

Gemeinde

Neufahrn b. Freising

Lkr. Freising

Bebauungsplan

Nr. 57

Gewerbegebiet in Mintraching
entlang der B 11

Grünordnerische Beratung:

Dipl. Ing. Barbara Baumann
Landschaftsarchitektin
Hubstetten 5, 84186 Vilsheim

Planfertiger:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-30 Bearb.: Ba

Plandatum:

12.05.1996
29.09.1997
08.05.1998 (öffentl. Auslegung)
31.08.1998
28.09.1998

Begründung.

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mintraching östlich der B11 und nördlich der St 2053.

Es hat eine Größe von ca. 5,9 ha und umfaßt vor allem die Grundstücke Fl.Nr. 2663 und 2663/2.

Das Planungsgebiet liegt

- im regionalen Grünzug "Isartal",
- (noch) im Landschaftsschutzgebiet "Isarauen" (ein Antrag auf Änderung der Abgrenzung liegt dem Bezirk Oberbayern vor),
- im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet München-Freising,
- am Rande des Erholungsgebietes Isartal.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Planungsgebietes hat sich auf der Ostseite der Münchner Straße (B11) in neuerer Zeit bereits Bebauung angesiedelt. Im Süden an der Kreuzung Erdinger / Münchner Straße befinden sich die Gebäude eines ehemaligen Landgasthofes.

Diese Randbedingungen lassen eine Bebauung der vorgesehenen Fläche, allerdings nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen im Bereich der Grünordnung, vertretbar erscheinen.

2. Naturräumliche Vorgaben

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum Münchner Schotterebene, (Grenzbereich zum Naturraum Isaraue).

Geologie: carbonatreiche Schotter- und Flußmergeldecke

Bodenart/-typ: sandiger Lehm bis schwachkiesiger, sandig toniger Lehm
schwarzerdeähnlicher Aueboden bis Pararendzina

Grundwasser: ca. 2 m unter GOK

Topografie: weitgehend eben, der Höhenunterschied zur Bundesstraße steigt von Süd nach Nord allmählich auf ca. 1,5 m.

Potentiell natürliche Vegetation:
Hainbuchen - Wald

Aktueller Bewuchs: kein Gehölzbestand (Ackerfläche) bis auf einige Straßenbäume entlang der St 2053.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet ist im ehemals gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.12.95, genehmigt am 24.05.96, ist östlich der Bundesstraße eine zur Bebauung vorgesehene Fläche als "eingeschränktes Gewerbegebiet" dargestellt. Der sich daran nach Osten anschließende Bereich bleibt

weiterhin Fläche für die Landwirtschaft, allerdings mit besonderen Zielen hinsichtlich der Entwicklung der Landschaft.

Diese Änderung wurde vorgenommen, um sich mit dieser Fläche ein Gewerbegebiet für einheimische Betriebe und Handwerker zu sichern. Zugleich soll durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes ein dauerhafter Ortsrand nach Osten zu den Isaraue geschaffen werden.

Die ursprünglich angestrebte Größe der Gewerbefläche wurde reduziert. Die östliche Grenze der Bebauung soll nun eine Tiefe von ca. 100 Metern von der B11 nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
(5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.12.1995)

Da der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mintraching" in landschaftlich und ökologisch wertvoller Lage eine Bebauung vorsieht, wurde den Festsetzungen zur Grünordnung ein hohes Gewicht beigemessen.

3. Übergeordnete Ziele

- Zum Ausgleich für die geplante Bebauung werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.
- Die Neubebauung bildet einen neuen Ortsrand zum Naturraum Isaraue. Seiner Gestaltung und Einbindung in das Landschaftsbild gilt besondere Beachtung.
- Eine Sichtbeziehung zur Isaraue ist offenzuhalten.
- Die zukünftige Bebauung soll sich in Größenordnung und Gestaltung in das Ortsbild einfügen.
- Die Bebauung entlang der Ostseite der B11 soll auch dazu beitragen, daß entlang der B 11 zwischen der Kreuzung Erdinger/Münchner Straße und der Abzweigung nach Neufahrn eine innerörtliche Situation entsteht (geschwindigkeitsdämpfend für den Durchgangsverkehr).
- Die vorgesehene Bebauung soll in erster Linie für einheimische Betriebe vorbehalten bleiben. Daher wird eine mittlere Größenordnung der Grundstücke angestrebt.
- Es soll eine Hofbebauung angestrebt werden, um einerseits die Immissionen von der Straße und zugleich eigene, am Betriebsgelände entstehende, Immissionen gegenüber der Umgebung (Wohnbebauung und Naherholungsflächen) abzuschirmen.
- Die Durchgrünung der Bauflächen soll schwerpunktmäßig an den Grenzverläufen zwischen den Grundstücken erfolgen um:
 - eine Gliederung der Bauflächen zu erreichen, und zwischen den Baufeldern Trenngrünstreifen zum Landschaftsraum Isaraue offen zuhalten;
 - durch die Konzentration ausreichend große Grünflächen zu erhalten, die optisch wirksam werden und die Möglichkeit für Gehölzanzpflanzungen bieten.
- Die Festsetzung der Grünflächen z.T. außerhalb der Grundstückseinfriedungen soll sicherstellen, daß die Flächen von betrieblichen Nutzungen freibleiben.
- Entlang der Straßen sollen Alleen, sowie Fuß- und Radwege für den örtlichen und überörtlichen Verbund vorgesehen werden.

