

Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59

**„Feuerwehrhaus und Wohngebiet an der St 2053
und Konrad-Lorenz-Weg, Neufahrn-Ost“**

Begründung

Stand: 18. Juli 2002

14. Oktober 2002

Planfertiger:

Architekturbüro

Bernhard Püschel

Diplomingenieur Architekt

Theresienstraße 29

80333 München

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet der 1. Änderung liegt im Bereich der ausgewiesenen Mischgebiete M1 und M2 des Bebauungsplanes Nr. 59.

Es hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfaßt die Flurnummern 268, 267/3 sowie die Fl.Nr. 266T und 268/1T (Staatsstraße und Fuß- und Radweg).

An das Planungsgebiet schließt südlich und westlich eine Wohnbebauung, östlich das Gebiet der Sonderfläche für die Feuerwehr an.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Mit Beschluß vom 10.12.2001 hat die Gemeinde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, die für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

3. Planungsziele

- Schaffung von neuem Wohnraum (Umland Flughafen und LHM München);
- Abrundung der angrenzenden Wohnbebauung;
- Mischung der Wohngebietes durch Geschößwohnungsbau;
- Lärmschutz der südlich gelegenen Wohnbebauung in offener Bauweise;
- Fassung des Straßenraumes entlang der Grünecker Straße;
- Verdichtung der Bebauung entlang der Staatsstraße.

4. Zu den Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Entlang der Staatsstraße soll eine Wohnbebauung als verdichteter Geschößwohnungsbau die vorher beabsichtigte Nutzung als Mischgebiet ersetzen. Die erwünschte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes konnte mangels Nachfrage nicht realisiert werden. Zudem erscheint eine Ansiedlung von Einzelhandel aus heutiger Sicht problematisch, da das kürzlich fertiggestellten Ortszentrums dadurch geschwächt werden würde. Für die geplante Wohnbebauung liegt bereits ein konkreter Bebauungsvorschlag vor.

Maß der baulichen Nutzung:

In Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung im WA2 über die überbaubaren Flächen und die zulässige Wandhöhe beschränkt. Im Bereich des Geschößwohnungsbaus (WA1) ist die Geschößflächenzahl mit max. 0,75 beschränkt.

Bauliche Gestaltung:

Die Gestaltung der Doppelhäuser lehnt sich an die umliegende Bebauung an. Die Gestaltung der mehrgeschossigen Bebauung an der Grünecker Straße orientiert sich an den Bedürfnissen zur Fassung des Straßenraumes und den Anforderungen des Lärmschutzes. Des weiteren wurde darauf geachtet, daß der lange Baukörper eine Gliederung erfährt (Festsetzung der Baulinien).

Garagen und Stellplätze:

Aufgrund der erhöhten Dichte in dem Bereich W1 mit der einher gehenden Anzahl von notwendigen Stellplätzen, ist die Ausbildung einer Tiefgarage festgelegt. Zusätzlich sind hier oberirdisch im Erdgeschoßbereich der zweigeschossigen Bebauung und entlang der Grünecker Straße Stellplätze ausgewiesen.

Im Bereich W2 ist entsprechend der beabsichtigten Nutzung eine Mischung aus oberirdischen Garagen und Stellplätzen festgelegt.

Grünordnung:

Die Ausbildung der Tiefgarage wurde in dieser Form festgelegt, damit in den entstehenden Höfen die Anpflanzung der dargestellten Bäume möglich ist.

Entlang der Grünecker Straße soll durch eine zweite Baumreihe eine möglichst dichte Begrünung geschaffen werden.

Immissionschutz:

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind u.a. Maßgabe der Erteilung der Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen aufgrund des Lärmschutzbereichs des Flughafens München.

