

Gemeinde Neufahrn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 68

" Wohngebiet an der Beethovenstraße"

1. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl.Nr.401, Fl.Nr. 400 (jeweils Gemarkung Neufahrn) sowie der an diese Flurstücke angrenzende Teil der Beethovenstraße und Mozartstraße (Fl.Nr. 727/4) und außerdem das Ende des Fürholzer Weges (Fl.Nr. 708). Das überplante Gebiet grenzt unmittelbar an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Fl.Nr. 704).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 68 war noch nicht Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt in Zentrumsnähe unweit der S-Bahn-Station Neufahrn und ist umgeben von einer Bebauung, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Gegenüber dem neuen Flächennutzungsplanentwurf gibt es Abweichungen im Bezug auf die dort vorgesehenen Grünflächen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn ist der Umgriff des Bebauungsplanes Nr.68 entsprechend als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Gemeinderat hat am 19.04.1999 zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innerörtlichen Bereich zu gewährleisten.

3. Genehmigung

Durch die Ausweisung des Umgriffs im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ist keine Genehmigung erforderlich.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Fl.Nr. 400/ und 401 sollen mit Reihenhäusern und Doppelhäusern bebaut werden. Deshalb wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Plan.

Im nordwestlichen Bereich, entlang der Bahn ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die die vorgelagerten Bereiche vor dem negativen Einfluß der Bahn schützt. Davor sind zweigeschossige Doppelhäuser angeordnet.

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind ebenfalls zeichnerisch definiert. Um einer zu großen Siedlungsdichte in diesem Bereich vorzubeugen, ist pro Wohngebäude nur eine einzige Wohneinheit zulässig.

Die empfohlene Obergrenze für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten wurde hier bewußt überschritten. Aufgrund der Nähe zur S - Bahnstation und damit möglichen fußläufigen Erschließung kann der Autoverkehr reduziert werden. Dieses Potential der Vermeidung von Autoverkehr soll weitestgehend genutzt werden. Außerdem ist durch die dreigeschoßige Bebauung entlang der Bahn ein sehr guter Schutz der vorgelagerten Bebauung vor Lärm der Bahn möglich.

6. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Beethovenstraße.

Die Doppelhäuser werden durch die Beethovenstraße erschlossen.

Die Reihenhäuser entlang der Bahn werden durch eine neue Erschließungsstraße, die als Schleife an die Beethovenstraße angebunden ist, erschlossen.

Diese Erschließungsschleife dient im Bereich entlang der Bahn als Fuß- und Radwegverbindung zum S-Bahnhof Neufahrn.

7. Grünordnung

7.1. Bestand

Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich von Neufahrn und ist im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben, im Norden grenzt die Bahnlinie München – Landshut an das Plangebiet an. Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Beethovenstraße, das restliche Untersuchungsgebiet ist derzeit als intensiv bewirtschaftetes Grünland auf mittlerem Standort genutzt. Es sind keine Gehölzbestände vorhanden.

Naturhaushalt, Landschaftsbild

Die Bedeutung der natürlichen Schutzgüter kann folgendermaßen umrissen werden:

Im Bereich des Planungsgebietes steht quartäre Kiese der Münchner Schotterebene an. Die vorkommende Bodenart ist kiesiger, sandig-schluffiger Lehm. Die darauf entstandenen Böden (Anmoorgleye oder Gleye) besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern.

Der mittlere Grundwasserflurabstand an der amtlichen Grundwassermessstelle Neufahrn beträgt 3,60 m, der höchste Grundwasserstand beträgt 1,60 m. Die Fließrichtung des Grundwassers richtet sich von SSW - NNE bis S – N.

Dieser geringe Flurabstand zusammen mit der schwachen Filterwirkung der Böden führt zu einer hohen Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Die klimatische Bedeutung der Fläche ist als gering einzustufen, da sie von Bebauung umgeben ist und Grünland von dieser Größenordnung nur in geringem Maße zu Kalt- und Frischluftbildung beiträgt.

Auch für die Pflanzen- und Tierwelt besitzt die Fläche aufgrund der intensiven Nutzung, der bebauten Umgebung und fehlender Gehölze nur eine geringe Bedeutung.

Auch für das Schutzgut Landschaftsbild hat das Bebauungsplangebiet nur geringe Bedeutung. Zum einen liegt es vollständig innerhalb bestehender Bebauung und erfordert somit keine Einbindung in die freie Landschaft, zum anderen ist das Baugebiet durch die ebene Topographie der Münchner Schotterebene nicht exponiert, sondern fügt sich ohne Erhebung in das Siedlungsgebiet ein.

