

**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung
NR. 108**

**„Wohnen in Neufahrn Nord,
Kurt-Kittel-Ring und Massenhausener Straße“**

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 21.06.2010

geändert am: 27.09.2010/ 21.03.2011

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Wohnen in Neufahrn Nord, Kurt-Kittel-Ring und Massenhausener Straße“

Begründung

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt auf Fl.Nr. 517 südlich des Kurt-Kittel-Rings zwischen Massenhausener Straße und Moosmühlenweg Baurecht für die Errichtung von 18 Reihen- bzw. Stadthäusern für junge Familien sowie eine Wohnbaufläche für die Bebauung mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus für den bisherigen Grundeigentümer zu schaffen. Damit soll die Siedlungsentwicklung am Nordrand dieses Gemeindebereiches ihren endgültigen Abschluss finden.

Der Gemeinderat hat dazu in seiner Sitzung vom 22.09.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorbezeichneten Bauvorhaben zu schaffen.

Am 21.06.2010 wurde die Überleitung des Verfahrens in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.

2. Bauleitplanerische und vertragliche Voraussetzungen, Verfahren

2.1 Verfahren

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine relativ kleine Fläche von ca. 1 ha, die auf Grund ihrer Lage zwischen dem Kurt-Kittel-Ring als begrenzendes Element der Siedlungsentwicklung und der angrenzenden Bebauung im Süden und Osten als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll. Auf einen Umweltbericht wird deshalb verzichtet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann hinsichtlich seiner Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, welcher die im Geltungsbereich liegenden Flächen als private Grünfläche ausweist. Nachdem im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine sofortige, parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist, wird die Gemeinde diese im Rahmen kommender Aktualisierungen des Flächennutzungsplans vornehmen.

2.3 Immissionssituation

2.3.1 Immissionen aus Flugverkehr

Nach der im Rahmen der Fortschreibung des LEP vorliegenden Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf 9/2001), liegt das Planungsgebiet innerhalb der Lärmschutzzone Ca, in der nach den landes- und regionalplanerischen Zielen die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung, wie im vorliegenden Fall, zulässig sein soll.

2.3.2 Immissionen aus Straßenverkehr

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches verläuft der Kurt-Kittel-Ring. Weiter nördlich, in ca. 450 -500 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn A 92 hinter einem durchgehenden Lärmschutzwall.

2.3.3 *Immissionen aus Schienenverkehr*

Die Bahntrasse der Bahnlinie München- Regensburg verläuft in einem Mindestabstand von 330 m südöstlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die bereits bestehende Wohnbebauung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Schienentrasse ist neben der abstandsbedingten Lärmreduzierung eine zusätzliche bauliche Abschirmung gegeben. Ferner werden durch die Festsetzung des Bauschalldämm-Maßes für Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen von mindestens 35 dB in den textlichen Festsetzungen gewährleistet, dass durch den Schienenverkehrslärm keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bebauungsplangebiet gegeben sind.

2.4 *Städtebaulicher Vertrag*

Die Gemeinde partizipiert durch städtebaulichen Vertrag an der Entwicklung der Bauflächen und möchte im überwiegenden Planungsbereich durch ein Modell „Junges Wohnen“ eine kostengünstige Möglichkeit für die Ansiedlung junger Familien anbieten.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfasst ausschließlich die Fl.Nr. 517, welches auf der Nordseite vom Kurt-Kittel-Ring begrenzt wird. Die Westgrenze bildet die Massenhausener Straße, die Ostgrenze der Moosmühlenweg. Die Südgrenze verläuft entlang der nördlichen Einfriedungslinie der bestehenden Einzel- und Reihenhausbebauung an der Ketteler Straße.

Das Planungsgebiet ist eben, weist gut tragfähigen Kies als Baugrund auf und wird derzeit als private, landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche genutzt, welche keine erhaltenswerten Gehölze aufweist. Gegenüber den umgebenden Straßen ist die Planungsfläche etwas eingetieft und muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung auf das Niveau der Nördlich und östlich angrenzenden Straße angehoben werden.

Grundwasser ist im Normalfall erst in Tiefen von ca. 3 m i. M. unter Oberkante Gelände anzutreffen. Der HHW kann allerdings bis nahezu an die Geländeoberkante reichen.