4. Zu einzelnen Festsetzungen

Zu A.2: Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen der Ansiedlung von örtlich geeigneten und insbesondere im Hinblick auf die hohe Auspendlerzahl von 60% der Erwerbstätigen, örtlich erforderlichen Arbeitsplätzen dienen.

Entlang der Münchner und Erdinger Straße sind aus Lärmschutz- und Erschließungsgründen nur reine Gewerbeflächen ausgewiesen. Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes kann auch Wohnnutzung situiert werden. Bei kleinteiliger Grundstücksteilung kann in Ausnahmefällen, wenn dies aufgrund der speziellen Anforderungen des Betriebes notwendig ist, Wohnnutzung auch im westlichen Bereich vorgesehen werden.

Die Wohnnutzung ist grundsätzlich unmittelbar an den jeweiligen Gewerbebetrieb gebunden. Eine eigenständige Wohnbebauung ist gemäß BauNVO § 8 nicht möglich. Die Wohnnutzung sollte aus folgenden Gründen am östlichen Rand der Bauflächen konzentriert werden:

- es handelt sich um eine privilegierte Ortsrandlage, die sich gut für Wohnen eignet mit dem Bezug zur freien Landschaft;
- der Bereich ist durch die vorgelagerte Gewerbebebauung zur Straße hin vom Lärm abgeschirmt.

Die Kombination von Gewerbenutzung mit Wohnbebauung entspricht grundsätzlich dem Charakter der umgebenden Nutzungsstruktur, weiterhin wird durch die Schaffung von Wohnmöglichkeiten in unmittelbarer Betriebsnähe Verkehr vermieden.

zu A.3: Maß der baulichen Nutzung

Als Definition des Maßes der baulichen Nutzung wurde die GRZ gewählt, da es besonders in Gewerbegebieten wichtig ist, den Grad der Versiegelung zu begrenzen.

Die aus der festgesetzten GRZ erzielbare GFZ ist stark abhängig von der Nutzung und der daraus erforderlichen Bauform.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 und der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,70 wird sichergestellt, daß mindestens 30% der Grundstücksfläche nicht versiegelbar ist und für eine Begrünung zur Verfügung steht.

Dieser Wert ist der Ortsrandlage angemessen, und ist durch die besondere Gestaltung der Baufelder mit den Trenngrünstreifen und dem östlichen Randgrünstreifen realistisch einzuhalten, da diese Grünflächen auf den privaten Grundstücken liegen und somit als Nettobauland in die GRZ-Berechnung einfließen.

Die maximale Wandhöhe wurde in Anlehnung an die umgebende, überwiegend 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Sie bezieht sich auf das Straßenniveau der Münchner Straße. Durch den natürlichen Geländeverlauf mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m zwischen Straße und Planungsgebiet, ergibt sich für die Bebauung von der Hofseite die Möglichkeit, je nach Nutzungsanforderung, entweder eine Tiefgarage mit geringer Geländeabsenkung oder ein zusätzliches Geschoß einzuplanen. (Siehe Schemaschnitt)

zu A.4: Bauweise

Da eine offene Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäudelängen auf maximal 50 Meter begrenzt. Dies entspricht einer Größenordnung, die auch bei den landwirtschaftlichen Gebäuden südlich bzw. westlich der Münchner Straße anzutreffen ist.

Entlang der Münchner und der Erdinger Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung möglich, die einen mehr innerörtlichen Charakter entlang dieses Straßenabschnitts entstehen läßt.

