

GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING

1.ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123
mit integrierter Grünordnung



„Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“

BEGRÜNDUNG

Architekten +
Stadtplaner

Büro 4
Wagner + Partner Architekten
Barthl-Mayer-Weg 8
85386 Dietersheim
Tel.: (0 89) 320 27 32
Fax: (0 89) 320 79 60

1.Änderung, Endgültige Fassung Stand 25.05.2020

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchung vom 09.03.2020
Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH

Anlage 2

Baumgutachten vom 20.09.2019
Sachverständigenbüro für Bäume Bauroth

Gemeinde Neufahrn bei Freising

1. Änderung

des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm“

C Begründung

1. Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Neufahrn als eine Kommune im direkten Umland von München und in direkter Nähe zum Flughafen München ist einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt. Als Teil des Mittelzentrums Neufahrn/Eching (Zentraler Mehrfachort) gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) übernimmt die Gemeinde u.a. vielfältige Aufgaben der Wohnraumversorgung. Hierzu gehört auch die Unterbringung von Obdachlosen als verpflichtende Aufgabe der Gemeinden. Auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus führte zu dringendem Handlungsbedarf.

Um diesen Mängeln abzuwehren wurde auf den Grundstücken nördlich der Bahntrasse Baurecht für Geschosswohnungsbau geschaffen.

Im WA 1 wurde von der Gemeinde Neufahrn 2018 bezahlbarer Wohnraum für Familien und Einfachstwohnungen als Unterkunftsmöglichkeiten für Obdachlose geschaffen.

Im WA 2 soll Geschosswohnungsbau im geringen bis mittleren Wohnstandard entstehen. Es werden Mietwohnungen für 1-2 Personenhaushalte, Familien und Senioren geplant.

2. Voraussetzungen aus der Bauleitplanung

2.1 Verfahren

Das Planungsgebiet ist relativ überschaubar mit einer Fläche von 2.390 m² und ist aufgrund seiner Lage an der Bahntrasse und umgeben von Wohnbebauung im Norden und Osten als eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Die Maßnahme kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen gem. § 13 a Abs. (2) Nr. 3 zutreffen.

Auf einen Umweltbericht wird deshalb verzichtet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Bebauungsplanverfahren im Jahr 2017 angepasst worden.

2.3 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans schließen keine weiteren Bebauungspläne an.

2.4 Immissionssituation

Es wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ein Untersuchungsbericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" der Gemeinde Neufahrn bei Freising und mit der Auftragsnummer LA16-030-G04-01-Texte.docx vom 09.03.2020 erstellt. Dieses ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Wohnen

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.

Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrslärmemissionen als auch Gewerbelärmemissionen ein:

- Schienenlärm: Bahnlinie München – Freising sowie
 S-Bahnstrecke S1 München – Flughafen Terminal.
- Fluglärm: Fluglärmzone Ca des Flughafens München
- Gewerbelärm: Metallveredelung Gebrüder Wigl GmbH

Durch eine schalltechnische Untersuchung ist abzuklären, ob von den öffentlichen Verkehrswegen und dem bestehenden Gewerbebetrieb schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Daher 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. 123 "Wohngebäude und Erschließungsstraße Am Bahndamm" der Gemeinde Neufahrn bei Freising" und mit der Auftragsnummer LA16-030-G04-01-Texte.docx mit dem Datum 09.03.2020 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Diese Werte werden an mehreren Fassaden auf Grund von Verkehrslärmeinwirkungen überschritten. Daher sind bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse erforderlich. Diese erfolgten durch Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

Es wurden die sich aus den in der Lärmschutzzonenkarte des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand: Entwurf September 2001) festgelegten Lärmschutzbereiche ergebenden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich Ca.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.10.1983 ergeben sich folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz:

Innerhalb der Zone Ca müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 41091:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Anlage 2 heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01, ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Es ist für alle Schlaf- und Kinderzimmern eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Belüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Es wurde zudem festgesetzt, dass das jeweils höhere, sich aus den Festsetzungen zum Schutz vor Fluglärm und Verkehrslärm ergebende, Schalldämm-Maß mindestens sichergestellt werden muss.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Es ergeben sich durch die 1. Änderung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die umliegenden gewerblichen Nutzungen. Die sich ergebenden schalltechnischen Auswirkungen werden als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten Auswirkungen auf den planbedingten Fahrverkehr. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelten Ergebnisse können daher auch für die 1. Änderungen herangezogen werden. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes um mindestens ca. 5 dB(A) unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindebereich und wird durch die Bundesbahntrasse München/Landshut vom übrigen Ort getrennt.

