulichen Anlagen wie Terrassen, Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuschen), Stellplätzen und von Unterbauung vollständig freizuhalten und dürfen nur geringfügig für Erschließungszwecke versiegelt werden.

In ähnlicher Weise dienen die in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 festgesetzten „Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen“ als optisch und ökologisch wirksamer grüner Rahmen für die innenliegende Bebauung. Aufgrund ihrer randlichen Lage im Gebiet sind hier schwerpunktmäßig Gehölzpflanzungen in Form freiwachsender Hecken oder mit Bäumen überstandener Wiesen vorgesehen, wie sie am westlichen Rand des Geltungsbereichs schon teilweise vorhanden sind. Diese Zonen sind jeweils in einer Breite von 5 m vorgesehen. Diese Mindestbreite ist erforderlich, damit diese Vegetationszonen sowohl visuell als auch ökologisch wirksam sind. Bei einer Breite von 5 m lassen sich vierreihige Strauchpflanzungen (Pflanzenabstand 1,5 m, Reihenabstand 1 m) anlegen. Zwischen den Grundstücken sind so pro Grundstücksseite 2 Reihen möglich. Alternativ können von Bäumen überstandene Wiesenflächen angelegt werden, falls die angrenzende Bebauung ausreichend Abstand für die Entwicklung von Baumkronen hat.

Der dritte Bestandteil der grünordnerischen Grundstruktur sind die begrüneten Vorzonen. Hier ist als Mindestbegrünung ein Anteil von 30% als Vegetationsflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Außerhalb der Vegetationsflächen kann auch ein Teil des Stellplatzbedarfs gedeckt werden. Nebengebäude wie Carports, Garagen, Schuppen, Müllhäuschen oder Gartenhäuschen sind nicht zulässig, um die offene Wirkung für den Straßenraum zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Grundwasser- und Bodenschutzfunktionen, mindern.

Damit auch Bäume innerhalb von Belagsflächen oder auf Tiefgaragen gute Wuchsbedingungen bekommen, wurden entsprechende Mindestflächen und Mindestüberdeckungen für Bäume festgesetzt,

Zur Bestimmung zulässiger Gehölzarten für die Baum- und Strauchpflanzungen wurde entgegen der häufig üblichen Praxis keine Artenliste geeigneter Bäume und Sträucher erstellt, sondern es soll grundsätzlich eine Vielzahl an Arten möglich sein.

Gut geeignet sind beispielsweise:

Großbäume:

Acer platanoides, auch in Sorten	Spitz-Ahorn
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus in Arten und Sorten	Eiche
Platanus acerifolia	Platane
Robinia pseudoacacia, auch i. S.	Robinie
Tilia cordata i. S.	Winter-Linde

Mitteltgroße Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua „Worplesdon“	Amberbaum

Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Trauben-Kirsche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere

Kleine und schmalwüchsige Bäume:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus “Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Cornus mas (als Hochstamm)	Kornelkirsche (als Hochstamm)
Crataegus lavalley „Carrierei“	Apfeldorn
Malus-Hybride „John Downie“	Zier-Apfel

Damit die anzulegenden Grünflächen und Pflanzungen von den Bewohnern möglichst bald genutzt werden können, wird eine zeitnahe Fertigstellung festgesetzt.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zum nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen sind größere, fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Wandbegrünung zu versehen, und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für die Fassadenbegrünung sind folgende Gehölze geeignet:

Geeignete Kletterpflanzen:

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Euonymus fortunei	Immergrüne Kriechspindel
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrosen

Der Hinweis, dass im Zuge des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, soll eine angemessene Gestaltung der Außenanlagen sicherstellen.

11.12 Trafostation

Um zu gewährleisten, dass das Gebiet dauerhaft mit Strom versorgt werden kann, wird die Anregung aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgenommen und es wird die Aufstellung einer Trafostation auf öffentlichen Flächen zugelassen.

Wie festgesetzt, ist der Standort mit der Gemeinde abzustimmen. Geeignet ist ein mit dem Ortsbild gut verträglicher Standort, an dem das Bauwerk wenig ins Auge fällt, und es sollen keine öffentlichen Grünflächen in Anspruch genommen werden.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Der Bebauungsplan schafft ein Angebot flexibel nutzbarer Bauräume, die einerseits vorhandene Nutzungen sichern und andererseits einen Spielraum für Nutzungsänderungen innerhalb eines städtebaulich verträglichen Rahmens zulassen.
- Die Planung trägt dazu bei das vorhandene Grundgerüst aus Gehölz- und Vegetationsflächen zu sichern und zu erweitern. Dies hat sowohl eine positive Wirkung für das Erscheinungsbild als auch im Hinblick auf Klimaschutz und ökologische Wohlfahrtswirkungen.

13 Altlasten

Laut Auskunft des Landratsamts Freising sind die betroffenen Grundstücke nicht im Altlastenkataster des Landratsamts Freising aufgeführt. Dies ist jedoch nicht mit einer Altlastenfreiheit gleichzusetzen, sondern bedeutet, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten vorliegen. Zutage tretende Bodenverunreinigungen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben sachgerecht zu entsorgen.

