

Gemeinde Neufahrn

Bebauungsplan
nach §30 (1) BauGB
mit grünordnerischen Festsetzungen

Nr. 75
„Wohngebiet zwischen
Galgenbachweg, Amselweg, Kiebitzweg und
Brachvogelweg“
Größe des Gebietes: 1,74 ha

Begründung

Verfasser:

Arbeitsgemeinschaft

Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Barbara Baumann

Prinz-Ludwig Straße 27, 85354 Freising
fon 08161 2349400, fax 08161 21976
barbara.baumann@weihenstephan.org

mit
Dipl.Ing.
Sidonie Bilger-Wölpert, Architektin/Regierungsbaumeisterin
Hartmut Schließer Architekt/Bauingenieur
SBS Planungsgemeinschaft

Ruffinistraße 16, 80637 München
fon 089 161297, fax 089 161281
info@sbs-planungsgemeinschaft.de

zuletzt überarbeitet: 28.12.09

Inhalt

- 1 Anlass und Aufgabe
- 2 Grundlagen der Planung
- 3 Planungsgebiet
Flächenbilanz (GRZ, Wohnungen, Stellplätze)
- 4 Ziele und Maßnahmen
- 5 Flächenbilanz
- 6 Verfahren und zeitlicher Ablauf
- 7 Hinweis zu Eingriffsregelung und Umweltbericht

ANLAGEN

- A1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- A2 Parkdeck, Nachweis der bilanzierten Stellplätze
- A3 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Bericht Nr. 208002/3 vom 05.05.2009

1 Anlass und Aufgabe

Die bestehende Wohnanlage zwischen Galgenbachweg, Amselweg, Kiebitzweg und Brachvogelweg wurde überwiegend in den 70er Jahren errichtet. Die Gebäude sind zum größten Teil dreigeschossig und haben ein flach geneigtes Satteldach (Kaltdach).

Die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze waren in einer Tiefgarage mit darüber liegenden, oberirdischen Stellplätzen sowie in einem Garagenhof zusammengefasst.

Private Grünflächen entlang der Straßen umschlossen die Wohnanlage, in deren Zentrum ein öffentlicher Spielplatz liegt.

S-Bahn-Nähe und damit gute Erreichbarkeit von München und Flughafen, sowie die zentrale Lage im Ort, Nähe zu Schule, Freizeiteinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten machen das Gebiet zu einem attraktiven Wohnstandort. Der Entwicklungsdruck ist deshalb groß.

1993 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Dachgeschossausbau der Gebäude Brachvogelweg 1a+b und 3a+b sowie den Bau eines Mehrfamilienhauses auf Flurnummer 367/27 (Garagengrundstück) positiv beschieden. Der Antrag auf Baugenehmigung für einen Dachausbau des Gebäudes Kiebitzweg 6+8 wurde 1994 genehmigt. Zur Ausführung kam lediglich der Dachgeschossausbau Brachvogelweg 1a+b – dazu wurde das flach geneigte Satteldach durch ein Dach mit steiler Neigung ersetzt.

In den letzten Jahren wurde das Gebäude Ecke Galgenbachweg und Brachvogelweg (Galgenbachweg 19+19a) modernisiert, erweitert und um ein zurückgesetztes Dachgeschoss mit Pultdach ergänzt. Zur Zeit liegen keine Bauvoranfragen zur Aufstockung der bestehenden Gebäude durch Dachgeschossausbau vor, jedoch muss jederzeit mit Anträgen gerechnet werden.

Mit jeder weiteren Veränderung an Wohnungen, sei es durch Aufstockung der Gebäude oder durch veränderte Aufteilung der vorhandenen Wohnungen steigt der Bedarf an Stellplätzen. Der Stellplatznachweis aus den 70er Jahren sah je Wohneinheit lediglich 1 Stellplatz vor, was dem aktuellen Motorisierungsgrad in keiner Weise mehr entspricht. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde verlangt heute 2 Stellplätze je Wohnung.

Die Straßenflächen um das Gebiet sind ständig zugeparkt, ein Anwohnerparkrecht wurde zwischenzeitlich eingerichtet. Damit kann zumindest verhindert werden, dass S-Bahnnutzer diese Stellflächen nutzen.

Um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen, wurden bereits private Grünflächen entlang der Straße umgenutzt. Die Gefahr weitere Grünflächen zugunsten von erforderlichen Stellplätzen zu verlieren ist deshalb groß.

Die Gemeinde hat am 7. April 2004 beschlossen einen einfachen Bebauungsplan nach §30(3) BauGB für das Wohngebiet aufzustellen, mit dessen Hilfe eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die Anzahl der verträglichen Wohneinheiten und die daraus resultierenden Erfordernisse an Nebenanlagen überprüft und festgesetzt werden. Der Charakter des Wohngebietes mit seinen privaten, das Ortsbild prägenden Grün- und Freiflächen soll gesichert werden.

Am 12.11.2007 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr.75 in das Verfahren zu einem "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) und (2) BauGB zu überführen.

2 Grundlagen der Planung und Vorgaben

Landesentwicklungsplan	Das Plangebiet liegt im Verdichtungsraum München. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung anzustreben, mit <ul style="list-style-type: none">- einem dauerhaft tragfähigem System von Grün- und Freiflächen, sowie Biotopen und natürlichen Ressourcen- einer räumlich ausgewogenen sowie sozial und ökologisch verträglichen Siedlungs- und Infrastruktur der Wohngebiete (Al.3.1.1)
Regionalplan	Region 14 <ul style="list-style-type: none">- Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München- Lage an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München-Landshut-Deggendorf.
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	Stand 2004 Im Flächennutzungsplan ist die Wohnanlage als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO dargestellt mit einem zentral im Gebiet liegenden, begrünten Spielplatz; seine Zugänglichkeit von Brachvogelweg (Bestand) und Amselweg (Planung) ist dargestellt.
Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht. sind nicht bekannt
relevante gemeindliche Satzungen und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none">- Stellplatzsatzung- Satzung über Einfriedungen- Baumschutzverordnung Rund 50 Bäume (Stammumfang > 60 cm) erfüllen die Schutzvoraussetzungen der Baumschutzverordnung.- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder- Kinderspielplatzsatzung Private Kinderspielplätze gem. Kinderspielplatzsatzung werden von der Gemeinde Neufahrn nicht eingefordert.

