

GEMEINDE NEUFAHRN B. FREISING LANDKREIS FREISING

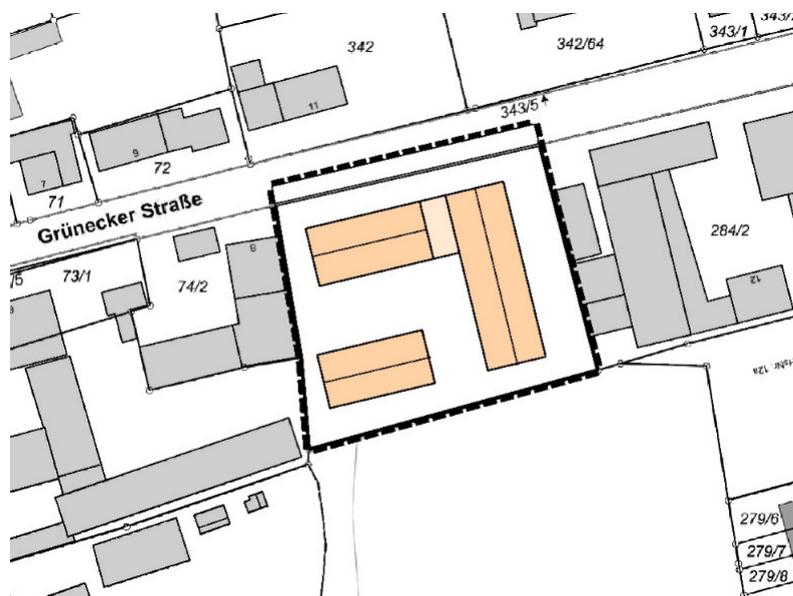
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139

Nachfolgenutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Grünecker Straße - Sondergebiet mit Wohnbauflächen und Gewerbe

mit Grünordnungsplan.

Für das Flurstück mit der Nummer 284, sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 266 (Grünecker Straße).

BEGRÜNDUNG



Planungsumgriff (o.M.)

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 30.05.2020

Entwurf: 19.12.2022

Vorhabenträger:
Demos Wohnbau GmbH
Thalkirchner Straße 26
80337 München
E-Mail: info@demos.de

Geändert: 09.12.2024

Geändert:

Planverfasser:
Goergens Miklautz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Ziel der Planung und Rahmenplan	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Wesentliche Inhalte des Rahmenplans „Südlich der Grünecker Straße“ vom 22.07.2019	3
2.0	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets	3
2.1	Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet	3
2.2	Heutiger Bestand und bestehende Nachbarschaft	3
2.3	Luftbild – Übersicht	4
2.4	Umgriff und Größe des Plangebiets	4
2.5	Luftbild – Planungsumgriff des VEP 139	4
2.6	Baulicher Bestand	5
2.7	Vorhandene Erschließung	5
2.8	Vorhandene Vegetation und vorhandener Baumbestand	5
2.9	Bodenfunde/ Bodendenkmäler	5
2.10	Altlasten	5
3.0	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	6
3.3	Wahl der Verfahrensart	6
3.4	Garagen- und Stellplatzsatzung	6
3.5	Abstandsflächensatzung	7
3.6	Baumschutzverordnung	7
3.7	Werbeanlagensatzung	7
3.8	Kinderspielplatzsatzung	7
4.0	Städtebauliche Erläuterungen	8
4.1	Städtebaulichen Leitidee	8
4.2	Erläuterung der Baustruktur und Bauformen der geplanten Bebauung	8
4.3	Photovoltaikanlage	9
4.4	Wärmeversorgung	9
4.5	Art der baulichen Nutzung	9
4.6	Maß der baulichen Nutzung	9
4.7	Brutto-Nettobauland	10
4.8	Zulässige Grundfläche	10
4.9	Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche	10
4.10	Grundflächennachweis	10
4.11	Abstandsflächen	11
4.12	Erschließung und Parkierung	11
4.13	Rettender Brandschutz und Feuerwehrezufahrten	12
4.14	Nebenanlagen	13
5.0	Erläuterung der Grünordnung	13
5.1	Grundzüge der Grünordnung	13
5.2	Spielplätze	13
5.3	Einfriedungen	13
6.0	Umgang mit Niederschlagswasser	14
6.1	Versickerung und Abflussverzögerung	14
6.2	Regenwasserrückhalt im Straßenraum	14
7.0	Maßnahmen zur Klimaanpassung	14
8.0	Immissionsschutz	14
9.0	Geruchstechnische Untersuchung	18
10.0	Potenzialabschätzung zum Artenschutz	18
11.0	Mobilitätskonzept	19
12.0	Baugrund und Grundwasser	19

1.0 Anlass und Ziel der Planung und Rahmenplan

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Demos Wohnbau GmbH hat das Flurstück Nr. 284 an der Grünecker Straße 10 in Neufahrn bei Freising erworben und möchte es baulich weiterentwickeln. Die Vorbesitzer, die Familie Pflügler, wollen ihre gleichnamige Brauerei innerhalb des Gemeindegebiets verlegen. Die Demos Wohnbau GmbH möchte durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz jenes Baurecht realisieren, welches die Gemeinde in der ISEK aus dem Jahr 2019 und der darauf aufbauenden Rahmenplanung „Südlich der Grünecker Straße“ dargestellt hat.