Die Gemeinde hat das westliche Grundstück auf Fl.-Nr. 447 und 448 mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau bebaut.

An der Südgrenze verläuft der Erschließungsweg „Am Bahndamm“ und führt in Richtung Westen weiter in die landwirtschaftliche Flur.

Der Norden ist bestimmt von Einfamilienhäusern in offener Bauweise, die mit wenigen Ausnahmen ca. 25 m von der Nordgrenze entfernt sind. Im Osten liegt ein einzeln stehendes Einfamilienhaus.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben mit voraussichtlich tragfähigem Kies als Baugrund. Das Grundwasser steht im Normalfall ca. 3,0 m unter Gelände, der höchste Hochwasserstand kann aber bis knapp unter Gelände reichen.

3.1 Altlasten

Es wurden zwei Gutachten (Umwelttechnische Erkundung aus dem Jahr 2002 und Altlastenerkundung 2011) auf Fl.-Nr. 447 und 448 zur Altlastenerkundungen durchgeführt. Auf Grundlage der durchgeführten Analysen und ermittelten Ergebnisse ist eine vom Grundstück ausgehende Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Hinsichtlich einer potentiellen Gefährdung von Menschen ist eine weitergehende Gefahrenabschätzung erforderlich. Es sollte bei einer baulichen Nutzung des Grundstücks auch im Hinblick auf die im Oberboden festgestellten Fremdbestandteile (Glasreste, Schlacke, Kohle) ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Eine Abgrenzung der Auffüllungen zu den Nachbargrundstücken sollte in Erwägung gezogen werden. Die einschlägigen gesundheits- und sicherheitstechnischen sowie auch abfallrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

Bei Feststellung von Auffälligkeiten ist unverzüglich das Landratsamt Freising Abt. 4 (Umweltschutz) zu informieren.

3.2 Ausgleichsflächen

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren als eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt, in dem auf einen Umweltbericht verzichtet wird. Ein Nachweis von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

4. Ziel der Planung

4.1 Erschließung und ruhender Verkehr

4.1.1 Fahrerschließung

Die Fahrerschließung erfolgt aus dem Ortsteil heraus von Norden über den Sanddornweg in die Straße „Am Bahndamm“, die auf eine Breite von ca. 6,0 m gebracht worden ist. Sie verläuft über die gesamte Grundstückslänge im Süden und bedient sämtliche Stellplätze der Bebauung bis sie in einen befahrbaren Feldweg mündet. Die Straße „Am Bahndamm“ wurde entsprechend der ursprünglichen Bauleitplanung im Bereich der neuen Bebauung verkehrsberuhigt ausgebaut.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Das als lärmabschirmendes Bauteil vorgesehene Nebengebäude nimmt über die gesamte Grundstückslänge die Stellplätze in Carports auf.

4.1.3 Fuß- und Radwege-Erschließung

Vom Ort aus ist der nördliche Ortsteil direkt nur über eine Unterführung unter dem Bahnkörper am Bahnhof und über Fuß-/Radweg parallel zum Bahndamm zu erreichen. Ansonsten erreicht man das Planungsgebiet aus der Siedlung heraus von Norden über den Sanddornweg.