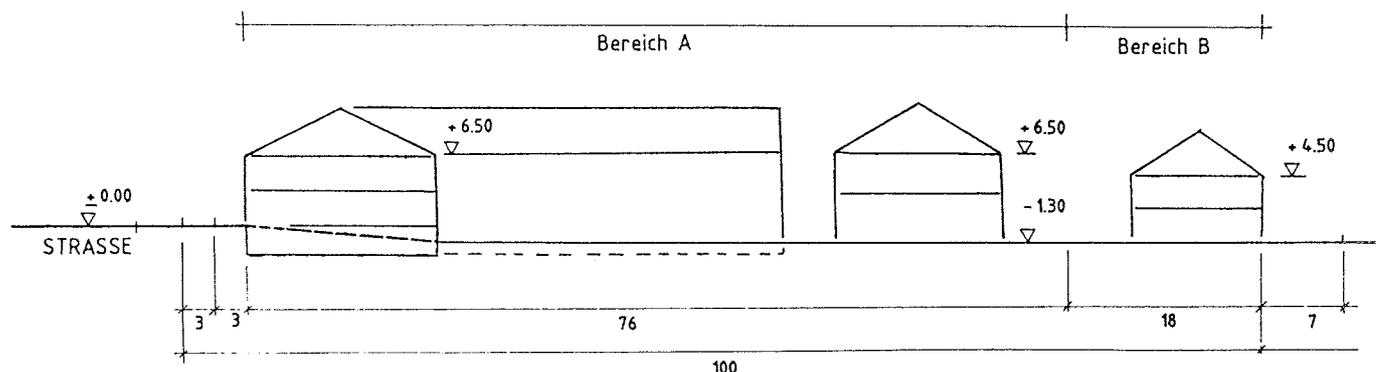
Die Stellplätze werden weg von der Straße in den rückwärtigen Grundstücksbereich verlagert, um zu vermeiden, daß entlang der Münchner Straße und der Erdinger Straße die für Gewerbegebiete typische anonyme Situation der ausgedehnten Parkplätze entstehen kann.

Sämtliche baulichen Anlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen sollen konzentriert angeordnet werden, um die Grünflächen wirklich freizuhalten. Die Stellplätze sind ebenfalls konzentriert, nahe den Zufahrten anzuordnen um unnötige Versiegelung zu vermeiden. Aus diesem Grunde sind auch die Grundstückszufahrten zusammengefaßt.

zu A.5: Gelände

Künstliche Modellierungen sollten im Hinblick auf das charakteristische Erscheinungsbild der Schotterebene unterbleiben. Die natürliche Höhendifferenz von ca. 1,3 Meter zwischen Straßen- und Hofniveau ist innerhalb der Bebauung aufzufangen und durch entsprechende Niveaugestaltung des Gebäudes auszunutzen. Die Zugänge zu den Gebäuden sind von der Straßenseite ebenerdig anzuordnen. Von der Hofseite ergeben sich verschiedene Möglichkeiten diese Höhendifferenz geschickt auszunutzen. Die Zufahrten erhalten ein entsprechendes Gefälle, die Trenngrünstreifen werden angebösch.

Schemaschnitt:



Bereich A
WH max. 6,50 m
über Straße
(das entspricht
ca. 7,80 m über Gelände
im rückwärtigen Grundstücksteil)

Bereich B
WH max. 5,80 m
über Gelände
(das entspricht
ca. 4,50 m über
Straße)

Das bedeutet, bei Ausnutzung der max. Wandhöhen ist die Wandhöhe im Bereich B um 2m niedriger als im Bereich A.

zu A.6: **Bauliche Gestaltung**

Bei der Festlegung der Gestaltungsmerkmale wurde ein Mindestkatalog an Festsetzungen aufgenommen, der versucht, grobe gestalterische Mängel zu verhindern. Es werden Gebäude mit Proportionen angestrebt, die sich in die umgebende Bebauung einfügen können, und die ruhige möglichst geschlossene Dachflächen haben.

zu A.7: **Private Freiflächen**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden so getroffen, daß begrünte Flächen zwischen den Grundstücken und in den Randbereichen in ausreichender Größe gesichert werden.

Trenngrünstreifen

Zwischen benachbarten Grundstücken entsteht ein Trenngrünstreifen in ausreichender Breite für naturnahe Gehölzpflanzungen. Dieser Streifen liegt außerhalb der privaten Grundstückseinfriedung und kann somit auch nicht als Lager- oder Stellfläche genutzt werden.

Vorzone

Die Vorzone dient als begrünter oder auch begehbare Bereich zwischen Gebäude und geplantem Fuß- und Radweg. Sie prägt die Ansicht von den Straßen B 11 und St 2053. Sind die Gebäude mit Schaufenstern zur Straße hin orientiert, kann dieser Bereich als repräsentative Eingangszone gestaltet werden. Sind Gebäuderückseiten zur Straße hin orientiert, ist eine intensive Begrünung vorzuziehen.

Sichtbeziehung zu den Isarauen.

Gemäß den Zielen der 5. Flächennutzungsplanänderung wird eine Sichtbeziehung in die Isarue durch einen Wiesenstreifen freigehalten (mittlerer Trenngrünstreifen).

