



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 111
mit integrierter Grünordnung**

„Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 21.07.21/ **24.10.2022**
aktualisiert am: 22.02.2023

Gemeinde Neufahrn b. Freising Bebauungsplan Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“

Begründung

1.1) Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Durch die Lage der Gemeinde Neufahrn b. Freising im Nahbereich der Landeshauptstadt München und dem Flughafen München, besteht eine ständig anhaltende Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnraum, die nicht zuletzt durch den aktuellen Migrationsdruck und der Suche nach günstigem Wohnraum zusätzlich verstärkt wird.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ist Neufahrn als Mittelzentrum zusammen mit der Nachbargemeinde Eching als einer der Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München ausgewiesen, welche laut LEP so entwickelt werden sollen, dass diese zentralörtliche Versorgungsaufgaben übernehmen und einen Beitrag zur Ordnung der Siedlungsentwicklung leisten. Es soll gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP die Zersiedlung der Landschaft verhindert werden und Neubauf Flächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde stellt sich der Aufgabe, als Siedlungsschwerpunkt die Entwicklung des Großraums München mitzugestalten und weist mit dem Ziel eines gemäßigten Wachstums insbesondere dort Baulandflächen aus, bei denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und eine Integration in vorhandene Siedlungskörper möglich ist.

Im vorliegenden Fall ist diese Rahmenbedingung erfüllt, da die Planungsfläche im Norden, Westen und Süden an bereits vorhandene Siedlungsränder angrenzt und den östlichen Ortsrand ergänzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 119 befindet sich im Immobilienbesitz der Pfarrpfünde-Stiftung St. Franziskus v. Assisi/ Neufahrn b. Freising, und soll in Erbpacht vergeben werden. Innerhalb des Grundstücks soll auch eine Fläche zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses ausgewiesen werden, welches mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wird und Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen dienen soll, welche auf dem freien Wohnungsmarkt nicht zum Zuge kommen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 119/5, außerhalb des Geltungsbereichs, welches im Besitz der Gemeinde Neufahrn b. Freising befindet, entstand im Planungszeitraum eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und Personalwohnungen. Damit soll dem wachsenden Bedarf nach Kindergartenplätzen nachgekommen werden. Um das notwendige Fachpersonal hierfür zu bekommen, wurden im Bereich des Kindergartens auch Personalwohnungen angeboten.

1.2) Bisherige Planungsschritte

Der Gemeinderat hat bereits am 19.01.2009 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz II“ für das ehemalige Trainingsgelände des FC Neufahrn beschlossen. Die Entwicklung der Fläche wurde jedoch in den letzten Jahren nicht mehr betrieben und ruhte seitdem.

Da seitens des Eigentümers eine Wiederaufnahme der Planungen befürwortet wurde, sah sich die Gemeinde in der Lage das Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen und beschloss am 30.11.2015 den Fortgang des Verfahrens.

Ziel der Planung war zunächst, innerhalb des Geltungsbereiches neben einer Fläche für den Geschosswohnungsbau, überwiegend Formen des verdichteten Einfamilienhausbaus festzusetzen. Aufgrund der stetig anhaltenden Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnraum weist das Miet- und Bodenpreisniveau stark steigende Tendenz auf, was die Gemeinde dazu veranlasst, durch die Bereitstellung von Grundstücken mit einem wirtschaftlichen Verhältnis der Grundstückskosten an den Erstellungskosten von Wohnraum, zu einer Dämpfung der Preisentwicklung beizutragen.

Aus diesem Grund wurde von der ursprünglichen Struktur einer Einfamilienhausbebauung aus Reihen- und Gartenhofhäusern abgerückt und stattdessen eine dichtere Form des Einfamilienhausbaus

mit 4-Spännern im nördlichen Bereich und Geschosswohnungsbauten im südlichen Bereich vorgesehen, welche in der Fassung vom 14.07.2021 öffentlich ausgelegt wurde.
Mit Beschluss vom 24.10.2022 wurde diese Bebauung durch einen städtebaulichen Entwurf des Bauamts weiter optimiert.

2) Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen, angrenzende Bebauungspläne

Die Karte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes München des Regionalen Planungsverbandes München weist die Fläche des Planungsgebietes als Hauptsiedlungsbereich aus. Insofern ist ein Einklang mit den übergeordneten landesplanerischen Zielen gegeben.

Das Planungsgebiet wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 16.01.2003 noch als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck Schule dargestellt, welche im Westen mit einem Grünzug vom angrenzenden Siedlungsgebiet abgetrennt wird.

Parallel zum Bebauungsplan war deshalb der Flächennutzungsplan zu aktualisieren und anzupassen. Diese Anpassung erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren.

An den westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches grenzen zwei bereits rechtskräftige Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan Nr. 71 mit 1.-3. Änderung „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ sowie
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn Süd“

An der Nordostecke des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 39 „Mintrachinger Feld“ an, welcher im Bereich des Auwegs von diesem Bebauungsplan überschritten wird.

3) Beschreibung des Geltungsbereiches und der umliegenden Bebauung

3.1 Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südostrand des Ortes Neufahrn, östlich der Dietersheimer Straße.

Der Geltungsbereich wird auf seiner Ostseite durch den Auweg begrenzt.

Auf der Südseite schließen Gemeinbedarfsflächen mit einem Kindergarten auf Fl.Nr. 119/6 und einer neuen Kindertagesstätte mit Personalwohnungen auf Fl.Nr. 119/5, nördlich der Straße „Am Sportplatz“ bzw. deren Verlängerung als Geh- und Radweg zum Auweg, an.

Auf der Nordseite wird der Geltungsbereich durch die Albert-Einstein-Straße und durch die Wohnbebauung nördlich des von der Albert-Einstein-Straße zum Auweg führenden Geh- und Radwegs begrenzt.

Die Westgrenze des Geltungsbereiches bildet der mit Bäumen bestandene Siedlungsrand der Siedlung „Am Sportplatz“ rund um die Felix-Wankel-Straße, der z. T. auch Ausgleichsflächen beinhaltet.

Der Geltungsbereich bindet somit auf der Nord-, West- und Südseite an bestehende Bebauung an, während er auf der Ostseite an landwirtschaftliche Flächen angrenzt.

3.2 Umliegende Bebauung

Die vorhandene Bebauung auf der Nord- und Nordwestseite besteht aus kleinteiligen, überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Kniestockgeschossen unter geneigten Satteldächern ohne Dachaufbauten.

Weiter nördlich und nordöstlich folgen Siedlungen, die größtenteils aus Hausgruppen bestehen, die zweigeschossige Bauweise mit geneigten Satteldächern und Dachaufbauten aufweisen.

Die Bebauung auf der Westseite wird jeweils durch zweigeschossige Gebäude mit steileren Dächern ohne Dachaufbauten geprägt.

Auf der Südseite des Planungsgebietes schließen zwei Gemeinbedarfsflächen an, von denen die östliche am Auweg mit einem erdgeschossigen Kindergarten bebaut ist, welcher sich fächerförmig nach Süden öffnet.

Auf dem westlich daran angrenzenden Grundstück entstand mittlerweile eine weitere Kindertagesstätte mit einem 2-geschossigen Trakt mit Personalwohnungen im OG.

Südlich davon schließt die Tennisanlage der Sportanlage Neufahrn Süd an, die neben offenen Tennisplätzen eine größere Tennishalle sowie ein erdgeschossiges Vereinsheim aufweist.

3.3 Vegetationsbestand

Innerhalb des Kernbereichs der Geltungsbereichsgrenzen existiert aufgrund der bisherigen Sportplatznutzung kein Baumbestand. Lediglich neben dem nördlich gelegenen Geh- und Radweg auf Fl.Nr. 119/1 zwischen Albert-Einstein-Straße und Auweg, ist schöner Baumbestand vorhanden.

