

Architekturbüro Wekamp
Heinrich Wekamp
Susanne Wekamp
Hochbrücker Weg 2
85386 Eching
tel 089 / 319 20 61
fax 089 / 319 34 75
buero.wekamp@t-
online.de

Bebauungsplan Nr. 62
'Gewerbegebiet an der Fürholzer Straße,
Massenhausen'
Gemeinde Neufahrn

C Begründung

Stand: 16. Mai 2011

Im Auftrag
der Gemeinde Neufahrn

A Anlass und Erfordernis der Planung

Die Grundstücke Flur-Nr. 596/5 und 596/6, Gemarkung Massenhausen, werden seit Jahren vom Grundstücksbesitzer als Lagerplatz genutzt. Diese ungeordnete räumliche und rechtliche Situation soll durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Dadurch soll einerseits eine Verbesserung des Ortsbildes geschaffen werden und andererseits die Nutzung des Grundstücks weiterhin ermöglicht werden.

Der gesamte Bereich liegt südlich der Staatsstraße „Fürholzer Straße“ außerhalb des Ortsrandes von Massenhausen.

B Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke liegen am Ortsrand von Massenhausen.

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 16.10.2002 wie folgt dargestellt:

die nördlichen zwei Drittel der Grundstücke als Gewerbegebiet

das südliche Drittel als Landschaftsschutzgebiet.

Parallel wird ein Verfahren zur Integration des Landschaftsfachplanes in den Flächennutzungsplan durchgeführt.

C Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Fürholzer Straße (Flur-Nr. 540/1, Gemarkung Massenhausen) und östlich einer bewaldeten Anhöhe (Flur-Nr. 596/2, Gemarkung Massenhausen). Östlich und südlich wird der Geltungsbereich durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Flur-Nr. 475, 477/3, alle Gemarkung Massenhausen, einschl. Geh- und Radweg (Flur-Nr. 475/1, Gemarkung Massenhausen) begrenzt.

Durch die Lage südlich des Ortsrandes von Massenhausen ist die Lage von Süden kommend deutlich einsehbar.

Im nördlichen Planungsbereich fließt die Moosach (Flur-Nr. 519) in nordöstliche Richtung. Diese wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 596/5 mittels einer Triebwerksanlage auf eine festgesetzte Stauhöhe von 455,93 m ü.NN gestaut. Dies ist gemäß Bescheid vom Landratsamt Freising vom 26.09.1922, ergänzt am 06.05.1985, dokumentiert.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 10.800 qm.

Die Flächen des Planbereichs sind teilweise befestigt und bebaut und werden als Lager-

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Durch die Lage der Grundstücke außerhalb des südlichen Ortsrandes von Massenhausen sollen die Gebäude ähnlich eines Vierseithofes angeordnet werden und eine Möglichkeit der Gewerbenutzung einschl. Sichtschutz bieten. Daher wird das Hauptgebäude (Halle 1) parallel zur östlichen Grundstücksgrenze platziert. Ein zusätzlicher Hallenbau (Halle 2) südlich der Moosach stellt den Abschluss der Bebauung nach Norden dar. Im Süden ist ein Betriebsleiterwohnhaus als südlicher Abschluss geplant. Durch die u-förmige Situierung der Gebäude wird eine Bebauung ähnlich eines Hofcharakters am Fuß der bestehenden Anhöhe erzielt.

Entlang der Ostgrenze ist ein Sichtschutz bei evtl. abschnittsweiser Realisierung der Planung festgesetzt, um den Eindruck der Geschlossenheit zeitnah zu erzielen.

Die Flächen nördlich der Moosach werden von jeglicher Bebauung freigehalten.

Die Nutzung wird als Gewerbenutzung festgeschrieben. Eine Nutzung als innerstädtische Einzelhandelsflächen und für Waren des täglichen Bedarfs wird nicht gewünscht und wird ausgeschlossen.

Für das Betriebsleiterhaus ist eine Wohnnutzung zulässig. Die Gebäude sind als freistehende Hallengebäude mit Satteldach, Dachneigung 15 Grad, konzipiert (Wohnhaus 22 Grad).

Durch die Festsetzung der Wandhöhe auf 5,00 m Höhe von OK natürliches Gelände bis Schnittkante Dachhaut wird eine Dachgeschossnutzung ausgeschlossen. Die maximal überbaubaren Grundflächen sind durch Längen- und Breitenmaße festgesetzt.

Aufgrund der sensiblen Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes und in der Ortsrandlage von Massenhausen werden Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Somit wird eine größtmögliche optische Eingliederung des Gebietes in die vorhandenen Strukturen ermöglicht.

E Erschließung

Die Erschließung der Hallen und des Betriebsleiterhauses erfolgt von der nördlich gelegenen bestehenden Fürholzer Straße (=Staatsstraße) über das Grundstück mit der Flur Nr. 596/6.

Das nördliche Gebäude erhält eine Durchfahrt, damit einerseits die Erschließung möglich ist, andererseits jedoch der Sichtschutz durch die U-Form der Gebäudeanordnung ge-

währleistet ist.

Die Garagen bzw. Stellplätze befinden sich auf dem Innenhof des Areals.