4.2 Städtebauliche Struktur, Höhenentwicklung

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets folgt der Intention der Gemeinde Neufahrn kurzfristig kostengünstigen Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau zu schaffen. Die Überlegungen zur städtebaulichen Ordnung finden sich in Einzelbaukörpern wieder, die mit Abständen untereinander der offenen Bauweise der Umgebung Rechnung tragen. Die beiden westlichen Gebäude in WA 1 mit 3 Geschossen und Flachdach befinden sich in der Nachbarschaft zum großflächigen Gewerbebau. In der Fortführung der städtebaulichen Struktur im WA 2 nach Osten reduzieren sich die Grundflächen aufgrund des Grundstückszuschnitts. Die entstehende Struktur beginnt mit einem Punkthaus und endet an der spitzen Ostgrenze mit einem linearen Riegel, kleinmaßstäblich, wie die Nachbarschaft. Die Gebäude in WA 2 sind 2-geschossig, in Teilen 3-geschossig in Anlehnung an WA 1, sodass sich mit WA 1 eine gesamtheitliche Bebauungsstruktur darstellt.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm aus der Bahntrasse liegt ein 2-geschossiger Gebäuderiegel dicht an der Erschließungsstraße. Im Erdgeschoss befinden sich größtenteils die erforderlichen Stellplätze für Bewohner und Besucher. Das Obergeschoss enthält Kellerersatzräume sowie Lager- / Technikräume.

Die Bebauung im Gebäudeumfeld stellt sich heterogen dar ohne eindeutige einheitliche Dachausformungen.

Die geplanten Flachdächer führen zu geringen Gebäudehöhen insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen aus der Bahntrasse. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und stellen den ökologischen Ausgleich zu überbauten Gebäudegrundflächen wieder her.

4.3 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Baufeld wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO zulässigen „Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „nicht störende Handwerksbetriebe“ sind ausgeschlossen. Ebenso sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Einrichtungen ausreichend in der Nähe vorhanden sind.

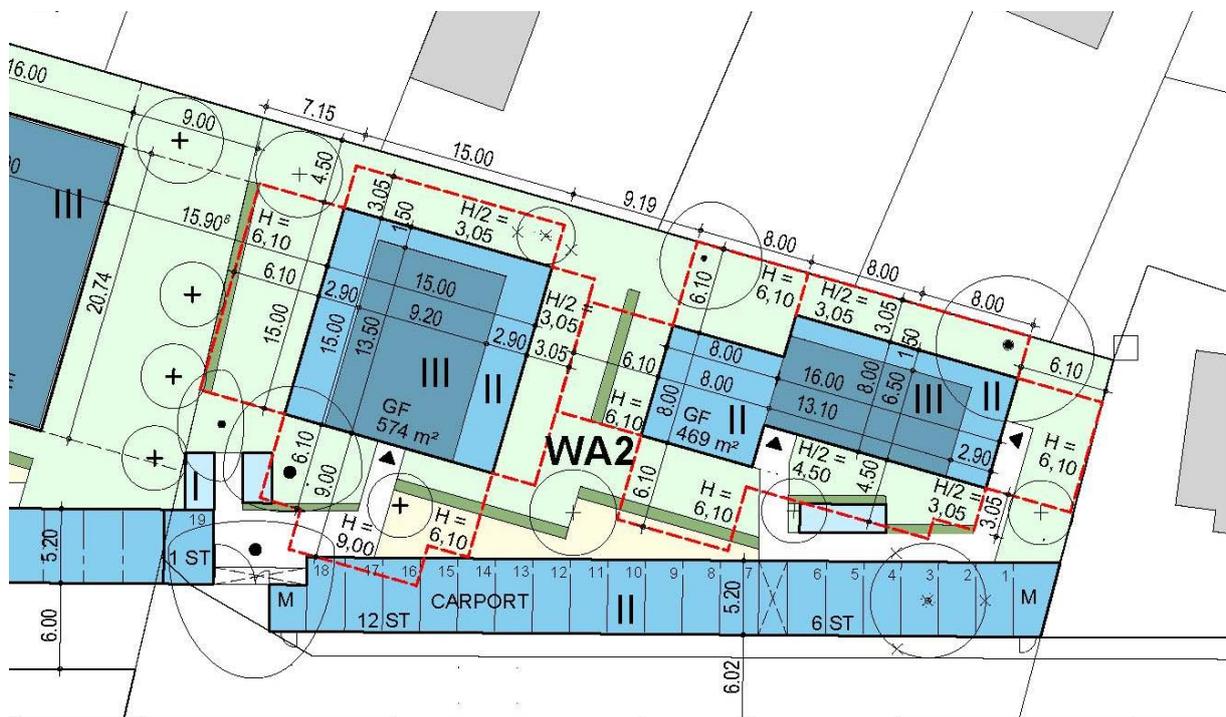
Mit den festgesetzten Grundflächen wird im Mittel eine GRZ von ca. 0,26 erreicht. Untergeordnete Bauteile und Terrassen dürfen die Baugrenzen um ca. 15 % überschreiten. Festgesetzt werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschossanzahl und die Gebäudehöhen.

