

Gemeinde Neufahrn b. Freising

**Bebauungsplan Nr.133**

„Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Neufahrn, Landkreis Freising. Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 437 (T), 438/2 (T), 439/17, 479/(T), 481/T, 481/12 (T), 684/T

**2.0 Begründung**

gem. § 2a, BauGB für das Gebiet östlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord-West I“ sowie westlich und südlich anschließend an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit landwirtschaftlichem Betrieb und nördlich an den Weidenweg.

**2.1 Grundlagen**

2.1.1 Baurechtliche Voraussetzungen

2.1.2 Flächennutzungsplan

2.1.3 Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich

2.1.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes / Geländes

**2.2 Erschließung**

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

2.2.2 Garagen und Stellplätze

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

2.2.4 Ver- und Entsorgung

2.2.5 Niederschlagswasser

2.2.6 Energieversorgung

**2.3 Bauliche Nutzung**

2.3.1 Art der Nutzung

2.3.2 Maß der Nutzung

2.3.3 Bauliche Gestaltung

2.3.4 Flächenbilanz

**2.4 Grünordnung und Umweltbelange**

2.4.1 Grünordnung

2.4.2 Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

2.4.3 Umweltbericht

**2.5 Immissionsschutz**

**2.6. Anlagen**

2.6.1 Ausschnitt 26. Änderung FNP

2.6.2 Umweltbericht

## 2.1 Grundlagen | Anlass

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt eine für die Siedlungsentwicklung erforderliche soziale Infrastruktur, in Form einer integrativen Kindertagesstätte und einer Kinderkrippe zu errichten. Zusätzlich sollen Personalwohnungen gebaut werden. Um dem Bevölkerungswachstum und der Nachfrage nach Bauflächen entsprechend gerecht zu werden, ist weiterhin vorgesehen, den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken.

Planungsziel ist es in einer ersten Stufe ein Quartiers für "Soziale Einrichtungen und Wohnen" bereitzustellen zur Unterbringung von Kinderbetreuungseinrichtungen in Kombination mit "Sozialem Wohnungsbau". Weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde. Das Planungskonzept ist nachfolgend dargestellt. Mit Abschluss der Verhandlungen zur Grundstückssicherung kann mit der Bauleitplanung auf der Basis eines ersten Flächenkonzeptes zur Abrundung der Siedlungsfläche Neufahrns begonnen werden. In einem ersten Planungsschritt kann die Gemeinbedarfsläche sowie die Fläche für das Wohnbaugebiet durch einen Bebauungsplan entwickelt werden.

### 2.1.1 Baurechtliche Voraussetzungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ erfolgte im Gemeinderat am 22.03.2021.

*Art und Maß der Nutzung:*

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Definition "Soziale Einrichtungen und Wohnen" zur Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen in Kombination mit Sozialem Wohnungsbau.

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zur Bereitstellung von Quartieren für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Besonderen Wohnformen wie Bauprojekte in Form von Genossenschaften und Baugemeinschaften mit Fokus auf der Errichtung von Geschosswohnungen.

- Differenzierte Wandhöhen WH in Verbindung mit Grundflächen GR
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Sicherung Ortsrand und Muldenversickerung
- Festsetzungen zur Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung
- Festsetzung zum Animal Aided Design
- Sparsame Erschließungsflächenanteil
- Grüne Mitte mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)n
- Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach BayKompV
- Bauplanerische Erfüllung der BayKomp vor Ort – Eingriffsneutralität
- Mobilitätskonzept in Kombination mit Stellplatznachweis
- Festsetzung von Fahrradabstellanlagen

### 2.1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn b. Freising ist das Gebiet innerhalb des Umgriffs heute als Fläche für Grünfläche gemäß BauGB § 5 (2) Nr. 5 dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden.