Direkt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze stehen einige Baumgruppen, welche die Siedlung an der Felix-Wankel-Straße abschließen. Im Osten entlang des Auwegs gibt es vereinzelt Straßenbegleitbäume, die durch Neupflanzung zu einer durchgehenden Baumreihe ergänzt werden sollen. Weiter sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze einige kleine Strauchgruppen vorhanden.

3.4 Bodendenkmale

Der Denkmatalas weist östlich an den Geltungsbereich angrenzend die Kartierung einer Bodendenkmalfläche auf, welche unter der Nr. D-1-7636-0204 als Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung beschrieben wird. Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmale kartiert, können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Insofern wird ein Eingriff in den Boden voraussichtlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis erfordern. Im Flächennutzungsplan ist das Bodendenkmal mit der Ziffer 6-46 gekennzeichnet.

3.5 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt gemäß Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung (LEP neu) außerhalb der Fluglärmschutzbereiche.

Südlich des Planungsgebietes und den daran angrenzenden Gemeinbedarfsflächen schließt die o.g. Sportanlage des TC Neufahrn mit seinen Tennisplätzen an. Um evtl. Beeinträchtigungen durch den Sportlärm gegenüber einer Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung zu unterbinden, wurde mit Errichtung der Sportanlage an deren Nordseite eine ausreichend hohe Lärmschutzwand erstellt, so dass von dort keine nennenswerten Immissionen ausgehen.

Eine gewisse Lärmbeeinträchtigung für die geplante Wohnbebauung könnte von Teilen der Freispielfläche des Kindergartens am Auweg ausgehen. Diese wird aber wegen ihrer überwiegend abgeschirmten Lage auf der Südseite des Kindergartengebäudes als untergeordnet angesehen und ist der Rechtsprechung nach ohnehin als sozialadäquat zu betrachten.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der im Osten benachbarten Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen, welche auch an Wochenenden sowie Sonn- u. Feiertagen auftreten können. Sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Um ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausbildung der Tiefgaragenrampen sowie zur Begrenzung der Schallemissionen von Wärmepumpen.

4) Erläuterung des Planungskonzepts

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem verdichteten Formen des Einfamilienhausbaus angeboten werden und in dem auch Flächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden, von denen eine für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitgestellt wird.

Der kirchliche Grundeigentümer will die Grundstücke nicht veräußern, sondern in Erbpacht vergeben. Insofern wurde bei der Planung auf ein wirtschaftliches Verhältnis der realisierbaren Wohnflächen zum jeweiligen Grundstücksanteil geachtet (siehe auch Parzellierungsvorschlag in Anl. 2 zur Begründung).

4.2 Erschließung

4.2.1 Fahrerschließung

Die Erschließung der Planungsfläche erfolgt über einen Straßenbügel, der von der Albert-Einstein-Straße zunächst nach Süden führt und dann nach Osten abzweigt und etwa in der Mitte des Planungsgebietes an den Auweg anschließt.

Um die Anbindung an die Albert-Einstein-Straße zu bewältigen, müssen die dort vorhandenen Stellplätze mit Baumgraben zum Teil aufgelassen und als Straßenfläche umgebaut werden.

Der Straßenbügel wird als verkehrsberuhigte Mischfläche ausgebaut. Die Dimensionierung und Ausstattung dieser Wohnstraße sollen eine gewisse Aufenthaltsqualität vermitteln, welche die zügige Befahrbarkeit durch den motorisierten Verkehr bewusst vermeiden will.

4.2.2 Geh- und Radwege

Neben dem bereits vorhandenen Geh- und Radweg auf der Nordseite des Baugebietes wird auf der Westseite innerhalb eines kleinen Grünzugs eine Verbindung von der Albert-Einstein-Straße im Norden zur Straße Am Sportplatz im Süden geschaffen und in ihrer Mitte mit den neuen Erschließungsflächen innerhalb des Baugebietes verknüpft.