3 Planungsgebiet

Lage des Gebietes	Das Planungsgebiet liegt im Norden von Neufahrn. Der Galgenbachweg tangiert das Gebiet im Süden. Diese Straße ist eine stark befahrende Hauptverbindungsachse zwischen Bahnhofstraße und Kurt-Kittel-Ring, Zufahrt vom Zentrum zu den Schulen, zu Freizeiteinrichtungen und nach Mintraching.
Baugrund Grundwasserstand	Bebauter Innenbereich stark schwankend, Erfahrungswert: > 2,5 m unter Geländeoberkante

Immissionen	<p>Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Gemäß Regionalplan München (Arbeitskarte vom 31.01.2005) befindet sich das Bebauungsplangebiet im Lärmschutzbereich Zone B. Gemäß Entwurf des bayerischen StMLU vom September 2001 (Lärmschutzzonen für die Bauleitplanung) befindet sich das Bebauungsplangebiet in der Äußeren Teilzone C_a.</p> <p>Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft der stark befahrene Galgenbachweg. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie München-Regensburg. Aufgrund der Verkehrsgläusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Daher sind in einer Untersuchung die schalltechnische Situation sowie die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.</p>
Öffentlicher Nahverkehr	<p>S-Bahn-Anschluss Bushaltestelle</p>
Versorgung mit Wasser / Gas Versorgung mit Elektrizität Entwässerung	<p>Der Baubestand ist an die vorhandenen Systeme angeschlossen. Die Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen liegen im angrenzenden Straßenraum. Die vorhandene Kapazität erlaubt eine bauliche Erweiterung.</p>
Planungsgebiet - Daten	<p>Das Gebiet ist 1,74 ha groß, davon entfallen 1000 qm auf einen öffentlichen Spielplatz. Die durchschnittliche GRZ liegt bei 0,45, was eine Überschreitung der Obergrenze des §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bedeutet.</p> <p>Eine von Nord nach Süd durchlaufende Grundstücksgrenze teilt das Gebiet nahezu mittig in 2 Bereiche, die beiden Stellplatzanlagen sind entsprechend zugeordnet.:</p>
Westlicher Bereich	<p>GRZ 0,46 (incl. Stellplatzanlage und TG) mit 5 dreigeschossigen Wohnblocks bebaut:</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 Blocks haben eine Baukörpertiefe von 13 m und beherbergen insgesamt 54 Wohnungen mit 1 – 4 Zimmern. Jeder dieser Blocks besteht aus 2 Dreispännern• 2 Blocks haben eine Baukörpertiefe von 10 m und beherbergen insgesamt 24 Wohnungen mit 3 - 4 Zimmern. Jeder dieser Block besteht aus 2 Zweispännern. <p>Für diese 78 Wohnungen stehen zentral angeordnet eine Tiefgarage mit 47 Stellplätzen und darüber oberirdisch angeordnet 42 Stellplätze zur Verfügung, die rein rechnerisch den erforderlichen Bedarf von 78 Stellplätzen (1 Stellplatz / je Wohnung im Bestand) decken.</p> <p>Jedoch sind 12 Stellplätze dem Anwesen Amselweg 18+20 (außerhalb des Bebauungsplangebietes) zugeordnet, so dass rein rechnerisch 1 Stellplatz fehlt. Einzelne Stellplätze sind in Privateigentum; ob diese Eigentümer im Gebiet wohnen ist unklar.</p>
Östlicher Bereich	<p>GRZ 0,43 (incl. Stellplatzanlage) mit 5 dreigeschossigen Wohnblocks bebaut:</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 Blocks haben eine Baukörpertiefe von 10 m und beherbergen insgesamt 36 Wohnungen mit 3 - 4 Zimmern. Jeder dieser Blocks besteht aus 2 Zweispännern.• 1 identischer Block erhielt einen Dachausbau (4 zusätzliche Wohnungen im Dach) und beherbergt damit insgesamt 16 Wohnungen, wodurch sich der Bedarf an Stellplätzen gemäß der

aktuellen Stellplatzsatzung von 12 auf 20 erhöhte.
Für diese 52 Wohnungen steht zentral angeordnet ein Garagenhof mit 31 Stellplätzen zur Verfügung; zusätzlich wurden 15 Stellplätze im privaten Freibereich entlang der Straße errichtet, was das Grün, das den Brachvogelweg begleitet, empfindlich unterbricht
Rein rechnerisch fehlen demnach 10 Stellplätze, um den erforderlichen Bedarf von 56 Stellplätzen zu decken.

- Im südlichen Wohnblock entlang dem Galgenbachweg mit 3 Vollgeschoss und ausgebautem Dach sind 22 Wohnungen vorhanden. Die erforderlichen 27 Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und mit 9 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.
Das Grundstück überschreitet mit einer GRZ von 0,48 die Obergrenze des §17 BauNVO und weicht durch seine hohe Versiegelung vom Gebietscharakter ab.

Einwohner, Wohneinheiten
und Stellplätze

Im Planungsgebiet wohnen heute in 152 Wohnungen ca. 343 Einwohner (bei einer Dichte von 2,26 EW/WE).
Vergleichswerte sind 1995 in Neufahrn 2,4 EW/WE
1995 im LKR Freising 2,6 EW/WE
162 Stellplätze sind im Gebiet vorhanden.
(Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn wären für 152 neu zu errichtende Wohnungen 304 Stellplätze erforderlich).