1.2 Wesentliche Inhalte des Rahmenplans „Südlich der Grünecker Straße“ vom 22.07.2019

Der Rahmenplan „Südlich der Grünecker Straße“ im Stand vom 22.07.2019 sieht eine Abfolge von Hofsituationen vor, die künftig schrittweise – in auf die bestehenden Flurstücke bezogenen Bauabschnitten – realisiert werden sollen. Im Rahmenplan wird eine Mischung aus Wohn- und Gewerbehöfen vorgeschlagen, wobei für das Baugrundstück auf Seite 18 der Rahmenplanpräsentation eine Vertiefungsplanung als Wohnhof mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss zur Grünecker Straße dargestellt ist. Im Rahmenplan ist eine GFZ von ca. 1,2 angegeben, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß angesetzt wurde.

An der Grünecker Straße sollen südseitig eine durchgehende Fuß- und Radweg-Verbindung sowie Längsparkbuchten realisiert werden, so dass ein Teil des Privatgrundstückes zu diesem Zweck abzutreten ist. Die Gebäude sind im Rahmenplan überwiegend mit III+D und untergeordnet mit II+D sowie mit symmetrischem Satteldach abgebildet.

2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

2.1 Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt inmitten von Neufahrn, einer Gemeinde im Süden des Landkreises Freising. An zwei Seiten des Geltungsbereiches (Westen, Osten) grenzen bebaute Flächen an. Im Norden verläuft die Grünecker Straße. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Entfernung zum Rathaus Neufahrn beträgt ca. 700 m, zum S-Bahnhof Neufahrn ca. 1.200 m.

2.2 Heutiger Bestand und bestehende Nachbarschaft

Auf dem Grundstück, dem sogenannten „Pflüglerhof“, befinden sich heute die „Pflüglerbrauerei“ und ein Hofladen, die als Familienbetrieb geführt werden, und die Wohnnutzung der bisherigen Eigentümer. Östlich und westlich benachbart befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Betriebe, sowie im weiteren Verlauf auch gewerbliche Nutzungen (Ladengeschäfte, Tankstelle, Gebrauchtwagenverkauf) und Wohnnutzungen. Südlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, die durch das Siedlungsgebiet Neufahrns

umschlossen ist. Nördlich gegenüber an der Grünecker Straße befinden sich sowohl gewerbliche Flächen wie auch Wohngebiete.

2.3 Luftbild – Übersicht



Quelle: <https://geo.dianacht.de/bayluftbilder/> (07.09.22) Bayerische Vermessungsverwaltung (Ortsergänzungen durch G+M GmbH)

2.4 Umgriff und Größe des Plangebiets

Im Geltungsbereich des VEP 139 befinden sich die Flurstücke mit folgenden Nummern: 284 sowie ein Teilbereich des Flurstücks mit der Nummer 266 (Grünecker Straße).

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,38 ha.

2.5 Luftbild – Planungsumgriff des VEP 139



Quelle: <https://geo.dianacht.de/bayluftbilder/> (07.09.2022) Bayerische Vermessungsverwaltung (Zeichnerische Ergänzung: G+M GmbH)

2.6 Baulicher Bestand



Schrägluftbild von Westen: „Baulicher Bestand“ – Quelle: Google Earth – © 2009 GeoBasis-DE/BKG - © 2019 Google 07.09.2022

2.7 Vorhandene Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks des VEP 139 erfolgt über die Grünecker Straße im Norden des Geltungsbereichs. Private Zuwege sichern die Erschließung der bestehenden Gebäude.

2.8 Vorhandene Vegetation und vorhandener Baumbestand

Der Hof auf dem Baugrundstück ist wegen der (land-)wirtschaftlichen Nutzung nahezu vollständig versiegelt, lediglich im Südwesten wird ein kleiner Bereich als Garten genutzt; dementsprechend ist kaum Vegetation vorhanden. An der Grünecker Straße stehen zwei Nadel- und zwei Obstgehölze.

2.9 Bodenfunde/ Bodendenkmäler

Der Gemeinde liegen keine Hinweise über archäologische Bodenfunde / Bodendenkmäler vor. Sollten entsprechende Hinweise vorliegen, besteht eine Hinweispflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2.10 Altlasten

Der Bereich innerhalb des Plangebiets ist nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) aufgeführt.

3.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die in dem allein in dem VEP Nr. 139 vorgesehenen Nutzungen entsprechen nicht einem Mischgebiet und damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die vorgesehenen Nutzungen zeichnen vielmehr die von der Gemeinde gemäß Rahmenplan (Anm. falls es den gibt...) angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem übergreifenden Urbanen Gebiet vor. Da es sich gegenständlich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, § 13a Abs. 1 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht gefährdet; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Es gilt zudem der Bebauungsplan Nr. 114 aus dem Jahr 2016, der für den „Bereich I“ die Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Wettcafés und vergleichbare Vergnügungsstätten ausschließt. Weitere Festsetzungen enthält dieser Bebauungsplan für das Baugrundstück nicht, so dass sich das Baurecht derzeit im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Das im Rahmenplan „Südlich der Grünecker Straße“ im Stand vom 22.07.2019 von der Gemeinde angestrebte Baurecht ist auf dieser Grundlage nicht darstellbar.