Durch diese neue Nord-Süd-Verbindung wird die bereits bestehende Geh- und Radwegverbindung von der Max-Plank-Straße zur Albert-Einstein-Straße sinnvoll nach Süden bis zu den Sportanlagen erweitert. Zusätzlich wird entlang der Südgrenze durch eine entsprechende Dienstbarkeit ein Fußweg vorgesehen, der eine Verbindung vom Auweg zum westlichen Grünzug herstellt.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung in oberirdischen Garagen sowie auf offenen Stellplätzen untergebracht. Die verkehrsberuhigte Erschließung der Wohnstraßen erlaubt hierbei eine Abweichung bzw. Verkürzung der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung hinsichtlich der erforderlichen Stauräume vor den Garagen von 5,0 m auf 2,0 m.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird der ruhende Verkehr primär in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Tiefgaragenplätze werden durch oberirdische Stellplätze jeweils ergänzt.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird der Stellplatznachweis rein durch oberirdische Stellplätze erbracht, um den Bau einer kostenträchtigen Tiefgarage zu vermeiden. Die Festsetzung der Tiefgaragenfläche inkl. Zufahrtsrampe wurde lediglich für den Fall vorgesehen, dass die Wohnungen aus der Sozialbindung fallen und dann der erhöhte Stellplatznachweis erforderlich wird.

4.3 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur beinhaltet vier unterschiedliche Wohnquartiere und Wohntypologien:

- Im WA 1 zwischen Straßenbügel und Nordgrenze, westorientierte Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss, deren Wohnwege eine gewisse Durchlässigkeit zwischen der Erschließungsstraße und dem bestehenden Geh- und Radweg im Norden herstellen,
- Im WA 2 im nordwestlichen Teilbereich, kompakte, westorientierte Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss mit offenen Stellplätzen vorm Haus. Wahlweise kann aber eine Garage im Haus integriert werden,
- Im WA 3 südlich der Erschließungsstraße Geschosswohnungsbauten in Form von drei punktförmigen, quadratischen Baukörpern mit 3 Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss sowie
- Im WA 4 im Südöstlichen Teilbereich, öffentlich geförderter Wohnbau in Form eines 5-geschossigen Riegels parallel zum Auweg, der an seiner Südwestseite einen 2-geschossigen Anbau erhält.

4.4 Höhenentwicklung

Während der verdichtete Einfamilienhausbau mit einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Terrassengeschoss die Höhenentwicklung der näheren Umgebung aufgreift, wird für den privaten Geschosswohnungsbau im südlichen Bereich eine dreigeschossige Bauweise zuzüglich Terrassengeschoss und für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eine fünfgeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Höhenentwicklung ist notwendig, um (wie bereits erläutert) ein wirtschaftliches Verhältnis der realisierbaren Wohnflächen zum jeweiligen Grundstücksanteil zu ermöglichen.

Während bei der verdichteten Einfamilienhausbebauung die Terrassengeschosse ein einheitlich geneigtes Dach erhalten, wurde bei den Geschosswohnungsbauten im Südteil des Geltungsbereichs ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich dabei jeweils auf Bezugshöhen die in etwa dem geplanten Gelände entsprechen.

4.5 Öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau WA 4

Der tiefe Baukörper (bis 13 m Tiefe) für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erlaubt eine sparsame Erschließung und Grundrissentwicklung beidseits eines zentralen Flurs, welche sehr wirtschaftlich realisiert werden kann.

4.6 Zahl und Größe der Wohneinheiten

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze auch ausreichen, wird die Zahl der Wohneinheiten im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung auf eine Wohnung je Reihenhaus beschränkt. Dabei darf die Obergrenze von 150 m² Wohnfläche, für die laut Stellplatzsatzung der Gemeinde 2 Stellplätze nachzuweisen sind, ausnahmsweise um bis zu 10 v.H. überschritten werden.