14 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Diese Ziele wurden im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- Eine Zunahme der Bebauungsdichte (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) bedeutet ein flächensparendes Bauen und den Erhalt unversiegelter und klimatisch ausgleichender Freiflächen.
- Die Begrünungsvorgaben gewährleisten eine Mindestausstattung des Plangebiets mit klimawirksamen Vegetationsflächen und Gehölzen. Das zusammenhängende Netz aus Grünkorridoren, randlichen Gehölzonen und privaten Vorzonen wirkt sommerlicher Überhitzung entgegen und trägt zu (Fein-)Staubbindung und Frischluftbildung bei. Diese Ziele werden auch durch die vorgesehenen Straßenbäume und durch Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt.
- Die gestalterischen Anforderungen mit einfachen Dachformen wirken auf kompakte Baukörper hin und sind damit hinsichtlich möglicher Wärmeverluste als günstig einzustufen.
- Die Errichtung von Anlagen zur energetischen Nutzung von Sonnenenergie wird ausdrücklich zugelassen. Damit soll ein Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes auf Ortsebene geleistet werden. Eine Pflicht zur Nutzung dieser festgesetzten Maßnahmen besteht allerdings nicht.

15 Flächenbilanz

Umgriff gesamt	37.777 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen einschl. Fußwege und öffentliche Parkplätze)	5.889 m ²
Öffentliche Grünflächen (inkl. Pflanzflächen für Bäume)	279 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.449 m ²
Mischgebiet MI 1	6.231 m ²
Mischgebiet MI 2	2.027 m ²
Mischgebiet MI 3	6.693 m ²
Mischgebiet MI 4	9.947 m ²
Sondergebiet Polizei	2.997 m ²
Zulässige Grundfläche gesamt maximal	14.955 m ²
Zulässige Geschoßfläche gesamt maximal	29.910 m ²

16 Anhang 1: Grundstückstabelle

Darstellung des zulässigen Baurechts pro Baugrundstück

	Flur-Nr.	Größe Flurstück	Gebiet	zulässige GRZ I	zulässige Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO)	zulässige GFZ	zulässige Geschossfläche	Anmerkungen
1	777 und 710/70	6149 m ² + 81 m ² = 6.230 m ²	MI 1	0,5	3.115 m ²	1,2	7.476 m ²	
2	775/9	605 m ²	MI 2	0,5	303 m ²	1,2	727 m ²	
3	775/8	814 m ²	MI 2	0,5	407 m ²	1,2	977 m ²	
4	775	610 m ²	MI 2	0,5	305 m ²	1,2	732 m ²	
5	774/12	1386 m ²	MI 3	0,5	693 m ²	1,2	1.663 m ²	
6	774	1117 m ²	MI 3	0,5	559 m ²	1,2	1.342 m ²	
7	773/7	2025 m ²	MI 3	0,5	1.013 m ²	1,2	2.431 m ²	
8	773/20							Trafostation
9	773/6	2122 m ²	MI 3	0,5	1.061 m ²	1,2	2.546 m ²	
10	773/5	2997 m ²	SO	0,5	1.499 m ²	1,2	3.598 m ²	
11	775/2	461 m ²	WA	0,35	161 m ²	0,7	322 m ²	
12	775/3	301 m ²	WA	0,35	105 m ²	0,7	210 m ²	
13	775/4	301 m ²	WA	0,35	105 m ²	0,7	210 m ²	
14	775/5	301 m ²	WA	0,35	105 m ²	0,7	210 m ²	
15	775/6	301 m ²	WA	0,35	105 m ²	0,7	210 m ²	
16	775/7	421 m ²	WA	0,35	147 m ²	0,7	294 m ²	
17	774/6	372 m ²	WA	0,35	130 m ²	0,7	260 m ²	
18	774/7	336 m ²	WA	0,35	118 m ²	0,7	236 m ²	
19	774/8							Zuwegung
20	774/9	328 m ²	WA	0,35	115 m ²	0,7	230 m ²	
21	774/10	311 m ²	WA	0,35	109 m ²	0,7	218 m ²	
22	774/11	18 m ²	WA	0,35	6 m ²	0,7	13 m ²	
23	773/9	846 m ²	WA	0,35	296 m ²	0,7	592 m ²	
24	774/4	453 m ²	WA	0,35	159 m ²	0,7	318 m ²	
25	774/5	440 m ²	WA	0,35	154 m ²	0,7	308 m ²	
26	773/8	1145 m ²	MI 4	0,5	573 m ²	1,2	1.375 m ²	
27	773/11	848 m ²	MI 4	0,5	424 m ²	1,2	1.018 m ²	
28	772/12	1079 m ²	MI 4	0,5	540 m ²	1,2	1.296 m ²	
29	773/17	1206 m ²	MI 4	0,5	603 m ²	1,2	1.447 m ²	
30	773/16	1021 m ²	MI 4	0,5	511 m ²	1,2	1.226 m ²	
31	773/15	286 m ²	MI 4	0,5	143 m ²	1,2	286 m ²	

	Flur-Nr.	Größe Flurstück	Gebiet	zulässige GRZ I	zulässige Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO)	zulässige GFZ	zulässige Geschossfläche	Anmerkungen
32	773/14 und 773/22	602 m ² +176 m ² = 778 m ²	MI 4	0,5	389 m ²	1,2	934 m ²	
33	773/13 und 773/23	487 m ² + 214 m ² = 701 m ²	MI 4	0,5	351 m ²	1,2	841 m ²	
3	773/10	1137 m ²	MI 4	0,5	569 m ²	1,2	1.364 m ²	
Summe					14.961 m ²		34.914 m ²	