3.3 Wahl der Verfahrensart

Die im VEP 139 festgesetzten Grundflächen unterschreiten den Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 von 20.000 m² deutlich. Entfallende Einzelbäume werden durch die umfassende grünordnerische Neuplanung möglichst weitgehend kompensiert. Die Gutachten zum Immissionsschutz sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) lassen nicht erkennen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 13a (1) Nr. 2 Satz 5 zu erwarten ist. Die Gemeinde Neufahrn führt das Bebauungsplanverfahren daher als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durch.

3.4 Garagen- und Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Neufahrn hat am 29.10.2018 eine Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung („Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder“) erlassen.

Durch die Festsetzungen des VEP 139 wird für Wohnnutzungen ein von den Inhalten der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung in der Fassung vom 29.10.2018 abweichender Stellplatzschlüssel für den Geltungsbereich angewendet (vgl. a. Festsetzung A 13.0 der Satzung).

3.5 Abstandsflächensatzung

Die Gemeinde Neufahrn hat am 01.02.2021 die Abstandsflächensatzung („Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“) erlassen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplangebiet werden Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. § 3 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn vom 01.02.2021 zulässig sind. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde kommt hier daher nicht zur Anwendung.

3.6 Baumschutzverordnung

Die Gemeinde Neufahrn hat am 16.05.2022 die „Baumschutz-Verordnung der Gemeinde Neufahrn b. Freising“ erlassen. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 nichts anderes festsetzt, gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 gültigen Fassung.

3.7 Werbeanlagensatzung

Die Gemeinde Neufahrn hat am 27.07.2017 die Werbeanlagensatzung („Satzung über Werbeanlagen und Hinweisschilder“) erlassen. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 nichts anderes festsetzt, gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Neufahrn in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 gültigen Fassung.

3.8 Kinderspielplatzsatzung

Die Gemeinde Neufahrn hat am 25.05.2009 die Kinderspielplatzsatzung („Satzung über Werbeanlagen und Hinweisschilder“) erlassen. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 nichts anderes festsetzt, gilt die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 gültigen Fassung.

4.0 Städtebauliche Erläuterungen

4.1 Städtebaulichen Leitidee

Die Demos Wohnbau GmbH hat durch die Goergens Miklantz Partner GmbH, Architekten und Stadtplaner München, eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen. Die Studie greift die Kernaussagen des Rahmenplans „Südlich der Grünecker Straße“ im Stand vom 22.07.2019 auf und entwickelt die Planung inhaltlich weiter.

Insbesondere wurde der Notwendigkeit zum verbesserten Schallschutz gegenüber dem Straßenlärm durch eine optimierte Gebäudestellung Rechnung getragen. Die wesentlichen Kennzeichen des Rahmenplans - die Hofbildung, der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden zur Straße, die Gewerbefläche im Erdgeschoß zur Straße sowie die Höhenentwicklung, Dichte und Dachform - wurden weitgehend übernommen.

Der Entwurf bildet insbesondere einen vollständig fahrverkehrsfreien, lärmgeschützten, intensiv begrünten und als Ort der Begegnung gestalteten Innenhof an (Treffen, kleine Feste), zu dem die meisten Wohnungen mit optimaler Orientierung nach Süden und Westen ausgerichtet sind und in dem sich Kinder ungefährdet aufhalten und spielen können. Die übrigen Wohnungen verfügen über einen freien, unverbauten Blick nach Süden. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage organisiert, die auf kurzem Weg einen witterungsgeschützten und stufenlosen Zugang zu den Treppenhäusern herstellt.

4.2 Erläuterung der Baustruktur und Bauformen der geplanten Bebauung

Das Vorhaben besteht aus einem in Längsrichtung parallel zur Grünecker Straße verlaufenden dreigeschoßigen Baukörper mit Dachgeschoß und einem Hochparterre für die Wohnnutzung im südlichen Gebäudeteil. Dieser Baukörper wird im Osten des Grundstücks ergänzt durch einen in Längsrichtung parallel zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden dreigeschoßigen Baukörper mit Dachgeschoß. Diese beiden Gebäude werden in den Obergeschoßen mit einem Abstand von ca. 5,0 m geplant. Im Erdgeschoß ist eine bauliche Verbindung der Baukörper vorgesehen, wodurch ein Mehr an Gewerbeflächen und gleichzeitig eine größere Flexibilität bei den dort geplanten Gewerbeflächen entsteht. Ergänzt wird dieser „Eckbau“ durch einen zusätzlichen zweigeschossigen Baukörper mit Dachgeschoss im Südwesten des Baugrundstücks, der mit der Gebäudelängsseite parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet ist. Insgesamt sind die Gebäude so ausgerichtet, dass sie sich um einen begrünten Innenhof gruppieren und mit einer Tiefgarage unterbaut sind. Die Zugänglichkeit des Innenhofs erfolgt durch Gebäudedurchgänge sowie durch Erschließungswege im Westen und Osten des Baugrundstücks.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von Norden bzw. Osten. Die Barrierefreiheit der Gebäude wird nach den Vorgaben der BayBO hergestellt. Die in diesem Zusammenhang zu überwindenden Höhenunterschiede (die sich z.B. aus dem Hochparterre ergeben) können mit Hilfe von baulichen Maßnahmen ebenfalls barrierefrei überwunden werden. In der Vorhabenplanung wird dies in Form von Durchlader- Aufzügen umgesetzt.