4.7 Art der Nutzung

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, und 5 BauNVO.

4.8 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude sowie die Überschreitungsmöglichkeiten durch Terrassen und Balkone in Verbindung mit der maximalen bzw. zwingend einzuhaltenden Wand- und Firsthöhe geregelt. Die Bauräume umfassen die ausgewiesenen Grundflächen, Überschreitungen durch Balkone, Terrassen usw. sind in den Festsetzungen I.2.1.1 - I.2.1.4 geregelt.

Weitere, über die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hinausgehende Überschreitungsmöglichkeiten wurden in Ziff. B.i.2.2.1 für Anlagen des ruhenden Verkehrs und Nebenanlagen festgesetzt, da insbesondere bei kleinen Grundstücken (im Zusammenhang mit den gemeindlichen Forderungen an die Zahl der Stellplätze) die 50-prozentige Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht (siehe auch Anl. 1 zur Begründung)

Um im Bauvollzug einen klaren Ausgangswert für die maximalen Wandhöhen an die Hand zu geben, wurden für jeden Bauraum entsprechende Bezugshöhen festgesetzt, welche dem Niveau der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie entsprechen. Die Bauwerber können dann selbst entscheiden, ob sie diese Höhe als Oberkante des EG-Fußbodens wählen, oder diesen bis zu 30 cm von der Bezugshöhe abweichend ansetzen.

4.9 Bauweise

Neben der allgemein festgesetzten offenen Bauweise wird im Bereich der verdichteten Einfamilienhausbebauung im WA 2 besondere Bauweise mit zweiseitigem Grenzanbau festgesetzt, um direkt an die Straßenbegrenzungslinie anbauen zu können.

Die grenznahen Tiefgaragenabfahrten inkl. ihrer Nebenanlagen dürfen eine größere Länge als 9 m aufweisen.

Im Bereich der Wohnwege und Wohnstraßen ist eine klare Fassung des Straßenraums unabdingbar. Aus diesem Grund wird entlang dieser eine Baulinie festgesetzt, an die angebaut werden muss. Die restlichen Begrenzungen der Bauräume erfolgen durch Baugrenzen, an die angebaut werden kann, aber nicht angebaut werden muss.

4.10 Nebenanlagen, Abfallbehälter

Um ein ansprechendes Straßenbild zu erhalten, ist es notwendig dem üblichen Wildwuchs von Nebenanlagen bzw. der „Verhüttelung“ der privaten Freiflächen entgegenzuwirken. Demzufolge wurde ein ausreichendes Angebot von Nebenanlagen festgesetzt, in denen sich Abstellmöglichkeiten für Müll, Fahrräder und Gartengeräte bieten.

Ein besonderes Anliegen ist dabei die Integration der Abfallbehälter in die Nebenanlagen bzw. in die Bauräume, um freistehende Anlagen für Abfallbehälter zu vermeiden. Da der von der Gemeinde beauftragte Müllentsorger nur unmittelbar von der Straße erreichbare Müllbehälter leert, wurden im WA 1 Bereitstellungsflächen für Müllsammelbehälter festgesetzt, auf denen am Tag der Leerung die Müllbehälter zwischenzeitlich abgestellt werden können.

5) Örtliche Gestaltungsfestsetzungen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Reihe von örtlichen Gestaltungsfestsetzungen notwendig, um das Erscheinungsbild des geplanten Neubauquartiers zu steuern.