Die nähere Umgebung besteht aus einer derzeit im Entstehen begriffenen Bebauung auf der Ostseite des Moosmühlenswegs, welche auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 86 realisiert wird. Auf der Südseite prägt eine ältere, 2-geschosige Reihenhausbebauung die bauliche Umgebung. Auf der Westseite schließt auf der gegenüberliegenden Seite der Massenhausener Straße eine landwirtschaftliche Fläche an, die durch einen bis zu 25 m breiten Gehölzsaum vom Kurt –Kittel-Ring getrennt wird.

Das Baugebiet liegt etwa 10 Gehminuten vom Ortskern Neufahrns mit den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und sämtlichen wichtigen Infrastruktureinrichtungen entfernt.

Der S-Bahnhalt kann in 5 Gehminuten erreicht werden.

Die Massenhausener Straße und der Moosmühlenweg führen in Richtung Norden zum beliebten Erholungsgelände rund um die Mühlseen.

4. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes

4.1 *Erschließung*

Nachdem der Kurt-Kittel-Ring frei von Grundstücksanbindungen bleiben soll, wurde die Erschließung des Baugebietes durch eine parallel dazu verlaufende, verkehrsberuhigte Stichstraße mit Anbindung an den Moosmühlenweg vorgesehen. Um im Falle von Blockaden dieser Stichstraße noch Zugang in und aus dem Plangebiet zu erhalten, wurde im Bereich des Wendekreises ein für Sonderfahrzeuge befahrbarer Geh- und Radweg an den Kurt- Kittel-Ring angebunden, welcher durch Poller für den Individualverkehr gesperrt ist.

Der westlichste Planungsbereich kann direkt von der Massenhausener Straße erreicht werden.

4.2 Städtebauliche Durchbildung, Höhenentwicklung

Die städtebauliche Durchbildung ist das Ergebnis einer gegenüber den einwirkenden Verkehrsimmissionen sich selbst schützenden Bebauung, welche relativ große Längen bei geringer Tiefe aufweist, um die Entwicklung funktionsfähiger Lärmschutzgrundrisse zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass Haustypen realisiert werden, die sämtliche schützenswerten Aufenthaltsräume auf die Südseite orientieren und auf der lärmbelasteten Seiten nur Nebenräume wie Küchen, Bäder usw., sowie die Erschließungstreppen aufweisen.

Um einen wirksamen Schallschutz für die verkehrberuhigte Erschließungsfläche zu erhalten, die für die Bewohner eine gewisse Aufenthaltsqualität bieten soll, wurden parallel zu den Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße, lang gestreckte Carports mit geschlossenen Rückwänden zum Kurt-Kittel-Ring angeordnet.

Die festgesetzten Außenwandhöhen von 8,5 m auf der Nordseite und 6,5 m auf der Südseite erlauben die Errichtung eines Terrassengeschosses über zwei Vollgeschossen, so dass in jedem Haus ein ausreichendes Flächenangebot auch für größere Familien gegeben ist. Diese Höhen wurden zwingend festgesetzt, um bei einer individuellen Bebauung einzelner Parzellen ein profilgleiches Erscheinungsbild der aneinander gereihten Gebäude sicherzustellen.

4.3 Art und Maß der Nutzung

In Anlehnung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes für die südlich angrenzende Bebauung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben.

Die Anlage von Schank- und Speisewirtschaften wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte Neufahrn in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet.

Mit den festgesetzten Grundflächen wird eine GRZ von 0,28 im Mittel erreicht. Durch die festgesetzten Höhen und dem ausgewiesenen Baurecht wird in Anlehnung an das Baugebiet östlich des Moosmühlenweges eine Verdichtung erreicht, die einerseits dem nahen Standort zur öffentlichen Nahverkehrsanbindung Rechnung trägt und andererseits die geringere Dichte der südlich angrenzenden Bebauung respektiert.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt ausschließlich über die Grundflächen im Zusammenspiel mit den Wandhöhen, da diese beiden Parameter allein die Proportion der Gebäude steuern.