Das Betriebsleiterhaus erhält eine Doppelgarage. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Die Brücke über die Moossach muss mit 16 to Mindestgewicht befahrbar sein.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie der Anschluss an den Kanal erfolgt über die bestehenden Netze von der Fürholzer Straße.

Die geplante Neupflanzung an der Staatsstraße berücksichtigt die Sichtfreihaltung durch die Verwendung von Hochstämmen mit hohem Kronenansatz. Bestandsgehölze werden zurückgeschnitten.

F Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet besteht eine starke Vorbelastung durch den Start- und Landeverkehr des Münchner Flughafens. Laut Darstellung der Arbeitskarte des Regionalplans München zu den Lärmschutzzonen des Münchner Flughafens (Stand 31.01.2005) liegt das Untersuchungsgebiet im Lärmschutzbereich der äußeren Teilzone von Zone C (fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 64 dB(A)), d.h. für gewerblich und industrielle Nutzung besteht eine uneingeschränkte Zulassung, die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen ist zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig.

Bedeutende Belastungen durch Straßenverkehrslärm oder sonstige Lärmquellen sind nicht vorhanden. Das geplante Betriebsleiter-Wohnhaus liegt um über 115 m von der Staatsstraße zurückversetzt. Somit werden die Immissionen durch die Halle 2 und die Bepflanzung gemindert werden.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen ebenfalls keine bedeutenden Vorbelastungen, da im Umfeld weder Emissionen durch Kraftwerke/Industrie noch durch Hausbrand oder Kfz-Verkehr auftreten.

G Grünordnung

In der vorliegenden Begründung wird maßgeblich das gestalterische Konzept der Grünordnung dargestellt, die Ziele und Maßnahmen zur Sicherung des Naturhaushaltes werden nur kurz genannt. Eine ausführliche Darstellung der Eingriffswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach §18 BNatSchG

und die zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in dem als Anlage I beigefügten Umweltbericht. Zur Sicherung der Ansprüche besonders geschützter und bedrohter Pflanzen- und Tierarten wurde eine 'Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung' (saP) durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage II beigefügt ist. Sie nennt Vermeidungsmaßnahmen, um sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Arten nachhaltig beeinträchtigt oder gestört werden.

Die grünordnerische Planung basiert auf folgenden Zielen:

- Einbindung der Gebäude in die landschaftliche Umgebung des Freisinger Mooses.
- Der sensiblen Ortsrandsituation angemessene Gestaltung der Zufahrt und des Grundstücks zwischen Moosach und Staatsstraße unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Ziele.
- Attraktive Grüngestaltung der Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Neufahrn.
- Minimierung der Versiegelungsgrades und Darstellung möglicher Flächen für die oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers.

Um diese Ziele zu verwirklichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entlang der Grundstücksgrenze und somit auch den Fuß- und Radweg begleitend wird eine Reihe aus Moor-Birken gepflanzt. Die extensive Grünlandnutzung des Pflanzstreifens und der südlichen Ausgleichsfläche unterstreicht die Wirkung der Baumreihe.
- Die Zufahrt zum Gewerbegebiet markiert eine Allee aus Vogel-Kirschen, ebenfalls über einer extensiv genutzten Wiesenfläche. Der westliche Bereich der Flur-Nr. 596/6 soll sich zu einem ökologisch wertvollen Feuchtgebüsch mit einer feuchten Hochstaudenflur direkt am Moosachufer entwickeln.
- Zur Verringerung des Oberflächenabflusses werden die Stellplätze und die befestigten Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasenfugenpflaster, befestigt, sofern dies mit den wasserrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.
- Die Versickerung des von den überbauten Flächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Versickerungsmulden:
Der 'Praxisratgeber für Grundstückseigentümer' des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft macht Angaben zur Ausführung von Versickerungsanlagen für Regenwasser. Dementsprechend kann als Größenordnung für die Dimensionierung der Muldenversickerung angesichts der günstigen standörtlichen Voraussetzungen (gute Wasserdurchlässigkeit) von einer erforderlichen Sohlfläche der Mulden von 10 m² pro 100 m² versiegelter Fläche ausgegangen werden. Nach diesem Ansatz ergibt sich für die Gebäude (überbaute Fläche ca. 1.800 m²) insgesamt ein Sohlflächenbedarf von 180 m², für die befestigten Freiflächen (ca. 2.000 m²) sind bis zu 200 m² erforderlich, je nach Anteil

versickerungsfähiger Beläge. Die Flächen sind, wie planlich dargestellt, linear an den Grundstücksrändern anzulegen.

Die 'Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)' sind zu beachten.

Sämtliche geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und insbesondere zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden in Anlage I (Umweltbericht) und Anlage II (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) dargestellt.

H Flächenbilanz

Grundstücksflächen:

Flur-Nr. 596/5	7.873 qm
<u>Flur-Nr. 596/6</u>	<u>2.948 qm</u>
Gesamtfläche	10.821 qm

Überbaute Flächen:

Halle 1	1.155 qm
Halle 2	412 qm
Betriebsleiterhaus	198 qm
<u>Nebenanlagen</u>	<u>66 qm</u>
Gesamtfläche	1.831 qm

I Umweltbericht

siehe Anlage I

J Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

siehe Anlage II