Nahezu alle Wohnungen verfügen über eine Süd- oder Westorientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume. An den zum Innenhof orientierten Gebäudeseiten sind Terrassen und Balkone sowie im Dachgeschoss Dachloggien in Form von überdachten Freisitzen vorgesehen. Die Wohnungen im Erdgeschoß sollen zudem jeweils zugeordnete Gartenflächen erhalten.

4.3 Photovoltaikanlage

Es wird eine Photovoltaikanlage geplant. Diese soll den Allgemeinstrom (z.B. Beleuchtung TG, Aussenbeleuchtung, Treppenhäuser, Aufzüge etc.) sowie Strombedarf für Teile der technischen Gebäudeausrüstung (eventuell Grundwasserwärmepumpe, Lüftungsgeräte in TG mit Heizregistern) speisen. Für die Energiespeicherung im Sommer (Lastspitzen) können eine kleine Batterieanlage sowie die dezentrale Brauchwassererwärmung der Wohnungsstationen ihren Beitrag leisten. Der überschüssige PV-Strom, kann gemäß Messkonzept E2 in das Netz eingespeist werden.

4.4 Wärmeversorgung

Geplant ist eine effiziente Grundwasserwärmepumpe mit nachgeschalteten Schichtpufferspeichern zur Wärmeversorgung. Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung erwärmt. Die Trinkwassererwärmung erfolgt über dezentrale Wohnungsstationen, welche das Trinkwasser hygienisch optimal erwärmen. Des Weiteren werden die Wohnungen mit dezentralen Fassaden-Lüftungsgeräten mit aktiver Wärmerückgewinnung (Wärmerückgewinnungsgrad liegt über 90 %) ausgestattet. Die genaue Betriebsweise und welche Lüftungsstufen erreicht werden, wird im Lüftungskonzept dargestellt.

4.5 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht eine Mischung von Wohnen und Gewerbe vor. Wohnen ist in allen Bauräumen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Erschließungsflächen, Tiefgaragenrampen, Flächen zur Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwägen, Müll sind nur in den Baukörperteilbereichen 1a, 1b und 1c und dort nur im Erdgeschoß mit Fassadenanteilen entlang der Baulinie an der Grünecker Straße zulässig (vgl. Festsetzung A 3.2 der Satzung).

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Im VEP 139 wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Wandhöhe sowie die maximale Dachneigung geregelt.

4.7 Brutto-Nettobauland

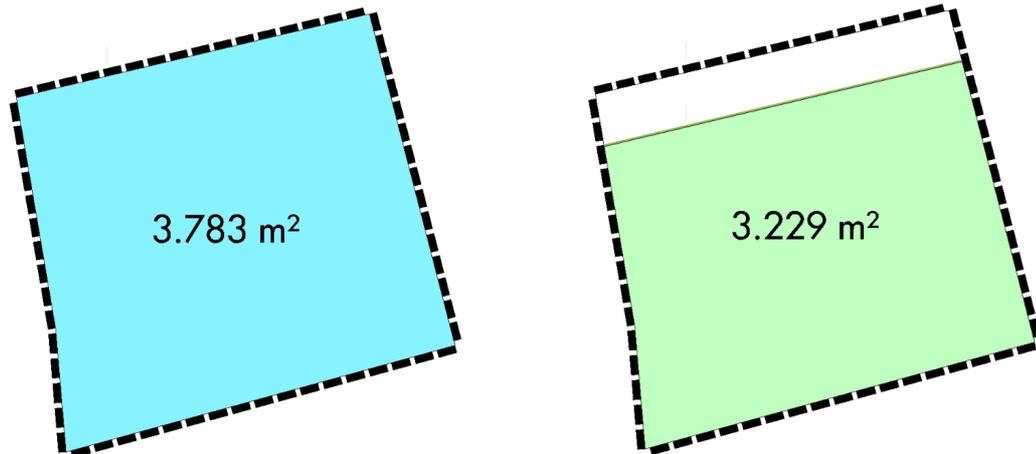
Der Geltungsbereich des VEP 139 (blaue Fläche) umfasst eine Gesamfläche von ca. 3.783 m².

Zur Ermittlung des Baugrundstücks werden alle Flächen (grüne Flächen) herangezogen, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Auf diese Weise ergibt sich eine Fläche für das gesamte Baugrundstück von ca. 3.229 m².