5. Flächenbilanz

Flächen Planungsgebiet:	0.6	ha
Flächen Wegfall Mischgebiet:	-0.6	ha
Flächen neue allg. Wohngebiete:	+0.6	ha
Zuwachs an neuen Wohneinheiten:	48	WE

5. Anwendung der Eingriffsregelung entsprechend § 8a BNatSchG -

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 59, „Feuerwehrhaus und Wohngebiet an der St 2053 und Konrad-Lorenz-Weg, Neufahrn-Ost“ war in der Erstfassung des Bebauungsplanes vom 30.08.1999 eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet mit Wohnbebauung und einer Bebauungsfläche für einen Supermarkt vorgesehen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde im Geltungsbereich des ursprünglichen Mischgebiets (MI 1 und MI 2) eine 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieses ist in der jetzigen Planung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bis zum 31.12.2000 war die Anwendung der Eingriffsregelung in Bayern freigestellt, sofern den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen wurde. Mittlerweile wurde diese Freistellung aufgehoben und nachfolgende Planungen unterliegen der Eingriffsregelung entsprechend § 8a BNatSchG.

Da somit für die geänderte Planung des Bebauungsplan Nr. 59 die Eingriffsregelung anzuwenden ist, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde in Freising vereinbart, die Eingriffsintensität der ehemaligen Planung mit dem jetzigen Entwurf zu vergleichen und, falls erforderlich, entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Um zu ermitteln, ob sich die Ausgangssituation für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ und ‚Arten und Lebensräume‘ verändert hat, wurde der Grad der Überbauung der beiden Varianten verglichen (vgl. Tabelle). Für die im jetzigen Entwurf geplante Tiefgarage wurden die Bereiche, die nach Bauausführung mit Oberboden überdeckt und bepflanzt werden, zu 30% angerechnet, da sie für Pflanzen- und Tierarten wieder besiedelbar sind, bezüglich des Schutzgutes Wasser eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers erlauben und zu einem gewissen Grad eine Bodenbildung ermöglichen.

Der Vergleich ergibt eine um etwa 70 qm höhere Überbauung der jetzigen Planung im Vergleich zur bisherigen. Zudem ist bei der ehemaligen Variante der Anteil wasserdurchlässig befestigter Flächen (Stellplätze) um etwa 530 qm höher. Andererseits sieht die jetzige Planung im Bereich der zweigeschossigen Riegel entlang der Dürnecker Straße eine Dachbegrünung auf einer Fläche von ca. 500 qm vor.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima ist durch die geänderte Planung von keiner Verschlechterung auszugehen.

Bezüglich des Landschaftsbildes sind die zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude zwar über eine weitere Distanz wahrnehmbar als der eingeschossige Supermarkt, die nördlich der Bebauung vorgesehenen dichten Baumreihen und die Fassadenbegrünung an den anschließenden Laubengängen tragen jedoch zu einer wesentlich besseren Eingrünung des Ortsrandes bei, und die Wohnnutzung entspricht dem Charakter des angrenzenden Siedlungsbestandes.

Aufgrund des nur unwesentlich höheren Überbauungsgrades und der höheren Vermeidungsmaßnahmen erscheint ein Kompensationsbedarf nicht erforderlich.

Tabelle: Vergleich des Überbauungsgrades des ehemaligen Planentwurf mit der jetzigen Planung

	Bestand BBP Nr. 59	1. Änderung BBP Nr. 59
Fläche Änderungsbereich	6140 qm	6140 qm
Bebauung (Vollständige Versiegelung)	Supermarkt 800,0 qm	
	Funktionsfläche 480,0 qm	Flachdachzeile 564,0 qm
	Wohnbebauung 465,0 qm	Wohnbebauung 1547,7 qm
	Garagen 240,0 qm	Garagen/Müll 138,0 qm
	Erschließung 891,0 qm	Erschließung 870,9 qm
		Tiefgarageneinfahrt 160,5 qm
wasserdurchlässiger Belag	Stellplätze 750,0 qm	Stellplätze 220,3 qm
		Tiefgarage (nicht überbaut) 30% von 643,2 qm 193,0 qm
Summe befestigte Flächen	3626,0 qm	3694,4 qm
Sonstiges (Vermeidungsmaßnahmen)	Fassadenbegrünung	Dachbegrünung auf ca. 500 qm Fassadenbegrünung

Für die Gemeinde Neufahrn

Neufahrn, den 31.01.2003

1. Bürgermeister