Gemeinde Neufahrn - Bebauungsplan Nr. 75 - Wohngebiet zwischen Galgenbachweg, Amselweg, Kiebitzweg und Brachvogelweg
Tabellarische Übersicht

Flur-Nr.	Objekt	Grund- stücks größe in qm	Überbaute Fläche Wohngeb. in qm	Stellplätze Garagen Zufahrten in qm	GRZ	Ge- schosse	GF	GFZ	Woh- nungen Anzahl	Stell- plätze erforderl. Anzahl	Stell- plätze vorhand. Anzahl	Stellplätze erforderlich gem. Satzung 2004
Bebauungsplan westl. Bereich												
363	Amselweg 2, 4	1245	366	0	0,29	3,0	1098,0	0,88	12	12		24
363/2	Amselweg 6, 8	1110	366	0	0,33	3,0	1098,0	0,99	12	12		24
363/4	Amselweg 10, 12	1180	450	0	0,38	3,0	1350,0	1,14	18	18		36
363/5	Amselweg 14, 16	1425	450	0	0,32	3,0	1350,0	0,95	18	18		36
363/6	Kiebitzweg 2, 4	1270	450	0	0,35	3,0	1350,0	1,06	18	18		36
363/3	Amselweg o.Nr. (Stellplatzanlage)	1560	0	1520	0,97	0,0	0,0	0,00			42 Stellpl 47 Tiefg.	mitgenutzt von Amselweg18/20
Summe westl. Bereich		7790	2082	1520	0,46		6246,0	0,80	78	78	89	156
Bebauungsplan östl. Bereich (ohne Galgenbachweg 19/19a)												
362/26	Kiebitzweg 6, 8	1490	370	0	0,25	3,0	1110,0	0,74	12	12		24
362/4	Brachvogelweg 5a, 5b	1255	370	90	0,37	3,0	1110,0	0,88	12	12	6	24
362	Brachvogelweg 3a, 3b	1455	370	0	0,25	3,0	1110,0	0,76	12	12		24
362/18	Brachvogelweg 1a,1b	1410	370	45	0,29	3,0/D	1110,0	0,79	16	20	3	32
362/27	Brachvogelweg o.Nr. (Stellplatzanlage)	1230	0	1230	1,00	0,0	0,0	0,00			6 Stellpl 31 Garag.	
Zwischensumme (o. Galgenbachweg 19/19a)		6840	1480	1365	0,42		4440,0	0,65	52	56	46	104
362/1	Galgenbachweg 19 / 19a	1757	462	385	0,48	3,0/T	1386,0	0,79	22	27	9 Stellpl. 18 Tiefg.	44
Summe öst. Bereich		8597	1942	1750	0,43		5826,0	0,7	74	83	73	
Gesamtsumme (ohne Spielplatz)		16387	4024	3270	0,45		12072,0	0,74	152	161	162	304
Spielplatz												
362/19	Brachvogelweg o.Nr. Gemeinde Neufahrn	1000	0	0	0	0,0	0,0	0,00				

4 Ziele und Maßnahmen

- Ziele für das Planungsgebiet** Stärkung von vorgefundenen Merkmalen und Besonderheiten;
Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch
Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen;
 Klären und Ordnen der bestehenden Stellplatzsituation;
Überprüfung von Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung;
Sicherung der Durchwegung durch Widmung von Eigentümerwegen
Sanierung / Modernisierung der Wohngebäude (Entfernen von
Asbestverkleidungen, Zugänglichkeit von EG Wohnungen in den
Grünbereich);
Gestalterische und funktionale Verbesserungen.
- Städtebauliches Konzept** Die bestehende Bebauung des Plangebietes ist umgeben von
überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und
Reihenhäusern; Anliegerstraßen mit begrünten Vorgartenzonen vor
den Geschossbauten bilden eine klare Abgrenzung und einen
harmonischen Übergang zum Mehrfamilienhausgebiet.
- Nachverdichtung** Aufgrund seiner Nähe zum S-Bahnhof besteht für das Plangebiet ein
starker Nachverdichtungsdruck, der zusätzlich durch die Mietwohn-
struktur begünstigt wird.
- Die Grundstücke mit den vorhandenen Wohnbauten und
Nebenanlagen für Garagen und Stellplätze sind bereits nahezu
vollständig versiegelt. Eine weitere Verdichtung durch eine Mehrung
von Grundfläche und zusätzliche Versiegelung kommt nicht in Betracht.
- Deshalb wird die Nachverdichtung ausschließlich durch die
Aufstockung von Gebäuden und den Bau eines Parkdecks über einer
bestehenden Garagenanlage erreicht.
- Maß der baulichen Nutzung** Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Baugrenzen
und durch Festsetzung der Wandhöhen. Die Baugrenzen entsprechen
in der Regel den Ausmaßen der Bestandsgebäude.
- Gebäudetypen** Die maximalen Wandhöhen sind anhand von 4 Gebäudetypen
festgesetzt. Die unterschiedliche Ausformung der Gebäudetypen und
Orientierung der Pultdächer begründet sich wie folgt:
1. Das Terrassengeschoss wird an beiden Gebäudelängsseiten
zurückgesetzt, um die optische Wirkung der Wandhöhen zu
minimieren.
 2. Das Pultdach wird vorzugsweise nach Süden oder Westen orientiert,
um die Nutzung von Solarenergie zu erleichtern. Dieser Aspekt wird
jedoch nachrangig, wenn die Belichtung eines nördlich oder östlich
gelegenen Nachbargebäudes durch die Aufstockung wesentlich gestört
wäre.
- Abstandsflächen** Nach Art. 6 Abs.5 Satz 3 kann bei städtebaulichen Satzungen von den
Regelungen zum Abstandsflächenrecht der BayBO abgewichen
werden. Der vorliegende Bebauungsplan macht hiervon Gebrauch – es
gelten somit die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen.