Damit die ausgewiesenen Flächen für den Ruhenden Verkehr für die zu erwartenden Wohneinheiten auch ausreichen und die vorgesehenen Lärmschutzgrundrisse nicht durch eine schmalere Parzellierung ad absurdum geführt werden, wurde eine Obergrenze für die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

4.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im WA 2-3 dem Konzept eines „Jungen Wohnens“ folgend in offenen Carports untergebracht, innerhalb deren Bauräumen auch die gemeinschaftlichen Müllräume integriert sind. Pro Haushalt stehen dabei 2 Carportplätze zur Verfügung.

Im WA 1 wurden auf Wunsch des Grundeigentümers ausreichend große Nebenanlagen ausgewiesen, um neben dem Bedarf an normalen Stellplätzen zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

5. Analyse der Schutzgüter, Grünordnung

5.1 Bewertung der Ausgangssituation

Durch die ausschließliche landwirtschaftliche Intensivnutzung der Planungsfläche sind keine Gehölzbestände vorhanden.

Die Kiesböden der Münchner Schotterebene besitzen nur eine geringe Filterwirkung mit einer hohen Versickerungsgeschwindigkeit. Durch den geringen Grundwasserabstand zur Geländeoberkante führt dies zu einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes ist auf Grund seiner geringen N-S-Ausdehnung und Lage am Kurt-Kittel-Ring eher als gering zu bewerten.

Gleiches gilt für die Fauna und Flora, die durch die genannte Lage und Nutzung des Geländes nur eine geringe Wertigkeit besitzt. Potentiell vorkommende, schützenswerte Arten beschränken sich nach Auskunft der Naturschutzbehörde im Wesentlichen auf die Feldlerche. Durch die westlich und nördlich angrenzenden Freiflächen sind jedoch ausreichende Ausweichräume für potentiell vorkommende Arten gegeben.

Für das Landschaftsbild hat die Planungsfläche eine gewisse Bedeutung, da sie für den vorliegenden Bereich den nördlichen Ortsrand der Gemeinde bildet. Allerdings wird der Übergang in die freie Landschaft und die Erholungsflächen um die Mühlseen im Norden durch den angrenzenden Kurt-Kittel-Ring abgeschnitten.

5.2 Artenschutzrechtliche Situation

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen in Neufahrn Nord, Kurt-Kittel-Ring und Massenhausener Straße“ die Verbotstatbestände des § 42 BnatSchG für geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie bzw. für die Europäischen Vogelarten i. S. des Art 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten. Nachweise aus ASK (Artenschutzkartierung) oder Biotopkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vor.

Auf Grund der derzeitigen Nutzung und der Tatsache, dass die vorhandenen Bäume und Gehölze erhalten werden sollen und sogar eine an ihrer schmalsten Stelle 5 m breite Feldhecke mit eingestreuten Einzelbaumpflanzungen angelegt werden soll, erscheint es bereits ohne weitergehende (vogelkundliche) Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert.

Für die Tier – und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs.1 BnatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 62 BnatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus Sicht des Artenschutzes zulässig.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung gliedern sich im Wesentlichen in 3 Bereiche:

- Straßenbild
- private Hausgärten sowie
- Ortsrandeingrünung außerhalb des Baulands.

Um die Gestaltung des öffentlichen Raumes steuern zu können, wurden straßenbegleitende Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer Größen, Arten und Standorte festgesetzt. Zudem wurden einfriedungsfreie, private Freibereiche vor und neben den Garagengebäuden festgesetzt, welche mit ihrer Begrünung einen Beitrag zu einem offenen und freundlichen Straßenbild leisten sollen.

Für die innerhalb der Einfriedung liegenden Privatgärten wurden, über die Festsetzung der vorgenannten straßenbegleitenden Baumpflanzungen hinaus, keine weiteren Festlegungen zu Pflanzenarten getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden.

Am nördlichen Ortsrand wird auf öffentlichem Grün außerhalb des Baulandes eine, an der schmalsten Stelle 5 m breite Feldhecke mit eingestreuten Einzelbaumpflanzungen heimischer Gehölze wie Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde usw. angelegt. Damit soll der bereits vorhandene Gehölzstreifen nördlich der westlich angrenzenden Ackerfläche nach Osten fortgeführt werden und den endgültigen Ortsrand markieren.

Als Vermeidungsmaßnahme wurden die öffentlichen und privaten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt um möglichst viel Oberflächenwasser dem Grundwasser zurückzuführen.

6. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 92 sowie der Kurt-Kittel-Ring.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 108 "Südlich Kurt-Kittel-Ring, zwischen Massenhausener Straße und Moosmühlenweg" der Gemeinde Neufahrn" vom 15.02.2010 entnommen werden.

Gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden werden. Somit ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Es ist somit davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden, da diese Werte nicht überschritten werden.

Verkehrslärm

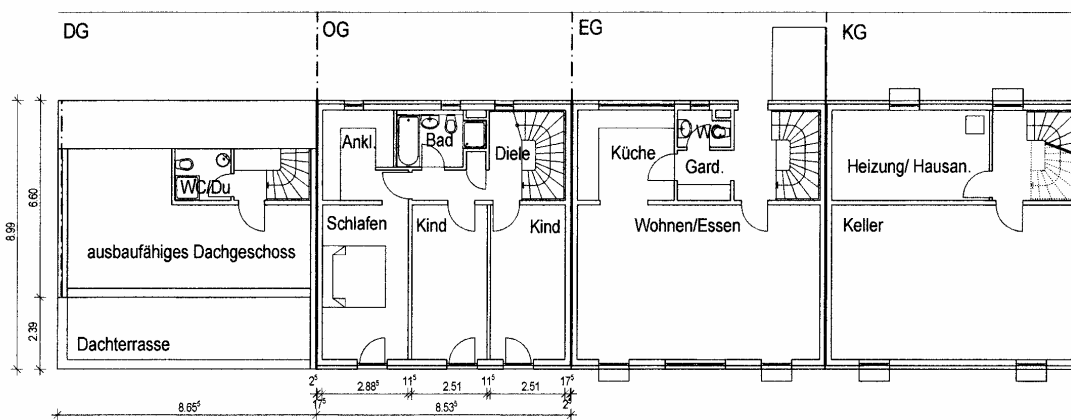
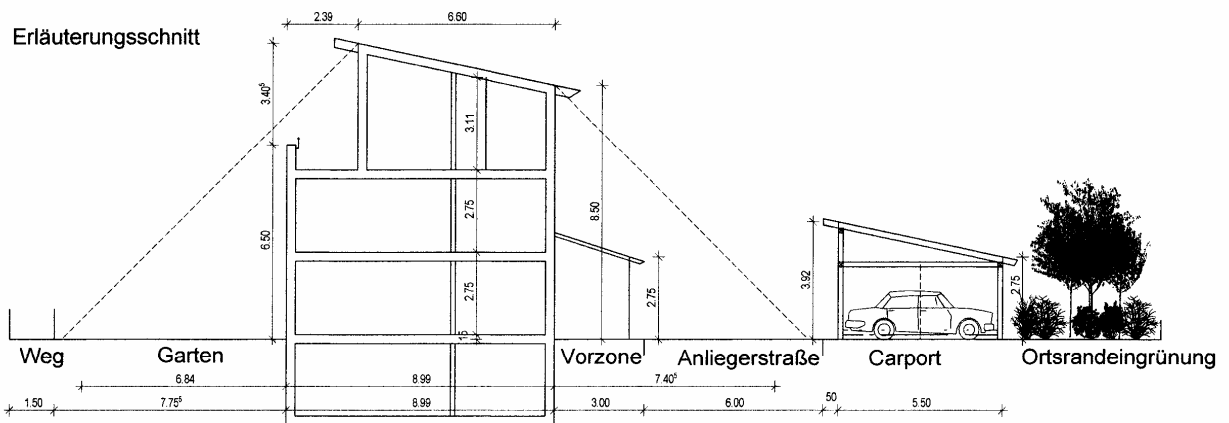
Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten. Somit wird die für ein allgemeines Wohngebiet übliche Erwartungshaltung an diesen Gebäuden nicht eingehalten.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Festsetzungen zur Orientierung bzw. für eine Belüftungsanlage wurden jeweils an den Nord- Ost – und Westfassaden der einzelnen Bauräume vorgenommen.

Schallschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, verglasten Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.



Grundrissbeispiel Lärmschutztyp

7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes des Wasserzweckverbandes Neufahrn erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der EON AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Erdgas Südbayern erfolgen.