4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind angeordnet, mit Ausnahme der festgesetzten Abstände von 15 m bzw. 9 m zwischen den einzelnen Baukörpern in Ost-West-Richtung. Der Lärmschutz bedingt einen geringen Abstand der Wohngebäude zu den lärmabschirmenden Nebengebäuden im südlichen Plangebiet.

Eine Abstandsflächenüberschneidung der spitzwinklig zulaufenden Gebäudefronten, die aufgrund des trapezförmigen Grundstückszuschnitts und der Gebäudeausrichtung parallel zur Nordgrenze entstehen, kann zugelassen werden.

Die Abstandsflächen der Nebengebäude zur Straße Am Bahndamm dürfen die Straßenmitte überschreiten. Dies lässt eine Platzierung des lärmabschirmenden Bauteils möglichst nahe an der Lärmquelle zu.



5. Grünordnung

5.1 Bewertung des Eingriffs

5.1.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung sind Bäume und Gehölze teilweise nicht zu erhalten. Es wurde ein Baumgutachten durch das Sachverständigenbüro für Bäume Bauroth vom 20.09.2019 erstellt. Dieses ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Die geringe Größe und Lage des Planungsgebiets hat für die klimatische Betrachtung nur geringe Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird durch die Binnenlage des Planungsgebiets nicht beeinträchtigt.

5.1.2 Freizeit und Erholung

In ca. 1 km Entfernung können nördlich des Planungsgebiets die Mülhseen, sowie östlich der Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg zur wohnungsnahen Erholung aufgesucht werden. Öffentliche Spielflächen sind fußläufig in ca. 300 m Entfernung zu erreichen.

5.1.3 Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan gibt es auf Bodendenkmäler keine Hinweise. Es sind auch keine bekannt.

5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die Landschaftsarchitekten Fisel + König mit dem Titel "Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Potentialabschätzung mit Erfassung der Zauneidechse -" vom 01.08.2016 durchgeführt.

Fazit und artenschutzrechtliche Folgerungen:

In der Gemeinde Neufahrn soll durch den Bebauungsplan Nr. 123 Baurecht für bezahlbaren Wohnraum für Familien, Unterkunftsmöglichkeiten für Obdachlose und Einfachstwohnungen geschaffen werden. Im Zuge des dazu notwendigen Bebauungsplanverfahrens sind mit dem vorliegenden Gutachten die Belange des Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu behandeln. Hierfür werden Daten des Landesamtes für Umweltschutz, Daten der Artenschutzkartierung sowie Kartierungsergebnisse zur Erfassung der Zauneidechse ausgewertet und verwendet. Da keine Nachweise der Zauneidechse im Rahmen der Kartierung erbracht werden konnten, beschränkt sich die Behandlung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf potenziell vorkommende Vogel- und Fledermausarten. Der Gebäudeabriss und die Fällung von Gehölzen erfordert dabei die Prüfung der baum- und gebäudenutzenden Vogel- bzw. Fledermausarten (u. a. Haussperling, Mehlschwalbe, Mauersegler, bzw. Großer Abendsegler oder Großes Mausohr). Als Ergebnis der Prüfung werden folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen:

- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (VM-1),
- Gebäudeabriss im Oktober und Rodungsarbeiten von Oktober bis Februar. Wenn durch einen vorherigen Kontrolldurchgang festgestellt worden ist, dass keine Fledermäuse vorkommen, kann der Abriss von Gebäuden außerhalb dieses Zeitraums stattfinden (VM-2),
- Aufhängen von insgesamt vier Fledermauskästen an den neuen Gebäuden (CEF-1 (FM)),
- Aufhängen von insgesamt zwei Fledermauskästen an benachbarten Gehölzen (CEF-2 (FM))
- Aufhängen von vier Nistkästen für baumbrütende Vogelarten (CEF-3 (V)),
- Aufhängen von vier Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten (CEF-4 (V), zwei davon für die Mehlschwalbe und je einen für den Mauersegler und den Haussperling).