Grünordnung und Freiflächen

Freiflächen im Blockinneren Das Innere des Straßenblocks wird von drei wesentlichen Nutzungen bestimmt:

- dem von Hecken umfriedeten Spielplatz,
- den Grünflächen zwischen den Gebäudezeilen,
- einem Garagenhof und einer Stellplatzanlage.

Der Spielplatz ist in seiner Funktion wohngebietsverträglich. Er hat wichtige integrierende Bedeutung für die Bewohnerschaft. Der Erhalt muss in der bestehenden Form gesichert werden.

Die vorhandene Stellplatzanlage und der Garagenhof mit 100% Versiegelungsgrad und eine mannshohe Mauer verhindern wichtige Freiraumzusammenhänge.

Deshalb muss eine weitere Versiegelung von Freiflächen durch die Planung ausgeschlossen werden.

Ein vorgeschlagener Carport und ein mehrgeschossiges Parkdeck mit festgesetzter Begrünung sollen die gestalterisch und funktional unbefriedigenden Stellplatzanlagen flächensparend konzentrieren und gestalterisch aufwerten.

Freihaltefläche zur gärtnerischen Begrünung Das Wohngebiet ist umgrenzt von einer umlaufenden Grünzone entlang den Straßen. Unterbrechungen stellen nur die Stellplatzanlagen am Brachvogelweg und die breiten Zufahrten am Amselweg dar.

Zum Erhalt der grünen Fassung der Siedlung muss dieser Vorbereich soweit möglich unversiegelt erhalten sowie der Baumbestand ergänzt und erhalten werden.

Die Anlage weiterer Stellplätze entlang den Straßen wird ausgeschlossen.

Durch Überdachung der TG Zufahrt am Amselweg kann die Rampenlänge verkürzt werden. Damit wird ein Zusammenlegen der Zufahrten von Stellplatzanlage und Tiefgarage möglich und Einfahrtsbreite und Versiegelung werden reduziert.

In der Grünzone vor Amselweg 10/12 ist eine stärkere Bepflanzung vorgesehen, da die Gebäudeorientierung mehr Abgrenzung und Privatheit erfordert.

Entlang dem stark befahrenen Galgenbachweg ist die Thujahecke gemäß Einfriedungssatzung auf 2 m Höhe zu begrenzen sowie der Überhang auf den Gehweg zurück zu nehmen. Bei Ersatz gibt der Bebauungsplan die Pflanzung einer Laubhecke vor. Zusätzlich ist eine bis 1,2 m hohe Mauer mit stärkerer Schutzwirkung zum Galgenbachweg, zulässig.

Erdgeschoss-Vorzonen Die Erdgeschossebene liegt ca. 1m über dem natürlichen Gelände – nur einzelne Wohnungen haben einen individuellen Zugang über den Balkon nach Draußen. Zur Verbesserung der Wohnsituation wird eine solche direkte Verbindung von den EG-Wohnungen generell vorgeschlagen.

Eine individuelle Nutzung und Gestaltung der Vorzone mit evtl. Einfriedung wird durch die Festsetzungen ermöglicht, ohne die Durchlässigkeit der Anlage zu beeinträchtigen. Insbesondere die Grünfläche vor dem Gebäude Amselweg 10,12 ist den Anwohnern zugänglich zu machen.

- Vegetation** Ein hoher Anteil schützenswerter Bäume (Schutz gemäß gemeindlicher Baumschutzverordnung nach Größe, StU > 60cm und Art) prägt die Freiflächen. Es dominieren Hainbuchen, Feld-, Spitz-, Bergahorne, Ebereschen, Linden. Eine 5-stämmige Bergulme stellt eine Rarität dar. Dem Baumerhalt kommt deshalb große Bedeutung zu.
- Die Plandarstellung weicht in folgenden Fällen von der gemeindlichen Verordnung ab: Zwei wertvolle alte Obstbäume (Amselweg 4 und 6) sind zusätzlich als zu schützende Bäume gekennzeichnet. Vom Schutz ausgenommen sind hingegen Bäume, die in direktem Kontakt an der bestehenden Tiefgaragenwand wachsen (Amselweg 8 und Flur-Nr. 362/27), sowie fremdländische Nadelgehölze, die dem Gebietscharakter zuwiderlaufen (Brachvogelweg 5b).
- Zwei Bäume, die beim Bau des Parkdecks nicht gehalten werden können, werden durch Neupflanzungen ersetzt.
- Wenige zusätzlich zu pflanzende Großbäume setzen räumlich wichtige Akzente. Die festgesetzten Strauchpflanzungen haben vorrangig eine stärkere Abschirmung der privaten Erdgeschosszonen zum Ziel.
- Die Artenauswahl soll dem Siedlungscharakter entsprechend von einheimischen Laubgehölzen dominiert werden. Da in hohem Umfang bereits Ahorn und Hainbuche vertreten sind, sollten Vogelkirsche, Mehlbeere, Obstbäume und Walnuss bevorzugt gepflanzt werden. Wegen der Feuerbrandgefahr ist Weißdorn nur als Einzelexemplar zu pflanzen.
- Bei den Kletterpflanzen ist Clematis und heimischen Kletterrosen der Vorrang einzuräumen.
- Kinderspielflächen** Der zu erhaltende öffentliche Kinderspielplatz deckt die baurechtlich erforderlichen Spielflächen für den Wohnungsbestand und darüber hinaus Bedarfe für das nähere Wohnumfeld ab. Von der Forderung nach privaten Spielflächen für zusätzlich geplante Wohnungen sieht die Gemeinde Neufahrn ab.
- Verkehr und Erschließung** Die umgebenden Straßen im Westen, Norden und Osten werden als Tempo 30 Zone ausgewiesen.
Parken entlang den Straßen ist für Anlieger möglich.
Die Erreichbarkeit des öffentlichen Spielplatzes, im Blockinnern gesichert durch einen öffentlichen Weg (Anbindung vom Brachvogelweg) und 2 private Wege mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (von Amsel- und Kiebitzweg), gewährleistet die Durchwegung des Blocks.
- Immissionsschutz** Für das Bebauungsplangebiet wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit folgenden hier zusammengefassten Ergebnissen erstellt. (vgl. Anlage A3)
- Belastung durch Fluglärm** Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Die vom bayerischen StMLU formulierten Auflagen zum Immissionsschutz werden entsprechend übernommen.
Die Festsetzungen durch Text werden gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.08.2000 (Aktenzeichen 75b-8724.41-1997/4) aufgenommen.
- Die Textfestsetzung zum baulichen Schallschutz deckt für das Bebauungsplangebiet die schallschutztechnische Maßgabe der Tagesschutzzone lt. 47. Änderungsplanfeststellungsbeschluss mit ab.