Größe Geltungsbereich

Größe Baugrundstück



Fläche des Geltungsbereichs – Quelle G+M (2022) Fläche des Baugrundstücks – Quelle G+M (2022)

4.8 Zulässige Grundfläche

In der Satzung des VEP 139 ist eine maximale Grundfläche (GR) von 1.540 m² für die Hauptgebäude inkl. Terrassen und Balkone festgesetzt.

4.9 Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche

Darüber hinaus ist eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche zur Herstellung von Zufahrten, Nebengebäuden (z.B. Müll, Trafo), Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenzufahrt, Tiefgarage, Licht- und Lüftungsschächte mit einer Fläche von maximal 1.515 m² festgesetzt.

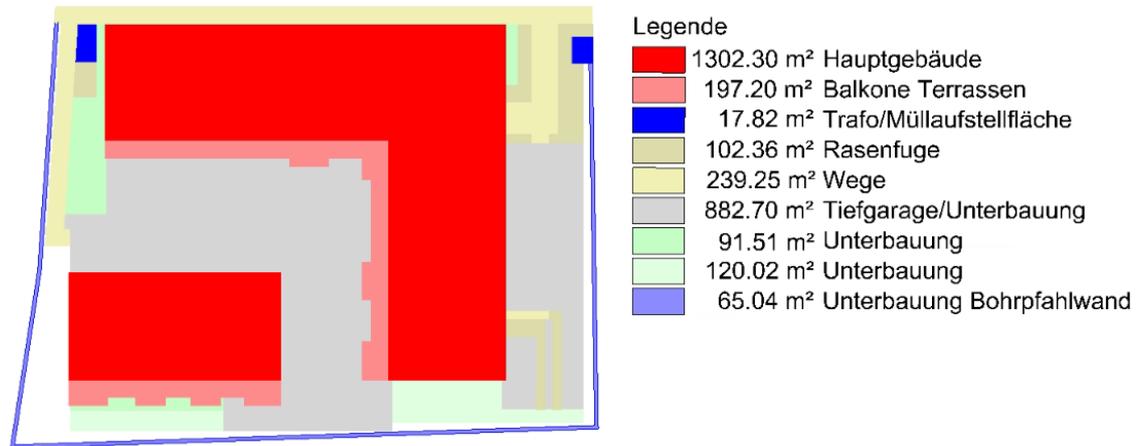
4.10 Grundflächennachweis

Unter Berücksichtigung aller zulässigen Grundflächen und zulässigen Überschreitungsflächen ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.060 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,94(8), bezogen auf das Bauland mit der Fl.Nr. 284 (s. Punkt 4.7 der Begründung).

Die nachfolgende Grafik (Grafik Grundflächennachweis) weist nach, dass die geplanten Baukörper gemäß Vorhabenplanung inkl. Terrassen, Balkone, Loggien

sowie Zufahrten, Nebengebäude (z.B. Müll, Trafo), Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenzufahrt, Tiefgarage, Licht- und Lüftungsschächte eine Grundfläche (GR) von 3.019 m² - bzw. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,93(5) – umfassen und liegt innerhalb der gemäß VEP 139 zulässigen Grundfläche (GR).

Grundflächennachweis



Quelle G+M (2022)

4.11 Abstandsflächen

Die in der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neufahrn geregelten Abstandsflächentiefen werden innerhalb des Baugrundstücks weitgehend eingehalten. Lediglich im Bereich zwischen Bauraumteilbereich 1a und 2 sowie zwischen Bauraumteilbereich 1c und 2 werden die Abstandsflächen marginal unterschritten. Die Gemeinde nimmt dies bewusst in Kauf, denn die ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung der Gebäude im Plangebiet ist insbesondere durch den gegenüber der Grünecker Straße um max. 1,2 m höher liegenden Erdgeschoßfußboden der Wohnnutzung im Erdgeschoss von Bauraumteilbereich 1a und 1c trotzdem sichergestellt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Wandhöhen und durch die Vermaßung der Baugrenzen (verbindlich) geregelt wird. Damit wird eine für die Einhaltung der Zwecke des Abstandsflächenrechts ausreichende Abstandsflächentiefe vor den Außenwänden der Gebäude gewährleistet.

4.12 Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt - wie bereits heute - über die Grünecker Straße. Erforderliche Kfz-Stellplätze sowie Besucherstellplätze sollen in einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt im westlichen Teil des Bauraumteilbereichs 1a untergebracht werden.

Im Vorhabengebiet gilt für Nicht-Wohnnutzungen die Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 29.10.2018. Bei Wohnnutzungen gemäß Festsetzung A 3.1 der Satzung wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn folgender

Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt: 1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche von 51 m² bis 120 m².

Die nachfolgende Tabelle stellt auf Basis des zugrunde gelegten Stellplatzschlüssels für Wohnen die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die in Tiefgaragen hergestellten Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die Zahl der Stellplätze für Besucher sowie die Anzahl der Wohneinheiten mit Bezug auf die rechtskräftige Vorhabenplanung dar.