Freizeit und Erholung

Zur wohnungsnahen Erholung eignen sich der ‚Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg‘ mit Grünflächen und Sportanlagen und das Erholungsgebiet Galgenbachweiher, etwa 700 m nordöstlich des Baugebiets. Ein öffentlicher Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden, sondern nur jenseits der Bahnlinie in etwa 1 km fußläufiger Entfernung.

Als Naherholungsziele liegen die Isarauen im Osten und das Freizeitgelände ‚Neufahrner Mühleseen‘ nördlich der Autobahn in ortsnahe Entfernung. In den Isarauen besteht Anschluss an ein überregionales Fahrradwegenetz.

Ansonsten bietet die direkt umgebende freie Landschaft nur wenig Anreize für Spaziergänge oder Wanderungen, da kaum raumbildende Kleinstrukturen bestehen, ein zusammenhängendes Wegenetz fehlt und Autobahn, Gewerbegebiete und Start- und Landeverkehr des Flughafens die Aufenthaltsqualität im Freien beeinträchtigen.

7.2. Planungskonzept und Maßnahmen der Grünplanung

Ziele

Ziel der Grünordnung im Plangebiet ist es, die geplante Bebauung mit landschaftstypischen Grünstrukturen zu gliedern. Dies beinhaltet:

- Einbindung des geplanten Wohngebiets in die umgebende Bebauung durch Grünstrukturen, insbesondere Gliederung der Straßenräume durch Bäume
- Weiterführung des Radweges südlich der Bahnlinie
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf ein unbedingt notwendiges Maß durch entsprechende Festsetzungen
- Naturschutzfachlicher Ausgleich für die geplanten Eingriffe durch Schaffung ökologisch sinnvoller Lebensraumstrukturen für schützenswerte Pflanzen- und Tierarten an geeigneter Stelle

Maßnahmen

Die Grünordnung bestimmt den Erhalt und die Verbesserung des Grünbestandes im Planungsgebiet. Hierzu werden Festsetzungen getroffen für die Schaffung einer gliedernden Grünstruktur im Bereich der geplanten Bebauung. Folgende Maßnahmen vorgesehen
Entlang der Beethovenstraße und entlang der bahnbegleitenden Straße sollen Baumreihen aus Feld-Ahorn den Straßenraum gliedern und die geplanten Stellplätze einbinden.

Zwei Baumreihen aus Hainbuchen begleiten die Fußwegeverbindung zwischen den Grundstücken 13 und 20. Ihre Mündung in die Beethovenstraße wird durch eine Verengung der Fahrbahn und eine platzartige Pflanzung von vier Feld-Ahorn Bäumen gekennzeichnet.

Die öffentliche Grünfläche an der Bahnlinie sowie die kleineren Grünflächen vor Grundstück 12 und an der Mündung Fürholzer Weg – Beethovenstraße werden in Anlehnung an standorttypische Waldgesellschaften mit einem Baumraster aus Eiche, Hainbuche und Wald-Kiefer bepflanzt.

Die öffentlichen Freiflächen sind als extensive Wiesen (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr, keine Düngung) zu bewirtschaften.

Entlang der Lärmschutzwand ist ein Schotterrasenstreifen in einer Breite von mindestens 50 cm anzulegen. Innerhalb dieses Streifen werden Klettergehölze zur Begrünung der Lärmschutzwand gepflanzt.

Die öffentlichen und privaten Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) befestigt, um den Oberflächenabfluss zu verringern.

Die Begrünung von Fassaden wertet neben einem ästhetischen Beitrag das lokale Kleinklima auf, bietet Lebensraum für Kleinlebewesen und verringert den Oberflächenabfluss.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Für die Bauleitplanung sieht §8a BNatSchG die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Eingriffe durch den Bau des Allgemeinen Wohngebiets werden Kompensationsmaßnahmen entsprechend der ‚Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (erstellt von der Arbeitsgruppe ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ beim BayStMLU, Stand 1998) durchgeführt.

Hierfür werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Ausgleichsflächen als ‚Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt.

Eine detaillierte Darstellung der fachlichen Arbeitsschritte der Eingriffsermittlung ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

Da im Plangebiet keine naturschutzfachlich geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, werden diese Maßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Gemeindegebiet durchgeführt.