Ebenso werden damit für das Bebauungspangebiet die schallschutztechnischen Anforderungen im Nachtschutzgebiet lt. Planfeststellungsbeschluss vom Juli 1979 erfüllt.

Anmerkung:

Gemäß Regionalplan München (Arbeitskarte vom 31.01.2005) befindet sich das Bebauungspangebiet im Lärmschutzbereich Zone B. Gemäß Entwurf des bayerischen StMLU vom September 2001 (Lärmschutzzonen für die Bauleitplanung) befindet sich das Bebauungspangebiet in der Äußeren Teilzone C_a.

Belastung durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche) Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche ergeben sich an den Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden im Einwirkungsbereich des Galgenbachwegs um bis zu 7 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Im Einwirkungsbereich der Bahnlinie werden die schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (59dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden um bis zu 3 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten.

Erforderliche und empfohlene Schallschutzmaßnahmen Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des Flughafens München sowie des Galgenbachwegs und der Bahnlinie ergeben sich gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Wohngebäude.

Des Weiteren ist im straßen- und bahnnahen Bereich der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer zu empfehlen.

Bei Beachtung der durch Planzeichen und Text festgesetzten Immissionsschutzaufgaben bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bebauung und ruhender Verkehr Die erfolgten Aufstockungen der Gebäude Brachvogelweg 1+1a und Galgenbachweg 19+19a haben durch unterschiedliche Dachformen die Struktur des einheitlichen Wohngebietes stark verändert: ein steil geneigtes Satteldach mit Gauben sowie ein Pultdach unterbrechen die bisherige Dachlandschaft der flach geneigten Satteldächer. Durch die Aufstockung ist die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in diesen beiden Gebäuden bereits erreicht.

In allen weiteren Gebäuden ist eine weitere Verdichtung nur möglich durch Aufstockung mit einem zurückgesetzten Terrassengeschoss oder durch Teilung von Wohnungen bis zur maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen.

Ein neu ausgebautes Terrassengeschoss oder die Teilung von Wohnungen ist bei Gebäuden mit bisher 6 Wohnungen (bzw. 12 WE im Block) bis zu einer maximalen Anzahl von 8 Wohnungen (bzw. 16 WE im Block) möglich.

Zu diesem Gebäudetyp zählen:

Amselweg 2+4 und Amselweg 6+8

Kiebitzweg 6+8,

Brachvogelweg 3a+3b und Brachvogelweg 5a+5b.

Ein neu ausgebautes Terrassengeschoss oder die Teilung von Wohnungen ist bei Gebäuden mit bisher 9 Wohnungen (bzw. 18 WE im Block) bis zu einer maximalen Anzahl von 11 Wohnungen (bzw. 22 WE im Block) möglich.

Zu diesem Gebäudetyp zählen:

Amselweg 10+12 und Amselweg 14+16
Kiebitzweg 2+4

Für alle zugelassenen Terrassengeschosse wird als Dachform ein Pultdach festgesetzt. Damit soll die Wiederherstellung einer homogeneren Dachlandschaft gesichert werden.

Voraussetzung für jeden weiteren Ausbau mit Wohnungen im Gebiet ist die Schaffung von Stellplätzen; die wie folgt festgesetzt wird:

Parkdeck Am Brachvogelweg

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs mit Ersatz der vorhandenen Stellplatzanlage am Brachvogelweg durch ein 3-geschossiges Parkdeck (einschließlich Tiefgaragengeschoss) ist festgesetzt.

Die Errichtung eines Parkdecks an Stelle der vorhandenen Stellplatzanlage verhindert die weitere Versiegelung im Plangebiet. Es gelten - wie im gesamten Planumgriff - die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen (unter Bezugnahme auf Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO).

Die angrenzenden Fassaden – nördliche Fassade von Brachvogelweg 1a und 1b - südliche Schmalseite von Brachvogelweg 3a und 3 b ohne notwendige Fenster sind aufgrund ihrer Orientierung in ihrer Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt.

An der südlichen und nördlichen Fassade des Parkdecks sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen zum Schutz der benachbarten Gebäude vor Parkgeräuschen und vor Beeinträchtigung durch Scheinwerferlicht.

Die obere Ebene des Parkdecks kann überdacht werden um einen Sonnen- und Regenschutz herzustellen, wobei die im Plan festgesetzte maximale Wandhöhe zu beachten ist.

Eine Dachfläche würde sich für das Anbringen von Elementen zur Solarenergienutzung oder für eine extensive Flachdachbegrünung anbieten.

Nebenanlagen für Stellplätze und Tiefgaragen Am Amselweg

Die vorhandenen 42 oberirdischen Stellplätze und 47 Stellplätze in der TG decken den heutigen Bedarf bei weitem nicht ab. Die Anlage eines Parkdecks über der vorhandenen TG und Stellplatzanlage ist wegen der Orientierung des Gebäudes Amselweg 10 + 12 zum Innenbereich ausgeschlossen.

Die Unterbringung weiterer Stellplätze ist somit wegen des massiven Eingriffs in die städtebauliche Struktur und Freiraumsituation nicht möglich.