5.1) Dächer

Die Dachlandschaft der Siedlung soll sich in die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung einfügen. Diese wird einerseits bei den bestehenden Wohngebäuden vom geneigten Dach geprägt, während bei den südlich angrenzenden Gemeinbedarfslflächen und den bestehenden Garagen neben dem geneigten Dach auch das Flachdach vorkommt. Der Bebauungsplan greift diese Gestaltungsmerkmale auf und führt diese in der neuen Siedlung fort. Während im WA 1 und 2 die Dächer als einheitlich geneigte Satteldächer auszuführen sind, wurden im Bereich des Geschosswohnungsbaus im WA 3 und 4 Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden bei den geneigten Dächern ausgeschlossen, da dort das Dach zugleich der obere Abschluss des Terrassengeschosses ist. Bei den Flachdächern können technisch notwendige Dachaufbauten wie Lüftungskamine, Aufzugsüberfahrten usw. die maximale Wandhöhe überschreiten, wenn diese im Verhältnis zur Dachfläche untergeordnete Bedeutung haben.

5.2 Gestaltung der Fassaden

Um eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes sicherzustellen, wurden verschiedene Festsetzungen zu Material, Farbgebung und Gestalt der Fassaden festgesetzt.

Dies betrifft insbesondere das Erscheinungsbild direkt aneinander angrenzender Gebäude bzw. Gebäudeteile. Ein Spektrum zulässiger Grundfarbtöne soll sicherstellen, dass die Siedlung hinsichtlich ihrer Farbgebung einen harmonischen Gesamteindruck erhält und sich in den angrenzenden Bestand einfügt.

6) Grünordnung und Umweltbelange

6.1 Grünausstattung, Spielangebote

Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich des Längspark- bzw. Grünstreifens der Erschließungsstraße und den privaten Baumpflanzungen auf der Nordseite der Straße erhält die Erschließungsstraße einen alleeartigen Charakter.

Die öffentliche Grünfläche auf der Westseite ergänzt die dort bereits vorhandenen Grünstrukturen. Der darin eingebettete Geh- und Radweg führt an der Schnittstelle mit dem Fußweg der westlich angren-

zenden Siedlung auf einen öffentlichen Spielplatz, der den Bewohnern beidseits der Grünverbindung dient und als Ergänzung der notwendigen Freispielflächen der Geschosswohnbauten im WA 3-4 genutzt werden kann.

Die Gemeinde möchte durch die Bereitstellung einer öffentlichen Spielfläche dafür sorgen, dass langfristig ein attraktives Freispielangebot vorhanden ist, was bei privaten Spielflächen nicht gewährleistet ist, da diese häufig auch durch Änderung der Bewohnerstruktur mit der Zeit veröden.

6.2 Umweltbelange, Artenschutz, ökologischer Ausgleich

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden zwar gewisse Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, diese erfolgen jedoch innerhalb zusammenhängend bebauter Siedlungsgebiete und auf Flächen, die bereits naturfremd (Sportplatz) genutzt wurden.

Dem Umweltbericht zum Bebauungsplan des Fachbüros Biologie Christoph Junge vom 26.01.2023 (siehe Anlage 3 zur Begründung) ist zu entnehmen, dass von den verschiedenen Schutzgütern sind die Schutzgüter Mensch/Lärm, Klima/Luft und Landschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt sind. Für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere/Pflanzen werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. Dem Schutzgut Kulturgüter (Bodendenkmale) wird durch entsprechende Hinweise zu Bodeneingriffen Rechnung getragen.

Da im Geltungsbereich sowohl Gehölze als offene, kiesige Bodenstellen vorkommen, wurde durch die Gemeinde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben, welcher vom Büro Fisel & König mit dem Bericht vom 09.05.17 vorgelegt wurde und Bestandteil der Begründung ist. Hierfür wurden in der Vegetationsperiode 2016 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kartierungen der Vögel und der Zauneidechse durchgeführt. Wesentliche Ergebnisse dieser Kartierungen waren die Vorkommen von Feld- und Haussperling sowie der Goldammer als bemerkenswerte und zu prüfende Vogelarten sowie der fehlende Nachweis der Zauneidechse. Da keine Höhlenbäume oder Gebäude vorhanden sind, ist eine Quartierseignung für Fledermäuse nicht gegeben.