Freiflächen innerhalb der Baugrenzen

Die Freiflächen innerhalb der Baugrenzen sind entsprechend den jeweiligen Möglichkeiten, die die Nutzung zuläßt, mit Grün zu gestalten. Hier bestehen keinerlei räumlich fixierte Festsetzungen zur Begrünung, um den Nutzungsspielraum nicht unnötig einzuengen. Alle nicht befestigten Flächen und alle Stellplätze sind zu begrünen. Um dem Standort am Rande eines landschaftlich bedeutsamen Grünzuges gerecht zu werden, sollten vor allem standort-heimische Gehölze verwendet werden.

Werden auf einem Grundstück Betriebswohnungen errichtet, ist eine Gartenfläche für die Bewohner mit vorzusehen (Kinderspiel). Sie ist dem möglichst dem östlichen Ortsrand zuzuordnen und leistet so einen Beitrag zur Ortsrandeingrünung.

Befestigte Flächen

Die Festsetzungen zu Durchlässigkeit der Beläge dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und Versickerung. Stellplatzflächen sind im Hinblick auf das Landschaftsbild und das Mikroklima mit Bäumen zu überstellen.

Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung ist bei allen fensterlosen Wänden- und Wandabschnitten durchzuführen, insbesondere wenn sie die Baulinie zur Straße bilden, oder Fernwirkung in die Isarauen haben.

zu A.8: öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün

Die vorhandenen Bergahorn-Alleen entlang B 11 und St 2053 werden im Bebauungsplangebiet fortgesetzt. (vgl. auch Landschaftsplan).

Die geplanten straßenbegleitenden Fuß- und Radwege stellen örtliche und überörtliche Verbindungen sicher (Verbindung zu den Sportanlagen, Verbindung in die Isarauen)

Ortsrandeingrünung

Der Ortsrandbegrünung wird große Bedeutung beigemessen. Sie erfolgt deshalb auf einem Streifen öffentlichen Grundes mit Arten des Hainbuchen-Waldes. Die sowohl floristische wie faunistische Verwandtschaft zwischen dieser Pflanzengemeinschaft und den Hartholzauen der Isar unterstützt den Biotopverbund.

Bildet die Bebauung selbst einen differenzierten, ansprechenden und "ländlichen" Ortsrand, so können auch Streuobstbestände anstelle der dichten Eingrünung treten. Keinesfalls sollte die Randeingrünung eine harte gerade Linie bilden, sondern immer mit der offenen Landschaft verzahnt werden.

zu A.9: Fläche für die Landwirtschaft

Die dem neuen Ortssrand östlich vorgelagerten Flächen wurden in der 5. Flächen-nutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft und zusätzlich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die Genehmigung der Bauflächen, im Rahmen der FNP-Änderung, wurde damit an die Umsetzung dieser Maßnahmen gebunden.

Die Festsetzungen zur Landschaftsentwicklung füllen diesen vorgegebenen Rahmen mit differenzierten Nutzungszielen.

Die Ausgestaltung und Pflege dieser Flächen kann von der Gemeinde, einer Naturschutzorganisation oder einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts übernommen, und mit dem Eigentümer über einen naturschutzrechtlichen Vertrag geregelt werden.

Extensive landwirtschaftlich genutzte Wiese

Der überwiegende Teil der betroffenen Ackerflächen soll langfristig in eine extensive Wiese umgewandelt werden. Die Pflege soll in Richtung einer allmählichen Aushagerung zielen. Damit soll ein Beitrag im Sinne des Heideflächenkonzeptes München-Nord geleistet werden. Eine Einbindung in das Schafbeweidungskonzept des Heideflächenvereins ist erstrebenswert. Gehölzpflanzungen sollen sehr zurückhaltend vorgenommen werden, da das offene Erscheinungsbild dem vorherrschenden Landschaftscharakter entspricht.

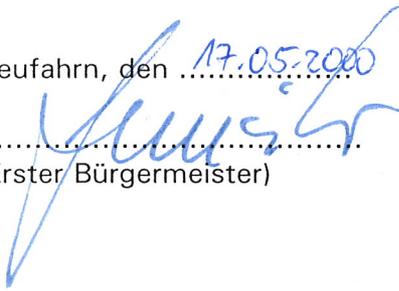
Streuobstwiese

Die Übergangszone zwischen Bebauung und offener Landschaft wird zur Auflockerung und Bereicherung der ökologischen Vielfalt in einem Teilbereich durch eine Streuobstwiese gebildet.

5. Flächenbilanz

Fläche Planungsgebiet nur bis zur privaten Grundstücksgrenze gerechnet; Flächen der Bundesstraße nicht enthalten	ca. 5,92 ha
Nettobauland	ca. 2,57 ha
öffentl. Grünfläche	ca. 0,32 ha
öffentl. Verkehrsfläche (nur Gehweg)	ca. 0,13 ha
Fläche für die Landwirtschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 2,9 ha

Neufahrn, den 17.05.2020


.....
(Erster Bürgermeister)