Folgende gestalterische und funktionale Verbesserungen zur bestehenden Stellplatzanlage werden vorgeschlagen:

- Überdachung der TG Zufahrt zur Verkürzung der Zufahrtsneigung

-
- Zusammenlegung der Zufahrt in die TG und der Zufahrt zur Stellplatzanlage zur Reduzierung der versiegelten Flächen
 - Einengung der Zufahrt auf 4,75 m
 - Begrünte Carports auf der Stellplatzanlage als Wetter- und Sichtschutz

Stellplatznachweis für zusätzlich mögliche Wohnungen
Durch den Bau des Parkdecks werden 103 Stellplätze neu geschaffen (vgl. Anlage A2).
Von den bestehenden Stellplätzen entfallen 39 Stellplätze (durch den Bau des Parkdecks, sowie durch die neu geordnete Wegeverbindung vom Amselweg über den Stellplatz zum Spielplatz).
Alle weiteren bestehenden Stellplätze werden erhalten.

Mit dem Zuwachs an 64 Stellplätzen ist der Stellplatznachweis für die 32 baulich möglichen, zusätzlichen Wohnungen erbracht.

Funktionale und gestalterische Verbesserung an den Wohngebäuden
Die Wohngebäude, in den 70 er Jahren erbaut, verfügen zum großen Teil über Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten.
Mittelfristig ist eine vorsichtige Erneuerung der Fassadenverkleidung und die energietechnische Ertüchtigung bei allen Gebäuden an Amselweg, Kiebitzweg und Brachvogelweg erforderlich.

Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mülltonnen, Kinderwagen sind im Bebauungsplan vorgeschlagen.

5 Flächenbilanz

Anzahl der Flächen, Wohnungen, Stellplätze

Größe qm	%	davon Stellplatz- anlagen	% am Netto- bauland	Anzahl Wohnen	Stellplätze Garagen	
					privat	öffentlich
Flächenumgriff	17.400 qm	100 %				
Öffentliche Grünfläche	925 qm	5,3 %				
Öffentliche Wege	75 qm	0,4 %				
Öffentlich gewidmete Fußwege	215 qm	1,3%				
Nettobauland gesamt	16.185 qm	93,0 %				
Westlicher Bereich	7.697 qm	44,2 %	1.436 qm	9 %	78 +max.20*	75 im Straßen- raum
Östlicher Bereich	8.488 qm	48,8 %	1.299 qm	8 %	52+ max.12*	111 im Straßen- raum
Galgenbachweg 19+19a			355 qm	2 %	22	

* Die Ausschöpfung des Maximalwertes ist gebunden an die Verfügbarkeit v. Stellplätzen

6 Verfahren und zeitlicher Ablauf

Aufstellungsbeschluss Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen
 Bebauungsplan Nr. 75 wurde vom Gemeinderat am
 7. April 2003 gefasst.

Beschluss über das Verfahren gem. §13a BauGB Am 12.11.2007 beschließt der Gemeinderat den "einfachen
 Bebauungsplan Nr.75" in das Verfahren zu einem "Bebauungsplan der
 Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB zu überführen sowie das
 beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs.2 BauGB durchzuführen,
 da die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB erfüllt sind.

Öffentliche Auslegung 20.02.2009 – 20.03.2009

Beschluss über den Entwurf 25.05.2009

**nochmalige Auslegung
 (gem. §13 Abs.2 Nrn. 2 und 3
 BauGB)** 05.06.2009 – 29.06.2009

Satzungsbeschluss 21. September 2009

7 Hinweis zu Eingriffsregelung und Umweltbericht

Mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a(1) BauGB bezogen auf den Fall Satz 2 Nr.1. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren liegen nicht vor.

Eingriffsregelung Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen ist demzufolge nicht veranlasst.

Umweltbericht Gem. § 13a (2) Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz1 BauGB entsprechend.

Deshalb kann entsprechend §13 (3) Satz1 BauGB abgesehen werden von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB)
- der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs.5 Satz3 und § 10 Abs.4 BauGB)
- der Überwachung der Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. (§13a (3) BauGB)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Als möglich prüfungsrelevante Arten kommen Fledermäuse und Mauersegler in Betracht, deren Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Im Vorfeld einer konkreten Baumaßnahme ist ein aktuelles Vorkommen dieser Arten durch eine fachkundige Begutachtung zu klären.
Zum Schutz der europäischen Vogelarten vor den Auswirkungen der konkreten Baumaßnahme (Störungen durch den Baubetrieb, Fällung von Gehölzen) sind funktionserhaltende Maßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Punkt 5 saP) zu treffen.

A1 Anlage 1

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1 Vorhaben

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für die Aufstockung von Gebäuden, erlaubt den Bau eines Parkdecks zur besseren Ausnutzung eines Garagenhofes und sichert die vorhandenen Grünflächen und den Baumbestand.

Der hier betrachtete Lebensraum liegt mitten im Siedlungsbereich und ist charakterisiert durch intensiv genutzte halböffentliche Grünflächen. Im Plangebiet dominiert Intensivrasen mit einem ca. 40 Jahre alten Laubholzbestand (überwiegend Hochstämme), dazu lückige Strauchhecken, Solitärsträucher und zwei größere Formhecken (Hainbuche, Thuja). Nadelbäume treten nur untergeordnet auf.

In den benachbarten Gärten finden sich Laub-, Nadel- und Obstgehölze sowie gepflegte Strauchpflanzungen.

Es fehlen ungestörte Gebüsche/Gestrüppe, Ruderalbereiche, Wasserflächen, Altbäume mit Totholz oder Höhlenangeboten.