Weitere Planung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Konkretisierung der grünordnerischen Maßnahmen und eine eventuell erforderliche Aktualisierung der Flächenbilanz wird in der nachfolgenden Planungsebene vorgenommen, d.h. in Freiflächengestaltungsplänen bzw. für die Ausgleichsfläche in einem Pflege- und Entwicklungsplan, der die fachgerechte Durchführung gewährleistet und damit die angestrebte ökologische Qualität der Kompensationsmaßnahmen sichert.

Eine möglichst zeitnahe Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen trägt zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen durch den Eingriff bei.

8. Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im derzeit noch gültigen Lärmschutzbereich Zone B/Ci des Flughafens München II sind im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz enthalten.

Die Ausnahme von den Nutzungsbeschränkungen des Regionalplanes München wurde beim Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und beantragt und erteilt.

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können die Vorgaben der WHO herangezogen werden. Nach den Vorgaben der WHO sind 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 von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen.

Ferner sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt.

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten.

Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind an den Wohngebäuden Schallschutzfenster der Klasse 2 – 4 erforderlich.

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flugplatzes München II.

Aufgrund des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.08.2000 ist die Fläche für das Bauvorhaben neu einzustufen. Hier sind energieäquivalente Fluglärm-Dauerschallpegel von weniger als 55 dB(A) zu erwarten.

9. Flächenbilanz

Bestehende Erschließung (Beethovenstraße)	ca.	1747 qm
Neue Erschließung entlang der Bahn	ca.	1571 qm
Verkehrsflächen	ca.	3318 qm (ca. 32%)
Öffentliche Grünflächen	ca.	728 qm (ca. 7%)
Bauflächen	ca.	6274 qm (ca. 61%)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	10320 qm

Anhang I zu Punkt 7 der Begründung

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs nach § 8a BNatSchG

entsprechend des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BayStMLU, 1999)

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter

- Arten und Lebensräume:
→ gering
- Boden
→ gering
- Wasser
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden Hoher Grundwasserflurabstand
→ Mittlere Bedeutung
- Klima und Luft: Baulücke in verdichtet bebautem Umfeld
→ gering
- Landschaftsbild
→ gering

Schwerpunkt der Schutzgüter: gering

Schritt 2: Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Aufteilung der Baugrundstücke in Abhängigkeit der GRZ:

29 Grundstücke mit GRZ > 0,35 (Gesamtfläche 3975 qm)

→ Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A),

7 Grundstücke mit GRZ < 0,35 (Gesamtfläche 2299 qm)

→ Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wahl des Kompensationsfaktors aus der angegebenen Spanne. Grundsätzlich geringe Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für Flächen vom Typ A (vgl. Schritt 2) liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Da im Plangebiet umfassende Vermeidungsmaßnahmen geplant sind (siehe unten), wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Für Flächen vom Typ B liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Da ebenfalls unten genannte, umfassende Vermeidungsmaßnahmen geplant sind, wird ein Faktor von 0,2 angesetzt.

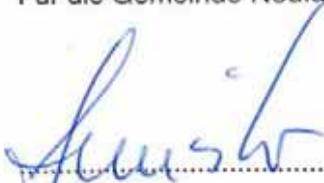
- keine tiergruppenschädlichen Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, z.B. über Versickerungsmulden
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen
- Eingrünung der Wohnstraßen
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

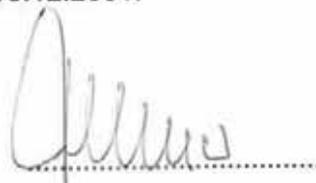
Ermittlung des Kompensationsbedarfs / Flächenbilanz

	Grundstücke mit geringem Versiegelungsgrad GRZ < 0,35	Grundstücke mit hohem Versiegelungsgrad GRZ > 0,35	Gesamt
Anzahl Private Grundstücke	7	22	29
Größe Private Grundstücke	2299,00 qm	3975,00 qm	6274,00 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (abzgl. ca 32 Baumscheiben à 5 qm und abzgl. 1275 qm bereits versiegelter Fläche); Verteilung prozentual im Verhältnis 7/29 und 22/29	454,52 qm	1428,48 qm	1883,00 qm
Kompensationsfaktor	0,2	0,3	
Kompensationsbedarf	550,70 qm	1621,04 qm	2171,75 qm

In dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag (Teil C) sind die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt und werden dadurch gesichert, daß sich die entsprechende Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flurnummer 542, Gemarkung Neufahrn) im Eigentum der Gemeinde befindet.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 10.12.2001.


Bürgermeister


Bauamt


Planfertiger