### 2.1.3 Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Neufahrn bei Freising. Der Geltungsbereich schließt östlich an die bestehende Wohnbebauung am Weidenweg | Hollerweg | Ligusterweg an. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie neben Wohnbebauung auch ein Metallverarbeitungsbetrieb. Ganz im Süden des Plangebiets verläuft in rund 100 m Entfernung die Bahnstrecke Regensburg – München. Richtung Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Plangebiets verläuft in rund 450 m Entfernung die Staatsstraße St 2341, nördlich die Erschließungssachse für das neue Quartier der "Kurt Kittel Ring", nochmals weiter nördlich verläuft in ca. 700 m Entfernung die Autobahn A 92. Im Abstand von ca. 7 km befindet sich in nordöstlicher Richtung der Flughafen München.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Neufahrn, Landkreis Freising. Er umfasst die Grundstücke:  
Fl. Nr. 437 (T), 438/2 (T), 439/17, 479 (T), 481/T, 481/12 (T), 684/T

Fl.-Nr.	Grundstücksgröße
---------	------------------

Geltungsbereich BP	
437 (T)	ca. 8.775 m <sup>2</sup>
438/2 (T)	ca. 1.871 m <sup>2</sup>
439/17	ca. 2.795 m <sup>2</sup>
479/ T	ca. 4.113 m <sup>2</sup>
481/ T	ca. 4.815 m <sup>2</sup>
481/12 (T)	ca. 114 m <sup>2</sup>
684/ T	ca. 17 m <sup>2</sup>

<i>Gesamtumgriff BP:</i>	<i>ca. 22.504 m<sup>2</sup></i>
--------------------------	---------------------------------

#### 2.1.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes / Geländes

Das Planungsgebiet 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 kein nennenswerter Gehölzbestand der im Umgriff der befindlichen Flächen. Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht bekannt. Eine Überschwemmungsgefahr der überplanten Grundstücksflächen ist ebenfalls nicht bekannt. Aktuell wird ein Baugrundgutachten erstellt zur Sicherstellung des geplanten Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung mit der breitflächigen Muldenversickerung.

## 2.2 Erschließung

### 2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Erschließungsachse nach Norden an den Kurt-Kittel-Ring, der wiederum im Westen an die Staatsstraße St 2341 anbindet. Im neuen Quartier selbst knickt die Erschließungsachse nach Osten ab und mündet in einen Quartiersplatz, von dem aus dann die weiteren Wohnquartiere WA 2 – WA 6 nach Süden erschlossen sind. 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. Es ist angedacht diese Öffentliche Verkehrsfläche im Quartier als Verkehrsberuhigten Bereich auszubilden.

### 2.2.2 Garagen und Stellplätze

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising besitzt eine Stellplatzsatzung. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising ( Fassung 29.10.2018 ).

#### Grundlage

#### Wohnungen (öffentlich geförderter Wohnungsbau)

1 Stellplatz pro Wohnung  
inkl. Besucherstellplätze

#### Wohnungen (nicht öffentlich geförderter Wohnungsbau)

Ab 50 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze pro Wohnung  
inkl. Besucherstellplätze

#### EFH, DH und RH

Bis 150 m<sup>2</sup> 2 Stellplatz pro Haus  
Über 150 m<sup>2</sup> 3 Stellplätze pro Haus  
inkl. Besucherstellplätze

*Danach ermittelt sich folgender Stellplatzbedarf insgesamt ( mit Besucherstellplätzen ) :*

WA 1	48 Stellplätze zuzüglich Stellplätze für Soziale Einrichtungen
WA 2	72 Stellplätze
WA 3	56 Stellplätze

WA 4 20 Stellplätze  
WA 5 10 Stellplätze  
WA 6 26 Stellplätze  
*gesamt 232 Stellplätze*

*Selplatznachweis insgesamt ( mit Besucherstellplätzen ) :*

WA 1 48 Stellplätze *zuzüglich Potential in GTG - GR entsprechend höher*  
WA 2 42 Stellplätze  
WA 3 56 Stellplätze  
WA 4 19 Stellplätze  
WA 5 10 Stellplätze  
WA 6 32 Stellplätze  
*gesamt 207 Stellplätze*

Es ist angedacht, die erforderlichen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen, damit die neu zu versiegelnden Flächen durch diesen Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Ziel ist es dabei, die Tiefgaragen sinnvoll unter die Bauräume zu schieben und so in der Anordnung zu optimieren, dass die Bereiche die nicht bebaubar sind auch nur in geringen Bereichen durch Tiefgaragen unterbaut werden.

#### 2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Neufahrn liegt an der Bahnstrecke München–Regensburg und wird von der S1 bedient. Das sich neu entwickelnde Quartier Neufahrn West II liegt ca. 500 m entfernt zum S-Bahn Halt und somit in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Die künftigen neuen Wohnquartiere mit den Sozialen Einrichtungen sind jedoch auf Grund der Lage am nordwestlichen Ortsrand von Neufahrn 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 mit dem Konzept der Quartiersgaragen berücksichtigt wird. Gestärkt werden soll und kann die Fahrradmobilität innerhalb des neuen Quartiers indem bedarfsgerechte und Fahrradabstellmöglichkeiten in Kombination mit Elektromobilität in den Quartieren geschaffen werden.