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

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landratsamt Freising beauftragtes Unternehmen.

Das Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Oberbodenzone innerhalb der privaten Gartenflächen versickert.

8. Auswirkungen der Planung

Mit Verwirklichung des Baugebietes entstehen 18 Reihen- bzw. Stadthäuser sowie 1 größeres Einfamilien- bzw. Doppelhaus. Im Bereich der Hausgruppen ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 54 Einwohnern zu rechnen, wenn man durchschnittlich 3 Einwohner je Reihenhauseinheit zu Grunde legt.

9. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans **10.237 m²**

Nettobaulandflächen:

Grundstück Kink: 1.534 m²
 Grundstücke Stadthäuser: $1.161 \text{ m}^2 + 2.504 \text{ m}^2 + 3 \times 260 \text{ m}^2 =$ 4.455 m²

Gesamt **5.979 m²**

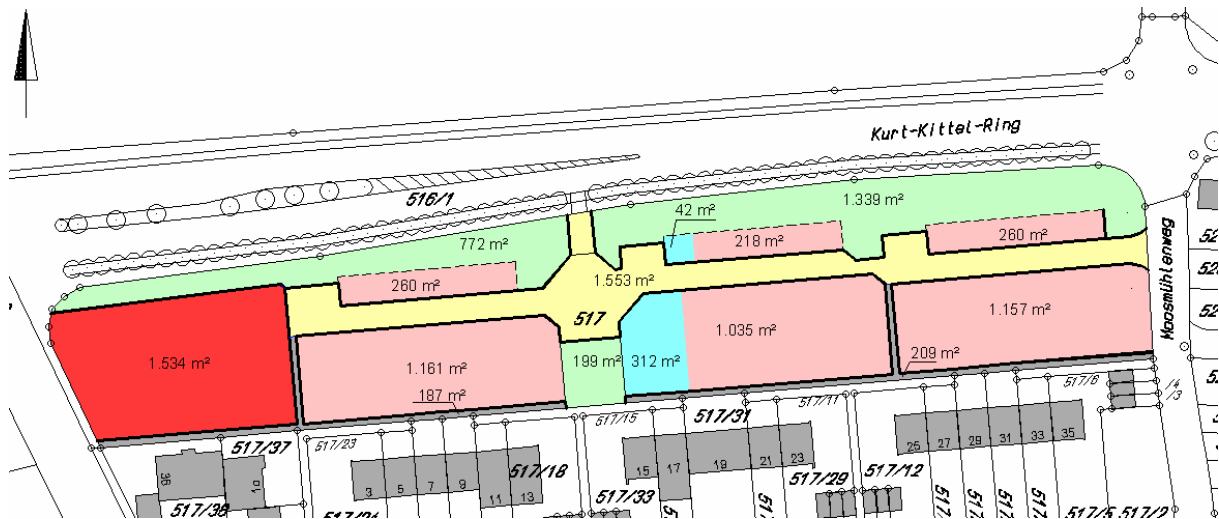
Erschließungsflächen:

öffentliche Straßen und Wege: 1.553 m²
 öffentlich gewidmete Wege in Privateigentum: $186 \text{ m}^2 + 209 \text{ m}^2 =$ 395 m²
 Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung : $1.339 \text{ m}^2 + 772 \text{ m}^2 =$ 2.111 m²
 Kinderspielplatz: 199 m²

Gesamt **4.258 m²**

Ausgewiesene Grundfläche für die Hauptbaukörper $3 \times 463 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2$
 entspricht im Mittel bei 5.979 m² Nettobaulandfläche einer GRZ von 0,28

GFZ Grundstück Kink: $600 \text{ m}^2 : 1.534 \text{ m}^2 =$ 0,39
 GFZ Stadthäuser: $(463 \times 2 + 340) \times 3 : 4.455 \text{ m}^2 =$ 0,85
 GFZ durchschnittlich: $4.398 \text{ m}^2 : 5.979 \text{ m}^2 =$ 0,74



Flächennachweis (ohne Maßstab)

München, den 21.06.10/ 27.09.10/
 21.03.2011

Neufahrn b. Freising, den 21.06.10/ 27.09.10/
 21.03.2011

.....
 der Planer

.....
 Schneider, Erster Bürgermeister