Tabelle Stellplatzermittlung

Nutzung	Wohneinheiten	Nutzungseinheiten (m ²)	Stellplatzschlüssel	Erforderliche Stellplätze	Hergestellte Stellplätze	Davon Zahl der Stellplätze für Besucher
Wohnen	11		1 Stp. pro WE bis 50 m ² WF	11	11	jew. 25 % 3
Wohnen	31		1,5 Stp. pro WE von 51 m ² bis 120 m ² WF	47	47	jew. 25 % 12
Behindertengerechter Stellplatz			1 Stp. ab 25 notwendigen Stellplätzen	2	2	
Gewerbe		158 m ²	1 Stp. je 30 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 je Laden	5	5, davon 1 behindertengerechter Stellplatz	jew. 75 % 4
	42			65	65	19

Quelle G+M (2024)

4.13 Rettender Brandschutz und Feuerwehrezufahrten

Die Rettung der Bauteile 1a, 1b und 1c kann über die Grünecker Straße sowie über Aufstellflächen auf dem Baugrundstück östlich des Bauteils 1c gewährleistet werden. Aufgrund der Gebäudehöhen ist eine Rettung über Tragleitern nur bis maximal zum 2. OG möglich, die Rettung der Dachgeschosswohnungen erfolgt über Fahrzeuge mit Drehleitern.

Die Rettung des Bauteils 2 kann aufgrund der niedrigeren Gebäudehöhe durch Tragleitern von der Grünecker Straße aus gewährleistet werden. Die maximale Weglänge von 50 m wird nicht überschritten.

Alternativ könnten die Rettungswege auch baulich am oder im Gebäude hergestellt werden. Das endgültige Brandschutzkonzept sowie die Verkehrsflächen für die Feuerwehr inkl. der Bewegungsbereiche für Drehleitern sind im Zuge des Bauantrags zu erarbeiten.

4.14 Nebenanlagen

Grundsätzlich ist beabsichtigt, ein unnötiges Verstellen der Freiräume durch Nebenanlagen zu vermeiden. Daher ist die Anzahl, Lage und Anordnung aller Nebenanlagen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt.

5.0 Erläuterung der Grünordnung

5.1 Grundzüge der Grünordnung

Durch die Erschließung der Baukörper über eine Tiefgaragenzufahrt direkt von der Grünecker Straße kann der gesamte Innenhof des Baugrundstückes fahrverkehrsfrei gehalten werden. Fußläufig wird das Gelände auf der West- und der Ostseite erschlossen. Über einen Durchgang wird der Innenhof von Osten erreicht.

Der Innenhof wird teilweise gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau angehoben. Damit wird einerseits die niveaugleiche Nutzung der Freiflächen in den höherliegenden Erdgeschoßwohnungen sichergestellt, andererseits wird die Überdeckung über der Tiefgarage so weit angehoben, dass gute Voraussetzungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern herrschen.

Jede Wohneinheit im Erdgeschoß erhält einen großzügigen Gartenanteil, der optimal nach Süden oder Westen orientiert ist. Die Gärten in den Bauraumteilbereichen 1a und 1b sind dabei auf das Niveau des Hochparterres (ca. +1,0 m gegenüber dem Straßenniveau) angehoben.

Ein weiterer Teilbereich im Innenhof wird gegenüber dem Erschließungsniveau angehoben. Hier soll ein baumüberstandener Spielbereich für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren entstehen.

5.2 Spielplätze

Die nach BayBO nötigen wohnungsnahen Spielflächen für Kinder werden im Innenhof nachgewiesen. Dadurch entsteht ein Treffpunkt für Kinder und Eltern, der einen fahrverkehrsfreien und sicheren Raum bietet und zur Nachbarschaftsbildung beiträgt.

5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Schnitthecken zugelassen, die mit einem Holzstaketenzaun oder einem innenliegenden Maschendrahtzaun kombiniert werden können. Die Zäune müssen dabei sockellos und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit ausgeführt werden, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel zu gewährleisten.

6.0 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück versickert werden. Zur Vermeidung von Überflutung bei Starkregenereignissen müssen Rückhaltevolumen generiert und schadlos überflutbare Flächen angelegt werden.

Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers hat Vorrang vor der Versickerung.

6.1 Versickerung und Abflussverzögerung

Da die geplante Bebauung die Fläche des Baugrundstücks zu einem erheblichen Teil über- oder unterbaut und die Bebauung zur optimalen Nutzung von Grund und Boden dicht sein wird, ist eine breitflächige Versickerung des Regenwassers unter Nutzung der Filterwirkung des Oberbodens unmöglich. Stattdessen wird das Dach- und Oberflächenwasser gesammelt und in mehreren Rigolen zeitverzögert versickert. Eine Einleitung in die Kanalisation wird damit vermieden.

6.2 Regenwasserrückhalt im Straßenraum

Mittels Baumrigolen kann das Niederschlagswasser im öffentlichen Straßenraum direkt den Bäumen an der Grünecker Straße zur Verfügung gestellt werden. Damit wird die Kanalisation entlastet und die Wasserversorgung der Bäume verbessert.