#### 2.2.4 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.

#### 2.2.5 Niederschlagswasser

Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll flächendeckend oberflächlich über die belebte Bodenzone über breitflächige Mulden versickern und wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung muss die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers über Mulden durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest im Einzelfall bestätigt werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Büro zur fachlichen Begleitung der Konzepterstellung Regenwassermanagement eingebunden.

#### 2.2.6 Energieversorgung

Es gibt kein Fernwärme- bzw. Nahwärmenetz im Bestand an welches das neue Plangebiet angebunden werden kann. Es ist jedoch geplant im Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Versorgungs- und Verkehrsbetriebe Neufahrn/ Eching ein nachhaltiges Konzept zur Wärmeversorgung unter Einbindung der Potentiale der Fotovoltaik zu entwickeln. Entsprechende Vorgaben sind im Bebauungsplan zur Umsetzung der Fotovoltaik aufgenommen. Auch die Gebäudeausrichtungen nehmen Bezug darauf.

## 2.3 Bauliche Nutzung

### 2.3.1 Art der Nutzung

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt eine für die Siedlungsentwicklung erforderliche soziale Infrastruktur im Quartier WA 1 "Soziale Einrichtungen und Wohnen" zu schaffen. Zusätzlich sollen Personalwohnungen gebaut werden. Um dem Bevölkerungswachstum und der Nachfrage nach Bauflächen entsprechend gerecht zu werden, ist weiterhin vorgesehen, den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereich werden Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) "Soziale Einrichtungen und Wohnen" gem.§ 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) sind nicht zugelassen.

In den Quartieren WA 1, WA 2.1, 2.3, 3.1, 3.3, 4.1 ist Geschosswohnungsbau zulässig. In den Quartieren WA 2.2, 3.2, 4.2 und 5.2 sind Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau zulässig. In den Quartieren WA 5.1, 6.1 und 6.2 sind neben Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern auch Doppel- und Einfamilienhäuser zugelassen.

Mit diesen Planungsabsichten soll einer weiteren Flächenversiegelung mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern entgegengewirkt werden. Mit einer Entwicklung in die Höhe (Geschosswohnungen) wird der in Anspruch genommene bisher unbebaute Grund und Boden so gering wie möglich gehalten. Auch die Schaffung von möglichst vielen Wohnungen in angemessener baulicher Dichte und Qualität in Verbindung mit einer sparsamen Erschließung gilt als Planungsanforderung im Einklang mit den Anforderungen an die Ökologie und das Klima.

### 2.3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird mit der Einhaltung von absoluten Maßen, nämlich der Grundfläche (GR) und der Wandhöhe ( WH )der baulichen Anlagen festgesetzt und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Mit diesem Bebauungsplan werden ebenso keine Vorgaben/Festsetzungen zu den Vollgeschossen gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22.504 m<sup>2</sup>. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundfläche gesamt von 6.066 m<sup>2</sup> als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,33 im Durchschnitt, setzt man nur die Quartiere WA 2- 6 an ohne Quartier WA 1 "die Soziale Einrichtungen und Wohnen" an, dann ergibt sich eine GRZ von 0,29. Die Art der Nutzung im Quartier WA 1 "Soziale Einrichtungen und Wohnen" beansprucht ggf. im Erdgeschoss mehr überbaubare Flächen als reguläre Wohnnutzungen, deshalb ist in diesem Quartier die GR I gegenüber den anderen Quartieren angehoben, um künftige die Nutzungen abzusichern und fachgerecht einzubinden und verstößt grundsätzlich nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz.

Die zulässige festgesetzte Grundfläche GR I darf durch Garagen und Stellplätze PKW und Fahrräder mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 80% überschritten werden. Auch diese Festsetzung einer Überschreitungs-möglichkeit der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist vorliegend berechtigt. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Überschreitung ist vorliegend durch ausreichende städtebauliche Gründe getragen. Die Überschreitung dient im Wesentlichen dazu, für das Baugebiet angemessene Quartiersgaren zu ermöglichen, dennoch aber Sorge zu tragen, das ausreichend unversiegelte Flächen gemäß dem Konzept die Garagen auch unter den Gebäude anzuordnen, gesichert werden. Städtebauliches Ziel ist es, die erforderlichen Stellplätze fast vollständig unterirdisch nachzuweisen.

