

Begründung mit Anlage Umweltbericht
nach § 2a BauGB

Gemeinde Neufahrn bei Freising

26. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nord-West II, Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ sowie südliche angrenzende Flächen zur Bahnachse.

Die Änderung umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 431, 432, 433/T, 437 (T), 437/1/T, 437/2, 437/3, 437/4, 438/2, 438/3, 438/4, 438/5, 438/6, 438/7, 439/17, 439/19, 479/9, 481, 481/12/T, 482/T, 486/2, 494/2/T, 680/1/T, 683/T, 684, 685/T, 690/2/T.

1.0 Voraussetzung und Anlass

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising liegt im Landkreis Freising und ist gemäß Regionalplan in der Region 14 – München als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München eingeordnet.

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising plant einen neuen Wohnstandort im Umgriff dieser 26. Änderung des FNP mit Flächen für den Gemeinbedarf im nordwestlichen Gemeindebereich zwischen Weiden- und Ligusterweg. Dafür wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Nord-West II Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ der Flächennutzungsplan für diesen Umgriff einschließlich Anbindung der Erschließung an den Kurt-Kittel-Ring im Norden sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden direkt angrenzend an die Bahnachse geändert gemäß BauGB § 8 Abs. 3.

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nord-West II, Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ werden die im Umgriff der 26. Änderung befindlichen Flächen als Wohnbauflächen, Mischgebiet, Flächen für die Landwirtschaft und als flächiger Gehölzbestand dargestellt.

Ziel dieser 26. Änderung ist es, die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ in Übereinstimmung zu bringen.

Ein Umweltbericht zu dieser 26. Änderung zum Flächennutzungsplan wurde nicht gesondert erstellt. Die naturschutzrechtlichen Belange (Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB) wurden im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und bewertet. Die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgehandelt.

Die 26. Änderung des FNP wird als Änderungs-Verfahren gemäß §§ 1 ff. BauGB durchgeführt. Der Beschluss zur 26. Änderung des FNP wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.03.2021 gefasst.

2.0 Grundlagen

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising hat für diesen Bereich „Nord-West II“ einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stand 2003. Dieser soll nun für diesen Teilbereich im Rahmen der 26. Änderung geändert werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Teilflächen im Umgriff der 26. Änderung als Landwirtschaftliche Flächen sowie Grün- und Freiflächen mit Bedeutung für die Gliederung der bebauten Bereiche und die Ortsrandgestaltung dargestellt.

Die Planungsgrundlage für diese 26. FNP Änderung bildet der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr.133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“.

3.0 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising liegt im oberbayerischen Landkreis Freising. Neufahrn liegt links der Isar an der Grenze zwischen der Münchner Schotterebene und dem tertiären Donau-Isar-Hügelland, ca. 10 km südlich von Freising und knapp 20 km nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Damit ist sie räumlich eng verbunden mit der Wachstumsregion München.

Der räumliche Änderungsbereich der 26. Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung ersichtlich. Das Gelände steigt leicht von Norden nach Süden um ca. 50 cm an. Die Grundstücke im Bestand liegen im Mittel auf einer Höhe von 460,30 ü. NHN (DHHN 2016). Es existiert in weiten Bereichen kein nennenswerter Gehölzbestand der im Umgriff der befindlichen Flächen bis auf die südliche angrenzenden Bereiche an die Bahnflächen, wo ein flächiger Gehölzbestand mit einzelnen Baumstrukturen vorhanden ist. Das Planungsgebiet ist bis auf eine landwirtschaftliche Hofstelle unbebaut und wird im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Überschwemmungsgefahr der überplanten Grundstücksflächen ist ebenfalls nicht bekannt. Das Grundwasser liegt im Planungsgebiet relativ hoch – im Mittel bei ca. 3.10 m unterhalb der Geländeoberkante.

3.2. Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die 26. FNP-Änderung wird aus den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung heraus entwickelt. Die Gemeinde Neufahrn bei Freising liegt im Landkreis Freising und ist im Regionalplan in der Region 14 – München als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München eingeordnet. Nach Regionalplan liegt der Umgriff der 26. FNP Änderung zum Thema Siedlungsentwicklung im Bereich von dargestellten Hauptsiedlungsflächen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 nennt im Kapitel 3 Siedlungsentwicklung folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot: (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Als planerische Grundlage dieses Verfahrens dient der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“. Die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 festgesetzten Bauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stand 2003 bisher nicht als solche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003. Der FNP wird daher im Parallel-Verfahren geändert. Die zu ändernden Flächen betreffen im Wesentlichen die landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flächen für die Ortsrandeingrünung, die nun überwiegend als Wohnbauflächen, in einem kleinem Teilbereich im Südosten als Mischgebiet mit der 26. Änderung dargestellt werden.

3.4. Orts- und Landschaftsbild

Im Bereich der 26. Änderung des FNP wird das Orts- und Landschaftsbild im Bestand nach Westen durch große zusammenhängende landwirtschaftlichen Flächennutzungen geprägt. Im Osten schließen Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern an. Im Süden begrenzt die Bahnachse den Umgriff. Das Planungsgebiet ist bisher unbebaut bis auf die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle. Ortsbildprägende Grünstrukturen mit wertvollem flächigem Gehölzbestands existieren nur im südwestlichen Bereich angrenzend an die Bahnachse und westlich der landwirtschaftlichen Hofstelle im Süden des Umgriffs.