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die Arten der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände festzustellen. Eine ausnahmsweise Befreiung von den Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten wird die Anzahl an Fledermauskästen und Vogelnistkästen, gegenüber der im Gutachten geforderten Anzahl, verdoppelt.

5.3 Grünkonzept

Das Grünkonzept sieht eine klare Zonierung der Freiflächen vor.

Entlang des Gehweges werden die notwendigen Kinderspielplätze angeordnet und durch Heckenstreifen zur Wohnbebauung hin abgeschirmt. Die Kinderspielplätze sind für die Altersgruppen bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Kinder von sechs bis zwölf Jahren herzustellen.

Der pflanzliche Rahmen entlang der West-, Nord- und Ostgrenze wird geprägt durch Baumpflanzungen I. Wuchsordnung. Zusätzlich sind freiwachsende Strauchpflanzungen aus heimischen Sträuchern und Blütensträuchern möglich. Die reihenartigen Baumpflanzungen zwischen den unterschiedlichen Gebäudetypologien gliedern die Freiräume.

Die lineare Baumpflanzung wird auch entlang des Gehweges fortgesetzt und schafft zudem eine natürliche Beschattung der Kinderspielplätze.

Die Geh- und Eigentümerwege erhalten einen Belag aus Betonplatten oder –pflaster. Die Flächen des verkehrsberuhigten Bereiches sollen sich in Belagsauswahl und Gestaltung von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen spürbar unterscheiden.

6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

- Das Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Freising Süd übernimmt die Versorgung des Baugebietes und wird erforderlichenfalls ausgebaut.
- Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerke sichergestellt.
- Die Versorgung mit Erdgas kann über Energie Südbayern erfolgen.
- Die Abwasserbeseitigung übernimmt das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn.
- Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landratsamt Freising beauftragtes Entsorgungsunternehmen.
- Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über Rigolen und Versickerungsmulden breitflächig in die belebte Oberbodenzone.

7. Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Bebauung des Baugebietes entstehen:

- Punkthaus: ca. 6 Wohneinheiten mit 1 – 3 Zimmer-Wohnungen
- Riegel: ca. 6 Wohneinheiten mit 1 – 4 Zimmer-Wohnungen

8. Planungsdaten

8.1	Geltungsbereich Bebauungsplan	2.390 m²
	davon	
	Öffentliche Erschließungsflächen außerhalb des Baugebiets	280 m²
	Öffentliche Erschließungsflächen auf Flur Nr. 449+449/2	407 m²
	Nettobauland WA 2	1.703 m²

8.2 Grundflächenzahl

Es handelt sich hierbei um die voraussichtlich zu erwartenden Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen. Da es in der praktischen Umsetzung sowie durch geänderte Nutzungswünsche der Bewohner zu einer Erhöhung der Grundflächen kommen kann (z.B. durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen, durch Gartenhäuschen etc.) wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 mit 50% Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen zugelassen. Die zulässigen Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung werden eingehalten.

Grundflächen:

WA 2

Nettobauland 1.703 m²

Grundfläche nur Wohngebäude 417 m² \cong GRZ 0,24

Grundfläche einschl. Nebenanlagen u. Wegen 871 m² \cong GRZ 0,51 \leq 0,4 + 50%

8.3 Geschossfläche GF

Vergleich zwischen ursprünglicher Fassung des Bebauungsplans und 1. Änderung:

	Ursprüngliche Planung	1.Änderung	Erhöhung
Punkthaus	450 m ²	574 m ²	124 m ²
Riegel	384 m ²	469 m ²	85 m ²

8.4 Nachweis der Stellplätze

2 STP pro Wohnung (1 STP wenn Wohnung < 50 m²)

Punkthaus	4 WE x 2 STP	8 STP
	2 WE x 1 STP	2 STP
Riegel	3 WE x 2 STP	6 STP
	3 WE x 1 STP	3 STP
Besucherstellplätze davon 25 %		5 STP
insgesamt erforderlich		19 STP
oberirdisch vorhanden		19 STP