#### *Wandhöhe*

Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von  $\pm 0,00 = 460,30$  m ü. NHN (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Gemeinde hält unter Berücksichtigung des konkreten Plangebiets und einer neuen Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauter Flächen diese Baudichte für städtebaulich

verträglich und richtig. Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf vorhanden ist, sollen mit den neuen Wohnquartieren der dringende Wohnflächenbedarf von bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden.

#### *Bebauungskonzept*

Die Baugrenzen bzw. Baulinien konzipieren jeweils einzelne Wohnquartiere als Wohnhöfe, wobei die höheren Baustrukturen mit den Schmalseiten an den östlichen Bestand anbinden und ein reine Nord –Südausrichtung erhalten. Dazwischen gestellt sind gereihten Häuser in Ost-Westrichtung platziert. Somit ist eine Frischluftzufuhr von West nach Ost gesichert und die angedachten Dichten bis hin zu 4 Geschossen sind städtebaulich verträglich zum Bestand und nach Westen eingefügt. Die Wohnhöfe öffnen sich zudem nach Westen. Die Erschließung der einzelnen Quartiere erfolgt über eine innere schmale öffentliche Erschließungsachse, an die alle Quartiere WA 1- 6 direkt angebunden sind. Somit ist es möglich den Erschließungsflächenanteil gering zu halten. Die Zufahrten können entlang dieser Erschließungsachse im Einzelfall bei Bedarf angepasst werden. Die Baugrenzen dürfen dafür aber nicht angepasst werden.

Die Aufteilung bzw. Grundstückszuteilung in den einzelnen Quartieren ist offengehalten und soll sich aus dem jeweiligen Konzept der Umsetzung entwickeln. Lediglich die zwingend zu sichernden privaten Grünflächen, die wichtig für die Ortsrandeingrünung und den öffentlichen Raum sind, als auch für eine funktionierende Muldenversickerung, werden festgesetzt. Die Grundstückerschließung soll sparsam und gebündelt erfolgen. Die wenigen oberirdisch festgesetzten Flächen für Stellplätze auf den Privaten Grundstücken tragen der Erfordernis der Besucherstellplätze Rechnung.

### 2.3.3 Bauliche Gestaltung

Es sind kaum detaillierte Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aufgenommen. Dafür sind aber Festsetzungen als Schwerpunkt im Zusammenhang Ökologie, Klima und Artenschutz als gestalterische Vorgaben geregelt wie "Begrünte Dächer und Fassaden" zum ökologischen Ausgleich, "Animals Aided Design", "Vorgaben zur Fassadenfarbigkeit" im Hinblick auf Klimaanpassung und Klimaschutz bzw. die Farbigkeit von Erschließungs-flächen. Dies sind wesentliche Ziele, die bei der künftigen Entwicklung der neuen Baustrukturen Eingang finden sollen.

### 2.3.4 Flächenbilanz

<i>Umgriff Geltungsbereich Bebauungsplan:</i> 100%	22.504 m <sup>2</sup>
<i>Öffentliche Flächen:</i> 18%	4.042 m <sup>2</sup>
Öffentliche Erschließungsflächen - 11%:	2.496 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche – 7%:	1.546 m <sup>2</sup>
<i>Allgemeines Wohngebiet:</i> 82%	18.462 m <sup>2</sup>
<i>anteilig davon festgesetzt:</i>	
Grundflächen GR I:	6.066 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen:	3.110 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen (nicht bebaubar):	9.286 m <sup>2</sup>

## 2.4 Grünordnung und Umweltbelange

### 2.4.1 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in den qualifizierten Bebauungsplan eingearbeitet. Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist ein Freifächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erstellen.