Im Sommer 2021 beschloss die Gemeinde Neufahrn, die Aufstellung des Bebauungsplans im regulären Verfahren und damit nicht nach §13a BauGB durchzuführen. Dazu sollte, nach einer Absprache der Gemeinde Neufahrn mit der uNB Freising, der aus 2017 vorliegende Fachbeitrag auf seine Aktualität überprüft werden sowie Umweltbericht mit den nun zusätzlich notwendig gewordenen Ausführungen verfasst werden. Bei einer Ortsbegehung am 02.11.2021 wurde die ökologische Ausgestaltung des im Plangebiet vorliegenden Habitats als gegenüber dem Zustand aus 2016 weitgehend unverändert eingestuft. In der Folge wäre bei erneuten Kartierungen im Hinblick auf die Avifauna mit vergleichbaren Ergebnissen zu rechnen gewesen. Allerdings wurde im Südwesten des Plangebiets ein – vermutlich beim Bau des Kindergartens – neu entstandener Haufen mit Erdaushub vorgefunden, der mit schütterer Vegetation bewachsen war. Dieser Bereich stellte so ein attraktives Habitat für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) dar, eine Zuwanderung der Art seit 2016 konnte damit nicht pauschal ausgeschlossen werden. Bei einer im Frühjahr in vier Durchgängen durchgeführten Arterfassung (Details siehe Zusatz zur saP), wurde die Art allerdings nicht nachgewiesen. Damit konnte für den Umweltbericht zum Bebauungsplan der Fachbeitrag zur saP des Büros Fisel und König aus dem Jahr 2017 als unverändert gültig betrachtet werden.

Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurde das Vorhaben auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Feld-, Haussperling und die Goldammer hin beurteilt:

- VM-1: Baufeldfreimachung vom 1. Oktober bis 28. Februar.
- VM-2: Erhalt ggf. Vergrößerung der randlichen Gehölzstrukturen.
- CEF- 1: temporäres Aufhängen von vier Nisthilfen für den Feldsperling in der nördlichen Baumreihe (bis zur Nutzung des Spatzenzentrums).
- CEF-2: Anlage eines Spatzenzentrums in den Heckenstrukturen am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Diese Maßnahmen sind rechtlich zu sichern, z. B. im Bebauungsplan oder in einem Durchführungsvertrag.

Für die Goldammer kann festgestellt werden, dass die von ihnen genutzten Gehölzen vom Vorhaben nicht betroffen sind und erhalten bleiben. Die beim Haussperling bekannten Brutplätze am westlichen Siedlungsrand liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Beim Feldsperling geht durch die Rodung des

östlichen Gehölzstreifens ein Brutplatz verloren. Durch das vorgezogene Aufhängen von vier Nistkästen (CEF-1) und die dauerhafte Anlage eines Spatzenzentrums (CEF-2) sowie die Rodung außerhalb der Brutzeit (VM-1) werden die Verbotstatbestände nicht einschlägig. Andere europarechtliche Arten wie z. B. die Zauneidechse kommen nicht vor oder sind nicht zu erwarten.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart werden nach Umsetzung der genannten Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens ist nicht erforderlich.

Nachdem das Bebauungsplanverfahren nicht mehr gem. §13a BauGB durchgeführt wird, kommt die Eingriffsregelung (§15 BNatSchG) zur Anwendung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarf erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergab einen Ausgleich von 25.263 Wertpunkten, der auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 427 der Gemarkung Massenhausen erfolgen soll. Auf dem derzeit intensiv genutzten Grünland mit einer Fläche von 3.173 m² soll eine artenreiche, planare Pfeifengraswiese auf sauer-feuchtem Standort (torfig aufgrund der Lage im Niedermoorgebiet) entstehen. Aufgrund des langfristigen Entwicklungshorizonts dieser Fläche, ermittelt der Umweltbericht einen Ausgleichsumfang von 28.251 Wertpunkten, der zu einer Überkompensation von 2.988 Wertpunkten führt.