2 Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums

2.1 Überprüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie anhand der Lebensraumangebote

Fledermäuse	Vorkommen nicht ausgeschlossen (Schutzstatus nach nationalem Recht: streng geschützte Art)
Säugetiere	Vorkommen der europarechtlich geschützten Arten aus diesen Artenkategorien scheidet aus, da der erforderliche Lebensraum / Standort im Vorhabensbereich und näherem Umfeld nicht existiert. Eine Relevanz für die saP besteht nicht.
Kriechtiere	
Lurche	
Fische	
Libellen	
Käfer	
Tagfalter	
Nachtfalter	
Schnecken	
Muscheln	
Gefäßpflanzen	

2.2 Überprüfung der Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie anhand der Lebensraumangebote

Lebensraum Gärten/ Parkanlagen

Amsel		Vorkommen dieser europäischen Vogelarten ist möglich (Schutzstatus: besonders geschützte Arten nach nationalem Recht, Arten gem. Vogelschutzrichtlinie)
Blaumeise		
Buchfink		
Buntspecht		
Dohle	1)	
Elster		
Gartenrotschwanz	2) 3)	
Girlitz		
Hausrotschwanz		
Haussperling	3)	
Kleiber		
Kohlmeise		
Rotkehlchen		
Schwanzmeise		
Star		
Türkentaube	3)	

1) Vorwarnstufe – Rote Liste Bayern
 2) Gefährdungsstufe 3 – Rote Liste Bayern
 3) Vorwarnstufe – Rote Liste Deutschland

Lebensraum Siedlungsgebiet (mit möglichem Hohlräumen in mehrgeschossigen Steinbauten und Mauern, auch an Wohnhäusern)

Mauersegler	1) 3)	Vorkommen dieser europäischen Vogelart ist nicht ausgeschlossen (Schutzstatus besonders geschützte Arten nach nationalem Recht, 1) Vorwarnstufe – Rote Liste Bayern 3) Vorwarnstufe – Rote Liste Deutschland
-------------	-------	---

2.3 Streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Die örtliche Bestandserhebung zum Grünordnungsplan und die lokalen naturschutzfachlichen Programme und Pläne (ABSP, Landschaftsplan) brachten keine konkreten Nachweise für streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Listen Deutschlands und Bayerns für das Plangebiet. Allerdings sind außerhalb des Planungsumgriffes durch die Artenschutzkartierung Fledermausvorkommen der streng geschützten Arten nachgewiesen.

Das Vorkommen streng geschützter Fledermausarten (z.B. Zweifarbfledermaus, Bartfledermaus Zwergfledermaus) kann daher aufgrund aktueller Meldungen aus dem Gemeindebereich Neufahrn nicht ausgeschlossen werden. Zur Klärung wäre eine einzelartenbezogene Erhebung im Plangebiet für das jeweilig anstehende Bauprojekt durchzuführen. (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.07.2009)

Fledermäuse, z.B. Zweifarbfledermaus, Bartfledermaus, Zwergfledermaus	1)	Vorkommen ist nicht auszuschließen (Schutzstatus Streng geschützte Arten nach nationalem Recht, Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) s.o. 1) stark gefährdete Art der Roten Liste Deutschland
---	----	--

3. Prüfung der Verbotstatbestände

§42 BNatSchG Abs.1, FFH-Richtlinie Art.12, Vogelschutz-Richtlinie Art.5

Europäischen Brutvogelarten

Für alle europäischen Brutvogelarten (hierzu gehören alle o.g. Vogelarten) gelten die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG Abs. 1 Nr.1 und Nr.3 sowie des Art.5 der Vogelschutzrichtlinie:

Es ist verboten die europäischen Brutvogelarten zu töten, ihre Nist-, Brut- Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist verboten, Eier zu entnehmen.

Es ist weiterhin verboten die europäischen Brutvogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit.

Fledermausarten

Die nicht ausgeschlossenen Fledermausarten sind aufgeführt im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind streng geschützte Arten nach nationalem Recht.

Im Falle eines Nachweises gelten die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 sowie des Art. 12 Abs.1 Buchst. a,b,d der FFH-Richtlinie:

Es ist verboten Fledermäuse zu töten, ihre Nist-, Brut- Wohn- oder Zufluchtstätten zu beschädigen oder zu zerstören, die Tiere zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

4. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Aufstockung bestehender Gebäude um ein Geschoss sowie den Bau eines Parkdecks als Ersatz für einen Garagenhof. Neue Bodenversiegelungen, die die Beseitigung bestehender Vegetation zur Folge hätten, sind nicht geplant.

Auswirkungen auf Vogelarten des Lebensraumes Garten und Parkanlage:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahmen keine Nist- und Brutplätze der europäischen Vogelarten des Lebensraumes Garten und Parkanlage zerstört werden. Störungen durch den Baubetrieb sind nicht auszuschließen. Die Wirkungsempfindlichkeit der Arten ist als vergleichsweise gering einzustufen.

Auswirkungen auf Fledermausarten und Mauersegler:

Durch die Maßnahmen zum Dachausbau kann es im Falle eines Vorkommens von Fledermausarten oder des Mauerseglers zur Zerstörung von Schlaf-/Nist-/Brutplätzen kommen, womit ein Verbotstatbestand berührt wäre.

5. Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung der o.g. Verbotstatbestände sind folgende Schritte vor der konkreten Baumaßnahme erforderlich:

