

GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN 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

Endgültige Fassung

Stand 30.01.2017

**Gemeinde Neufahrn bei Freising
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und
Erschließungsstraße Am Bahndamm“**

C Begründung

1. Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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. Hier hat sich aktuell dringender Handlungsbedarf eingestellt.

Bezahlbarer Wohnraum im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus wurde in den vergangenen Jahren nicht mehr geschaffen, da die Förderungsbedingungen des Staates unzureichend waren. Geschosswohnungsbau ist fast ausschließlich in Händen von Bauträgern, die ausschließlich marktorientiert agieren. In der Gemeinde Neufahrn besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien, an Unterkunftsmöglichkeiten für Obdachlose und Einfachstwohnungen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans hat zum Ziel, diesen Mängeln abzuwehren.

Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen das Baugebiet mit Geschosswohnungsbau im Sozialen Wohnungsbau zu beplanen und hat sich bewusst gegen eine Parzellierung und Einfamilienhaus-Struktur ausgesprochen.

Auf gemeindeeigenen Grundstücken nördlich der Bahntrasse soll Baurecht für Einfachstwohnungen und Geschosswohnungen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus geschaffen werden. In dem östlich angrenzenden Grundstück soll ebenfalls Wohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau entstehen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

2. Voraussetzungen aus der Bauleitplanung

2.1 Verfahren

Das Planungsgebiet ist relativ überschaubar mit einer Fläche von 6.482 m² und ist aufgrund seiner Lage an der Bahntrasse und umgeben von Wohnbebauung im Norden und Osten, sowie einem Gewerbebetrieb im Westen 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

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen. Eine Grünfläche an dieser Stelle ist ortsplanerisch nicht notwendig. Vielmehr handelt es sich um eine klassische Wohnfläche bzw. Baulücke in Zentrumsnähe in direktem Umfeld der S-Bahnhaltestelle.

Gemäß § 13 a Abs. (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der vom Flächennutzungsplan abweicht, auch vor Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

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-G02-02.docx vom 06.02.2017 erstellt.

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" mit dem Datum 06.02.2017 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

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

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 (z.B. Schalldämmlüfter) 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.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 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.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

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.

Schallschutz hinsichtlich des Bahnlärms

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden außerdem nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen wie schallgedämmte Belüftungseinrichtung festgesetzt.

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen der südlich gelegenen Bahnlinie wurde eine Lärmschutzeinrichtung in Form eines Carports und einer Lärmschutzwand vorgesehen. Im Zuge der Abwägung wurde eine optimale Höhe von 5,0 m für die Carports und 2 m für die Lärmschutzwand ermittelt.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 können während der Nachtzeit durch den starken Güterverkehr nicht eingehalten werden.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich. Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Anforderungen zu erfüllen.

Wenn durch eine vorgelagerte Balkonverglasung (z.B. Glas-Schiebeelemente) der Lärmpegel vor dem Fenster durch die Balkonverglasung z.B. um 18 dB gemindert wird, kann das erforderliche Schalldämm-Maß um den Minderungswert von z.B. 18 dB abgesenkt werden.

Somit ergibt sich dann eine wesentlich geringere Anforderung an den baulichen Schallschutz. Wenn der Beurteilungspegel vor den Fenstern, die für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind, auf einen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) Nachts abgesenkt wird, ist eine aktive Belüftung nicht erforderlich. Somit könnte gegebenenfalls die Versorgung der Schlaf- und Kinderzimmer durch eine Luftzufuhr aus dem lärmgeschützten Balkonbereich erfolgen.

Im Freibereich, der tagsüber genutzt wird, sind Lärmbelastungen zu erwarten, die im Wesentlichen der Erwartungshaltung für ein allgemeines Wohngebiet entsprechen. Tagsüber liegen in einem Großteil der Außenbereiche Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) vor.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Westlich des Plangebietes befindet sich die Gebrüder Wigl GmbH. Es findet zeitweise auch Nachtarbeit statt.

In den Genehmigungsbescheiden gibt es keine Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes.

Es wurde berechnet, in welchen Bereichen im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierfür wurden die derzeitigen Lärmemissionen ermittelt und die Lärmimmissionen berechnet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Nutzung der derzeit vorhandenen Stellflächen auf dem Gemeindegrundstück mit der Flurnummer 447 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Westfassade des am westlichsten gelegenen Wohngebäudes kommt.

Zum Schutz der Wohnbebauung wird daher ein Carport für die Mitarbeiter des Gewerbebetriebes mit in die Planung aufgenommen und entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Durch den Carport können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Straße „Am Bahndamm“ geplant.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an dem Wohnhaus Am Bahndamm 7 und im Sanddornweg 10 zu rechnen ist. Dabei zeigte sich, dass bei den angenommenen PKW-Bewegungen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm deutlich unterschritten werden.

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. Das Gebiet ist weitgehend unbebaut, lediglich im östlichen Grundstücksteil befindet sich ein Wohngebäude für Bedienstete der DB, welches aufgegeben wird.

Am westlichen Grundstücksrand der Fl.- Nr. 447 ist eine Teilfläche verpachtet und mit einem Nebengebäude bebaut. Einzelne Großbäume befinden sich in Grundstücksmitte.