7.0 Maßnahmen zur Klimaanpassung

Um die Auswirkungen des Klimawandels im Baugebiet abzufedern, wird durch folgende Maßnahmen das Kleinklima positiv beeinflusst:

- Überdeckung über TG mit mindestens 0,60 m, im Bereich von Baumpflanzungen 1,0 m
- Auswahl standortgerechter und angepasster Baumarten
- Verschattung und Verdunstung durch Baumneupflanzungen
- Fassadenbegrünung
- Minimierung versiegelter Flächen
- Insgesamt weniger versiegelte Oberflächen als bisher
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

8.0 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan a. d. Grünecker Str. 10 in Neufahrn“ (Bericht Nr.: 700-6808-SU vom 29.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 15.01.2024) wurde von der Möhler + Partner Ingenieure AG erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante

Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Auf dem Plangebiet sind mehrere Gebäude mit einer wohn- und gewerblichen Nutzung vorgesehen, wobei die gewerbliche Nutzung ungeordnet ist. In dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Gebietsnutzung nach Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für die vorliegende Untersuchung und Beurteilung des Planvorhaben wurde demnach das Schutzniveau eines Urbanen Gebietes (MU) zu Grunde gelegt. Falls die Schutzbedürftigkeit eines dörflichen Wohngebietes (MDW) herangezogen würde, werden die Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte der DIN 18005/TA Lärm für Dorfgebiete (60/45 dB(A) Tag/Nacht) redaktionell mitgeführt.

Verkehrslärm

Maßgebend für die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet ist die Grünecker Straße. Dadurch treten an den lärmzugewandten Fassaden an den Plangebäuden Beurteilungspegel von bis zu 68,9/61,5 dB(A) Tag/Nacht auf.

Es kommt zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (hilfsweise Mischgebiete/Dorfgebiete) (60/50 dB(A) Tag/Nacht) an den straßenzugewandten Gebäudefassaden. Im Innenhofbereich und dem südlichen Teil des Gebäudes 2 sowie am gesamten Gebäude 3 können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Zudem werden die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an straßenzugewandten Gebäudefassaden des Gebäudes 1 und 2 ebenfalls überschritten. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht werden an dem Gebäude 1 und 2 entlang der gesamten Nordfassade über alle Geschosse hinweg im Nachtzeitraum überschritten. Im Tagzeitraum werden keine Überschreitungen gesundheitsgefährdende Pegel prognostiziert.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Urbane Gebiete sowie für Dorfgebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden können. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel treten an der Nordfassade entlang der Grünecker Straße im Nachtzeitraum auf.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im

Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von mehr als 4 dB(A) ist neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schall-gedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln ($> 70/60$ dB(A) Tag/Nacht) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, usw.) durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu vermeiden. Sofern aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch belasteten Gebäudeseiten Fenster von Aufenthaltsräumen lüftungstechnisch notwendig sind, so sind diese mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Kastenfenstern, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Der Einbau von Schalldämmlüftern an der betroffenen Fassade ist nicht ausgeschlossen. Diese können verwendet werden, solange der Nachweis geführt wurde, dass die Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz der Außenbauteile weiterhin eingehalten werden.

Auswirkungen des Planvorhaben auf die Nachbarschaft

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden in einem schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Aufgrund der Planbebauung und dem dazugehörigen Ziel-/Quellverkehr werden rechnerische Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung von bis zu 3,3 dB(A) bei einem Pegelniveau unter 70/60 dB(A) Tag/Nacht bzw. unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für urbane Gebiete prognostiziert. Die Pegelerhöhungen sind nach der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV wesentlich jedoch werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bestehen. In der übrigen Nachbarschaft sind die verkehrlichen Auswirkungen als nicht wesentlich einzustufen.

Anlagenlärm

Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebiets

In der umliegenden Nachbarschaft befinden sich ein Areal Tankstelle, eine Waschstraße, eine Kfz-Werkstatt, ein Supermarkt sowie kleinere gewerbliche Betriebe.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Schallemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht bzw. für Dorfgebiete (60/45 dB(A) Tag/Nacht) an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für urbane Gebiete (93/65 dB(A) Tag/Nacht) bzw. für Dorfgebiete (90/65 dB(A) Tag/Nacht) wird ebenfalls eingehalten.

Anlagenlärm innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des Plangebäudes ist derzeit lediglich wohnverträgliches Gewerbe wie Büroräume oder kleine Geschäfte ohne Anlieferzone geplant. In der Tiefgarage sollen 73 Stellplätze für die Anwohner untergebracht werden.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen eingehaust werden soll. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Zum Schutz der eigenen Planbebauung sollten die Wand- und Deckenflächen der Tiefgaragenrampe (Mindestfläche 250 m²) innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen.

Im Sinne einer Optimierung sollte im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

Zu dem jetzigen Planungstand sind detaillierte Angaben zu haustechnischen Anlagen nicht vorhanden. Aufgrund der heutigen Lärminderungstechnik kann eine ggf. vorgesehene Haustechnik so weit lärmtechnisch gemindert werden, dass von keiner relevanten Schallemission aus haustechnischen Anlagen ausgegangen werden kann.