- Begehung und Begutachtung der baulichen Anlagen durch Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah vor der geplanten Baumaßnahme, d.h. auch kurz vor der Planungsphase, damit artenschutzrechtliche Sachverhalte bei der Baumaßnahme hinreichend berücksichtigt werden können (besondere Sorgfalt hat der Prüfung der Gebäude Brachvogelweg Nrn. 8, 14, 18, 20 und 28 sowie Amselweg Nr. 22 außerhalb des Planumgriffes, zu gelten)
- Im Falle von Gehölzbeseitigungen oder Gehölzschnittmaßnahmen ist ebenso im Vorfeld, kurz vor der Maßnahme, eine fachlich qualifizierte Begutachtung hinsichtlich geschützter resp. streng geschützter Vogel- und Fledermausarten durchzuführen, damit auch hier ggfls. artenschutzrechtliche Sachverhalte hinreichend berücksichtigt werden können.
- bei Vorkommen von streng und/oder besonders geschützten Arten: Durchführung etwaiger Baumaßnahmen und Fällarbeiten außerhalb von Brut- und Aufzuchszeiten und/oder Überwinterungszeiten.
- Im Bedarfsfall Umsiedeln von betroffenen Arten
- bei Vorkommen streng geschützter Arten: Zwingende Durchführung sogenannter funktionserhaltender Maßnahmen im räumlichen Umfeld, wie z.B. Aufhängen von Nist- und/oder Überwinterungshilfen bzw. Umsiedeln betroffener Arten in geeignete Überwinterungshabitate vor Beginn der Bau- oder Fällarbeiten
- bei Vorkommen besonders geschützter Arten: Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen. Diese sollten, müssen aber nicht zwingend vor Durchführung der Maßnahmen durchgeführt werden.
- Im Bedarfsfall sind funktionserhaltende Maßnahmen, Ausgleichs- und /oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, wie z.B. Montage von Nistkästen, Umsiedeln von besonders geschützten Arten, bauliche Lösungen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung relevanter Lebensräume.

6. Vorgehen, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht vermieden werden können

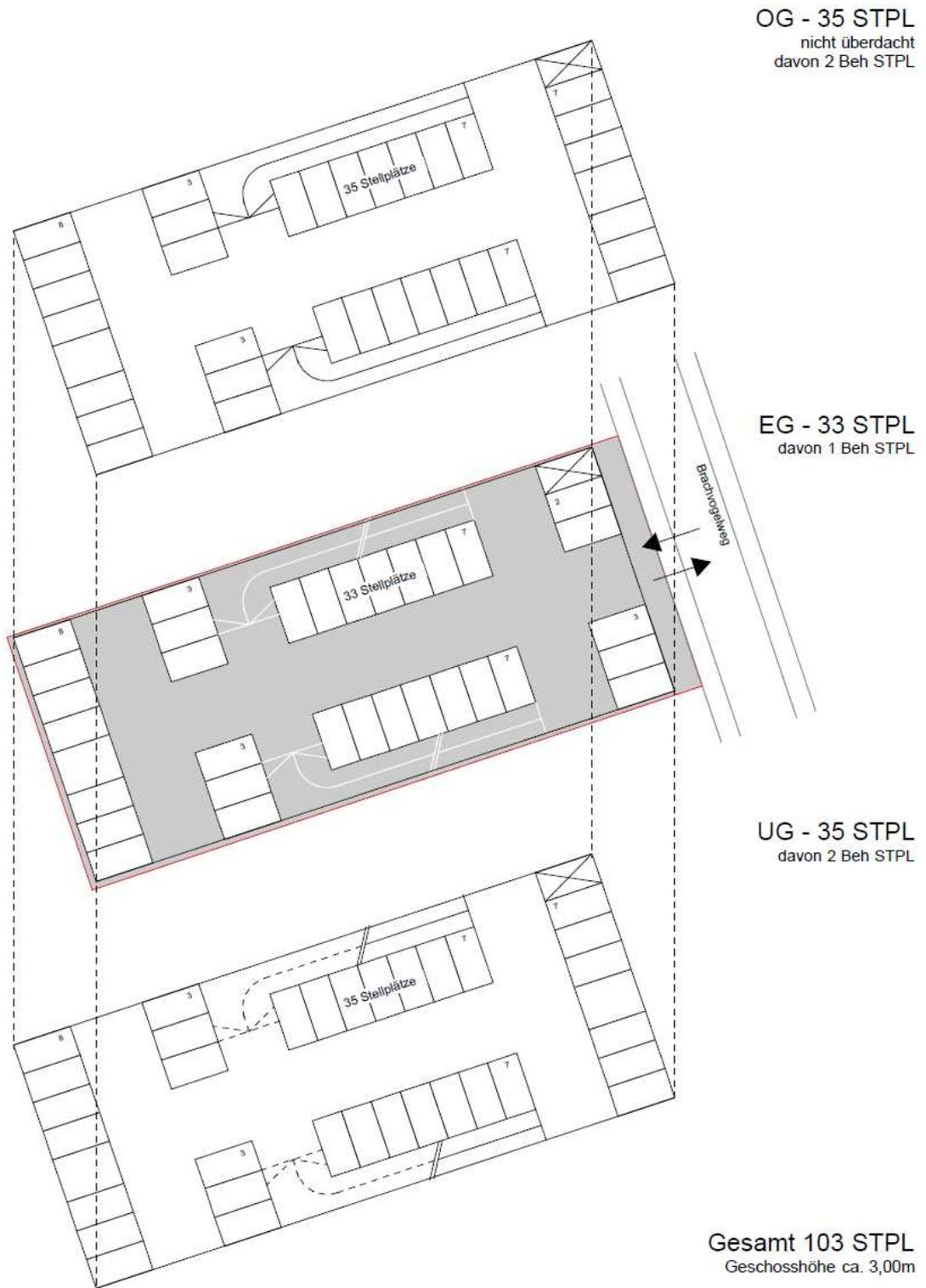
- Sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Vorkommen streng geschützter Arten nicht vermieden werden können sowie eine Durchführung vorgezogener funktionserhaltender Maßnahmen nicht möglich sein sollte, muss rechtzeitig ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen beantragt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Befreiung nur möglich ist, sofern dadurch die lokale Population nicht gefährdet wird.

Ergebnis

Aus naturschutzfachlicher Sicht können die Verbotstatbestände überwunden werden, wenn die oben genannten Maßnahmen im Vorfeld und während der Baumaßnahme durchgeführt werden.

A2 Anlage 2

Parkdeck, Nachweis der bilanzierten Stellplätze



Ersatz der Garagenanlage am Brachvogelweg, Flur-Nr 362/27 durch ein 3-geschossiges Parkdeck mit ca. 103 Stellplätzen