6.3 Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind Festsetzungen möglich, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Durch diese Maßnahmen soll u. a. auch durch den Einsatz regenerativer Energieträger im Zusammenspiel mit entsprechenden technischen Anlagen (Wärmepumpen, Stromspeicher usw.) die Resilienz gegenüber Energieimporten erhöht werden.

Zu B.6.1: Solarfestsetzung im Einzelnen: Festsetzung von 50 % der Dachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens die Hälfte der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind; erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten (Schornsteine, Entlüftungsanlagen o.ä.) belegte Teile des Daches. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Zu B.6.2: Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauwerber bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektor-

fläche für die Solarwärmanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

7) Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des Leitungsnetzes des Wasserzweckverbandes Freising-Süd erfolgen.

Die Versorgung mit Strom durch unterirdische Verlegung der Stromkabel wird über das Netz der Bayernwerk AG und die vorhandenen Trafostationen an der Albert-Einstein-Straße und der Straße „Am Sportplatz“ sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes der Erdgas Südbayern erfolgen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landratsamt Freising beauftragtes Unternehmen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim-Eching-Neufahrn gewährleistet.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird breitflächig der belebten Oberbodenzone der öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen zugeführt und dort versickert.

Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer, welches in Richtung der Wohngärten abgeleitet wird, muss in Zisternen gesammelt werden, um eine Verschwendung von Frischwasser als Gießwasser zu vermeiden.

8) Auswirkungen der Planung

Mit Verwirklichung des Baugebietes entstehen im Planungsgebiet max. 20 Reihenhäuser unterschiedlicher Größe mit maximal 4.432 m² Geschossfläche, 3 freifinanzierten Geschosswohnungsbauten mit maximal 3.153 m² Geschossfläche, was etwa einer Zahl von 33-42 Wohneinheiten je nach Wohnungsgemeinde entspricht sowie ein öffentlich geförderter Wohnbau mit maximal 1.905 m² Geschossfläche, der entsprechend der oberirdisch verfügbaren Stellplätze 18 Wohneinheiten enthalten kann.

9) Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans		16.842 m ²
davon		
Erschließung und öffentliches Grün		5.342 m ²
Nettobauland		11.495 m ²
davon für	WA 1	4.885 m ²
	WA 2	900 m ²
	WA 3	3.919 m ²
	WA 4	1.791 m ²
Festgesetzte GR im WA 1	1.344 m ²	
entspricht GRZ von	0,275 (ohne Balkone und Terrassen)	
max. erzielbare GFZ:	0,73	
Anlagen nach § 19 Abs. 4	1.043 m ² = 78%	
Festgesetzte GR im WA 2	320 m ²	
entspricht GRZ von	0,355 (ohne Balkone und Terrassen)	
max. erzielbare GFZ:	0,94	
Anlagen nach § 19 Abs. 4	251 m ² = 78 %	
Festgesetzte GR im WA 3	891 m ²	
entspricht GRZ von	0,23 (ohne Balkone und Terrassen)	
max. erzielbare GFZ:	0,80	
Oberird. Anlagen nach § 19 Abs. 4	543 m ² = 61 %	
Festgesetzte GR im WA 4	432 m ²	
entspricht GRZ von	0,24 (ohne Balkone und Terrassen)	
max. erzielbare GFZ:	1,06	
Oberird. Anlagen nach § 19 Abs. 4	511 m ² = 118 %	

10. Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO M = 1:1000
Anlage 2: Parzellierungsvorschlag M = 1: 1000
Anlage 3: Umweltbericht

München, den 24.10.2022
aktualisiert am 22.02.2023

Neufahrn, den 24.10.2022
aktualisiert am 22.02.2023

.....
Der Planer

.....
der Erste Bürgermeister Franz Heilmeyer