#### *Zielsetzung der Grünordnung*

Die gesamte Planung wurde bereits als "zero impact" Gebiet konzipiert. Daher ist Ziel der Ortsentwicklung eine Eingriffsneutralität bei der neuen baulichen Entwicklung. Dies umfasst neben den grünordnerischen Maßnahmen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsbereich und Maßnahmen zur Reaktion auf die Klimaanpassung. Dies wurde in den Festsetzungen herausgearbeitet und beim Konzept der Ausgleichsmaßnahmen weiterverfolgt. Die Siedlungsentwicklung zielt darauf ab, ohne externe Ausgleichsmaßnahmen ohne räumlichen Zusammenhang auszukommen. Das Wohngebiet mit den Gemeinbedarfsflächen umfasst lenkende Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen, um ein in sich aufgewertetes Gebiet zu

entwickeln. Einzig für den besonderen Artenschutz sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die jedoch im räumlichen Zusammenhang erfolgen und als Maßnahme mit multifunktionaler Eignung, gleichzeitig als Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung dienen.

Folgende Zielsetzungen werden verfolgt:

- *Siedlungsentwicklung im Sinne des Anbindegebotes mit Entwicklung einer wirksamen Ortsrandeingrünung*
- *Entwicklung einer ortsbezogenen Eingriffs- Ausgleichskonzeption*
- *Erhöhung der Biodiversität sowohl durch Grünordnung als auch durch „animal aided design“*
- *Erhöhung der kleinklimatisch wirksamen Strukturelemente und Bauweisen, die einem klimatischen „Erhitzungseffekt“ entgegenwirken*
- *Minimierung der Versiegelung durch Belagswahl, Baustruktur und Gebäudebegrünung und vollständige Versickerung des Niederschlagswassers*
- *Schaffung eines grünen Wohnumfeldes für vielfältige und besondere Wohnstrukturen*

#### Grünordnerische Maßnahmen

Zur Gestaltung des Wohnumfeldes, zur Lebensraumverbesserung und zum Schutz bzw. zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

Die Bepflanzung und Begrünung im Planungsgebiet ist für die Gliederung der Bebauung des Gebietes wichtig. Daher werden Festsetzungen getroffen, welche die Qualität der Begrünung sicherstellt. Es werden gezielt private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für die im Bebauungsplan geforderten Baumpflanzungen in den Freiflächen (je eine Baumpflanzung pro 200 m<sup>2</sup> angefangene unbebaute Grundstücksfläche) werden die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume angerechnet. In der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung an der östlichen Grenze des Baugebiets ist pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche eine Baumpflanzung vorgesehen. Zu Pflanzung vorgesehen sind prioritär heimische und / oder klimaresiliente bzw. standortgerechte Arten. Kies- und Schottergärten, sowie großflächige Zierrasenbereiche sind nicht zulässig. Ziel ist eine natürliche Gartengestaltung. Das Pflanzkonzept wird ergänzt durch umfassende Gebäudebegrünungen, die ebenfalls einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Erhöhung der Biodiversität leisten.

#### Umweltbelange

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht, zusammen mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung detailliert beschrieben. Es wurde die Möglichkeit des Ausgleichs über festgesetzte Baumpflanzungen in Anspruch genommen. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen, die eine naturschutzfachliche Aufwertung erlaubt. (Einordnung der Biotoptypen nach Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung). Für die Bebauung des Quartiers Wohnen WA 1 "Soziale Einrichtungen und Wohnen" wird ein großflächiges Biodiversitätsdach festgesetzt, das einerseits kleinklimatisch wirkt, andererseits zur Strukturanreicherung im Gebiet beiträgt. 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.

#### 2.4.2 Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht neben den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

#### 2.4.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Anlage 2.6.3 zur Begründung beigelegt.

#### 2.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.133 durch die Gemeinde Neufahrn b. Freising wird durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner eine Beurteilung von Verkehrslärm sowie von anlagenbezogenen Geräuschen durchgeführt. Die Begutachtung durch den Schallimmissionsschutz überprüft die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A 92

und der Staatsstraße St 2341 sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnlinie München-Landshut. Ebenso wird die Einstufung der Schutzzone vor Fluglärm immissionsschutzfachlich bewertet. Es wurde ferner untersucht, ob die neu geplanten, schutzbedürftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche abgeschirmt sind und es zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandschutzes der Nutzungen, Metallveredelung Gebrüder Wigl GmbH (Fl. Nr. 438/3) und Landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung auf (Fl. Nr. 437), in der Nachbarschaft kommt.

- 2.6 **Anlagen**  
zum Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“
- 2.6.1 Ausschnitt 26. Änderung FNP
- 2.6.2 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Neufahrn b. Freising, den.....

.....  
Erster Bürgermeister Franz Heilmeier

*Planfertiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan:*

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

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

München, den 25.04.2022