9.0 Geruchstechnische Untersuchung

Die geruchstechnische Untersuchung „Bebauungsplan a. d. Grünecker Str. 10 in Neufahrn bei Freising“ (Bericht Nr.: 700-6808-GE-2 vom 05.01.2024) wurde von der Möhler+Partner Ingenieure AG erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

Die geruchstechnische Untersuchung untersucht die Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes, verursacht durch Betriebe in der unmittelbaren Umgebung, prognostiziert und mit den Anforderungen nach der TA Luft beurteilt.

Im Zuge der Erhebung möglicher geruchsrelevanter Betriebe wurden Geruchserhebungsbögen an die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe verschickt. Dazu gab es Rückmeldungen von zwei der vier angeschriebenen landwirtschaftlichen Betriebe (Dietersheimer Straße 11 und Grüneckerstraße 8). Zusätzlich wurde sowohl mit der Gemeinde als auch mit dem Landratsamt Freising Kontakt aufgenommen, um in Erfahrung zu bringen, ob es in der unmittelbaren Nachbarschaft noch aktive Landwirte gibt. Weder die Gemeinde noch das Landratsamt Freising konnten dazu eine Aussage treffen. Daher wurden für die beiden übrigen Betriebe, basierend auf Ortsbesichtigungen und den Rückmeldungen mit ausgefüllten Geruchserhebungsbögen Annahmen getroffen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Geruchsstundenhäufigkeiten an der südwestlichen Plangebietsgrenze auftreten und hier bis zu 13 % betragen. An den davon nächstgelegenen Plangebäuden, die direkt östlich an den landwirtschaftlichen Betrieb anschließen treten Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 9% auf. Die Immissionswerte von 10 % für Wohn- und Mischgebiete werden an der Westfassade des südwestlichsten Plangebäudes knapp eingehalten. Somit treten keine Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeiten auf.

10.0 Potenzialabschätzung zum Artenschutz

Die Potenzialabschätzung zum Artenschutz vom Dezember 2022 wurde vom Büro Schober erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

Bei der Untersuchung der Hofgebäude an der Grünecker Straße 10 konnten keine bewohnenden Tiere festgestellt werden. Eine aktuelle Nutzung des Gebäudes als Brutplatz für Vögel ist nicht gegeben. Da die Gebäude zahlreiche Spalten und Nischen aufweisen, kann jedoch eine Brutplatznutzung durch gebäudebrütende Kleinvögel nicht ausgeschlossen werden. Um den Quartiersverlust auszugleichen, wird empfohlen fünf Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten am Neubau fachgerecht anzubringen. Eine Aufzucht von Jungtieren innerhalb oder an der Fassade des Gebäudes findet nicht statt. Kotspuren von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden, sodass davon auszugehen ist, dass die Gebäude allenfalls als Tagesversteck gelegentlich genutzt werden. Ein Ausweichen in benachbarte Verstecke ist nach Abriss möglich, da zahlreiche, im Aufbau ähnliche Gebäude in direkter Umgebung vorhanden sind. Da jedoch eine Restunsicherheit besteht, wird empfohlen eine Ersatzquartiergruppe bestehend aus fünf Kästen unterschiedlicher Ausführung am neuen Gebäude anzubringen. Eine Integrierung von Quartieren in die Fassade ist ebenfalls möglich, sofern unterschiedliche

Quartiereigenschaften erfüllt werden können. Eine fachgerechte Ver-ortung der Kästen ist in beiden Fällen erforderlich.

Aus den Untersuchungen kann mit ausreichender Sicherheit attestiert werden, dass bei einem Abriss des Gebäudes in den Wintermonaten (Ende der Aktivitätsperiode/ bzw. Brutzeit ab 1. Oktober bis 31. März) keine saP-relevanten Tierarten betroffen sind und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Es wird dennoch empfohlen, den Kellerraum im Laufe des Sommers zu verschließen, um einer Nutzung als Winterquartier vorzubeugen.

Der Gehölzbestand ist kaum vorhanden und weist keine Lebensstätten auf. Es befindet sich eine ältere Fichte an der Straße, die größtenteils mit Efeu überwachsen ist, jedoch konnten auch hier keine Lebensstätten oder Hinweise darauf festgestellt werden. Bei einer eventuell erforderlichen Rodung im Winter ist dementsprechend nicht von einer Gefährdung von heckenbrütenden Vogelarten auszugehen.

Die Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann und durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar sind.

11.0 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept „Neufahrn bei Freising, Grünecker Straße 10“ vom 11.01.2024 wurde von der Goergens Miklantz Partner GmbB erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

12.0 Baugrund und Grundwasser

Die Baugrunduntersuchung zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen vom 22.12.2022 wurde von der KD GEO Czeslik Hofmeier + Partner Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH erstellt und ist Bestandteil der Begründung.

Planverfasser:

Goergens Miklutz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

(Entwurfsverfasser)

Gemeinde Neufahrn:

Neufahrn, den

Franz Heilmeier
Erster Bürgermeister