3.5. Grünordnerische Grundlagen I Umweltbelange

Im Umgriff der Planung der 26. Änderung sind im Norden und Westen keine ortsbildprägenden Grünflächen und Gehölzstrukturen vorhanden. Im Süden zur Bahnachse besteht ein zusammenhängender Gehölzbestand mit einzelnen Baumgruppen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt somit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einen Bereich geringer Bedeutung dar. Naturschutz-fachliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Vorfeld der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt und zeigt Vermeidungsmaßnahmen auf, die in die Planung übernommen wurden. Der Flächenverlust für Ackerbrüter, wie die Feldlerche, kann durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ausgeglichen werden. Des Weiteren sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 133, zusammen mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung detailliert beschrieben. Die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgehandelt und die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowohl in den Festsetzungen verortet als auch im Umweltbericht genauer beschrieben. Die Maßnahmen werden durch eine Umweltbaubegleitung betreut.

3.6. Verkehrserschließung I ÖPNV

Die Gemeinde Neufahrn liegt an der Bahnstrecke München–Regensburg und wird von der S1 bedient. Die mit der Änderung des FNP neu dargestellten Wohnbauflächen „Nord-West II“ liegen ca. 500 m entfernt zum S- Bahn Halt. Aufgrund der Lage am nordwestlichen Ortsrand von Neufahrn sind diese nicht direkt an die Ortsmitte angebunden. Es besteht keine Busverbindung zur Ortsmitte besteht. Damit spielt die Nutzung PKW für diesen Ortsteil weiterhin eine Rolle.

Die verkehrliche Erschließung des in der 26. Änderung einbezogenen Plangebiets erfolgt über eine Erschließungsachse nach Norden an den Kurt-Kittel-Ring, der wiederum im Westen an die Staatsstraße St 2341 anbindet. Von Norden kommend knickt die Erschließungsachse nach Osten ab und mündet in einen Quartiersplatz in das neue Wohnquartier. Gleichzeitig bindet das neue Erschließungsband mit zwei Stichen das östlich daran anschließende Wohnquartier im Bestand über den Grünladweg im Norden und den Ligusterweg im Süden an. Beidseits der Erschließungsachse sind öffentliche und private Grünflächenkorridore dargestellt. Die übergeordnete Fuß- und Radweganbindung von Norden erfolgt über den Kurt-Kittel-Ring westlich parallel zum neuen Erschließungsband.

3.7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Wasser- und Abwasserversorgung ist durch die jeweiligen Zweckverbände, den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd bzw. den Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching, Neufahrn im Umfeld vorhanden. Strom- und Telekommunikation liegen ebenfalls im öffentlichen Raum an. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Gemeinde Neufahrn b. Freising. Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch Anschluss an bestehende Hauptsammler über die Abwasserbeseitigungsanlagen des Zweckverbandes. Die Versorgung mit Gas ist möglich und könnte durch die Energienetze Bayern ESG erfolgen. Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerke Netz sichergestellt. Telekommunikation und weitere Medien liegen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Freising und ist ebenfalls gesichert.

3.8. Altlasten und Bodenschutz

Es existieren im FNP-Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen.

3.9. Denkmalschutz

Im FNP-Änderungsbereich befindet sich ein archäologisches Geländedenkmal G 45 (Nr. 1-57) Das archäologische Geländedenkmal ist in der Planzeichnung dargestellt.

4.0 Planung

Mit der 26. Änderung des FNP werden neue bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf vorhanden ist, sollen mit den neuen Wohnquartieren der dringende Wohnflächenbedarf von bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung weist neue Wohnbauflächen nach Westen angebunden an die bestehenden Wohnquartiere im Osten aus. Eine breite Randeingrünung sichert einen neuen Ortsrand nach Westen.

Die Art der baulichen Nutzung wird überwiegend als Wohnbaufläche und für eine Teilfläche als Mischgebiet im Südwesten dargestellt. Die restlichen Flächen im Umgriff sind als Flächen für die Landwirtschaft und als flächiger Gehölzbestand aufgenommen sowie Grünflächen zur Ortsrandeingrünung.

Flächenaufstellung Planungsumgriff:

<i>Umgriff 26. Änderung Flächennutzungsplan:</i>	<i>51.097 m²</i>
<i>Verkehrsfläche:</i>	<i>9.013 m²</i>
<i>Grünfläche:</i>	<i>3.388 m²</i>
<i>Wohnbauflächen:</i>	<i>17.952 m²</i>
<i>Mischgebiet:</i>	<i>1.912 m²</i>
<i>Fläche für Landwirtschaft:</i>	<i>12.509 m²</i>
<i>Flächiger Gehölzbestand:</i>	<i>6.323 m²</i>

5.0 Auswirkungen der Planung

Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen

Siedlungsentwicklung im Sinne des Anbindegebotes mit Entwicklung einer wirksamen Ortsrandeingrünung

Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen für bezahlbarem Wohnraum

Erhalt und Stärkung der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen

Entwicklung einer ortsbezogenen Eingriffs- Ausgleichskonzeption

Neufahrn b. Freising, den.....

.....
Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

Planfertiger Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München
Telefon: 089/170317

in Zusammenarbeit mit
Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB
St.-Vitus-Straße 8
84174 Eching Ndb.

München, den 28.04.2025