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

3.1 Nachbarbebauungen

Im Westen liegen ein Gewerbebetrieb der Metallverarbeitung mit Wohnhaus sowie ein vorgelagerter Nebengebäuderiegel auf gemeindeeigenem Grundstück.

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.

3.2 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.

3.3 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 wird. 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“ soll im Bereich der neuen Bebauung verkehrsberuhigt hergestellt werden.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Das als lärmabschirmendes Bauteil vorgesehene Nebengebäude nimmt über die gesamte Grundstückslänge die Stellplätze in Carports auf. Für den gemeindlichen Teil der Bebauung wurde der Stellplatzschlüssel reduziert und für die Einfachstwohnungen auf 0,25 STP / WE und für den Sozialen Wohnungsbau auf 1 STP / WE festgelegt.

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 Einfachstwohnungen und Sozialem Wohnungsbau zu schaffen. Dies bedingt eine strenge Bauform, die nur in Vorfertigung wirtschaftlich herzustellen ist und einem klaren statischen System in vertikaler und horizontaler Richtung folgt.

Parallel zur Findung der städtebaulichen Ordnung wurden Grundrisse für die spezielle Aufgabe zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum entwickelt. Die Typenuntersuchung findet nun Einzug in den Bebauungsplan. Diese Überlegungen finden sich in Einzelbaukörpern wieder, die mit Abständen untereinander der offenen Bauweise der Umgebung Rechnung tragen. Die beiden westlichen Gebäude mit 3 Geschossen und Flachdach befinden sich in der Nachbarschaft zum großflächigen Gewerbebau. Nach Osten reduzieren sich die Grundflächen und enden an der spitzen Ostgrenze als verdichteter 2-geschossiger Einfamilienhausbau, kleinmaßstäblich, wie die Nachbarschaft.

Der Gemeinderat hat sich bewusst entschieden Am Bahndamm Geschößwohnungsbau im Sozialen Wohnungsbau und Einfachstwohnungen für Obdachlose zu errichten. Diese Bauaufgabe erfordert eine andere Baustruktur und kann nicht mit einer Weiterführung der Einfamilienhaus-Struktur gelöst werden.

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. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme setzt sich nach Osten 1-geschoßig fort.

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

Der gemeindlichen Vorgabe nach kostengünstiger Bauweise stellt das Flachdach insgesamt die wirtschaftlichste Variante dar.

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

Der Flächennutzungsplan sieht eine Grünfläche vor.

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 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. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgt eine detaillierte Bewertung.

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 Mühleseen, 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 Kartiererergebnisse zur Erfassung der Zauneichechse ausgewertet und verwendet. Da keine Nachweise der Zauneichechse 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.

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. Für den verdichteten Einfamilienhausbau im Osten werden keine Kinderspielplätze festgesetzt, da die privaten Gartenflächen für den Spielbedarf ausreichend dimensioniert sind. Im WA1.1 und WA1.2 sind Gärten mit Sondernutzungsrechten und Mietergärten möglich.

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 die Erdgas 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:

- Sozialer Wohnungsbau: ca. 15 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Einfachstwohnungen: ca. 16 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Geschosswohnungsbau: ca. 6 Wohneinheiten in verschiedenen Größen
- Verdichteter Einfamilienhausbau, 3 Spänner: 3 Wohneinheiten

8. Planungsdaten

8.1	Geltungsbereich Bebauungsplan	6.282 m²
-----	-------------------------------	----------------------------

davon

Öffentliche Erschließungsflächen außerhalb des Baugebiets	280 m²
---	--------------------------

Öffentliche Erschließungsflächen neu:

auf Flur Nr. 447	401 m ²
------------------	--------------------

auf Flur Nr. 448	189 m ²
------------------	--------------------

auf Flur Nr. 449+449/2	407 m ²
------------------------	--------------------

Öffentliche Erschließung gesamt	997 m²
---------------------------------	--------------------------

Nettobauland

WA 1	3.309 m ²
------	----------------------

WA 2	879 m ²
------	--------------------

WA 3	824 m ²
------	--------------------

Nettobauland gesamt	5.012 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 1

Nettobauland 3.309 m²Grundfläche nur Wohngebäude 674 m² \triangleq GRZ 0,20Grundfläche einschl. Nebenanlagen u. Wegen 1.747 m² \triangleq GRZ 0,53 \leq 0,4 + 50%

WA 2

Nettobauland 879 m²Grundfläche nur Wohngebäude 225 m² \triangleq GRZ 0,25Grundfläche einschl. Nebenanlagen u. Wegen 453 m² \triangleq GRZ 0,51 \leq 0,4 + 50%

WA 3

Nettobauland 824 m²Grundfläche nur Wohngebäude 192 m² \triangleq GRZ 0,23Grundfläche einschl. Nebenanlagen u. Wegen 403 m² \triangleq GRZ 0,49 \leq 0,4 + 50%

8.3 Nachweis der Stellplätze

WA 1: Sozialer Wohnungsbau	15 WE x 1 STP	= 15 STP
WA 1: Einfachstwohnungen	16 WE x 0,25 STP	= 4 STP
WA 2: Geschosswohnungsbau	6 WE x 2 STP	12 STP
WA 3: 3 Spänner	3 WE x 2 STP	6 STP
Besucherstellplätze		1 STP
	insgesamt erforderlich	38 STP
	oberirdisch vorhanden	38 STP