

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Neufahrn bei Freising
für das Gebiet "Kleingartenanlage Neufahrn"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf den nördlichen Teil des Grundstücks Flurnummer 2206 der Gemarkung Neufahrn; er umfaßt eine Fläche von etwa 4 ha.

Entwurfverfasser ist Landschaftsarchitekt Hans Bauer aus Marzling bei Freising.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. a) Ausweisung nach dem Flächennutzungsplan

Der am 13.5.1967 für den damaligen Gemeindebereich genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn weist dieses Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

b) Änderung des Flächennutzungsplans

Der z.Z.noch fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn, der die beplante Fläche umfaßt, wird nicht mehr abgeändert. Dieser und der Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Massenhausen werden durch einen neuen, den jetzigen Bestand der Gemeinde umfassenden Flächennutzungsplan ersetzt.

Den Aufstellungsbeschluß für diesen Bauleitplan faßte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27.4.1981. Mit seiner Fertigung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Es kann davon ausgegangen werden, daß noch im Spätherbst dieses Jahres die öffentliche Auslegung stattfinden kann.

Der überplante Bereich wird dort als Sondergebiet nach § 10 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans kommt den Anregungen und Wünschen Neufahrner Bürger entgegen, die sich seit Jahren um die Errichtung einer Kleingartenanlage bemühen.

Wie im gesamten Einzugsbereich der Landeshauptstadt München, sind auch für die Gemeinde Neufahrn rasch ansteigende Bevölkerungszahlen

und eine daraus resultierende Verknappung an Bauland kennzeichnend. Wohnanlagen ohne oder Reihenhaussiedlungen mit kaum ausreichendem Grund für das Anlegen von privaten Gärten zum Obst- und Gemüseanbau sind die Folge. Die geplante Kleingartenanlage soll -wenigstens im bescheidenen Maße- diesem Mangel begegnen.

Obst- und Gartenanbau sollen gefördert, eine sinnvolle Freizeitgestaltung ermöglicht werden. Über das teils vorhandene und teils noch auszubauende Wegenetz, das die überplante Fläche umschließt und durchzieht, soll die Gartenanlage ein Bestandteil des weiteren Erholungsgebiets werden, das der benachbarte Volksfestplatz mit der anschließenden Grünfläche, der Galgenbachweiher (Badeseesee) und die vorhandenen bzw. noch geplanten Sportanlagen in nächster Nähe bilden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Gebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Neufahrn, zwischen Galgenbachweiher, Bahndamm (Bahnstrecke: München-Freising) und Kurt-Kittel-Ring, etwa 1 km vom Ortszentrum entfernt.

Es hat eine Größe von etwa 4 ha.

Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 3 m unter dem Gelände.

C. Geplante bauliche Nutzung

Das beplante Gebiet wird als Kleingartenanlage genutzt mit insgesamt 80 Kleingärten im Endausbau, einer öffentlichen Grünfläche und einem ebenerdigen Vereinsheim an der Südostecke des Bereichs. In den einzelnen Gärten wird jeweils ein Gartenhaus errichtet. Die notwendigen Stellplätze liegen vorwiegend entlang der Ostgrenze der Anlage an der bereits vorhandenen Straße zum Galgenbachweiher.

Vorerst ist nur die Errichtung des Bauabschnittes I -die nördliche Hälfte der überplanten Fläche- mit 40 Kleingärten, den entsprechenden Stellplätzen und einem provisorischen WC vorgesehen. Der 2. Bauabschnitt mit der Errichtung des Vereinsheims und der öffentlichen Grünfläche ist vorerst noch nicht abzusehen.

D. Bodenordnende Massnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für die Errichtung der Anlage erforderliche Grundstücksfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 2206 wird zunächst auf 25 Jahre gepachtet.

E. Erschließung

Die Anlage ist über eine vorhandene geteerte Straße (zum Galgenbachweiher) an die Ortsstraße Galgenbachweg und damit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Im westlichen und im nördlichen Bereich wird sie von einem vorhandenen Fuß- und Radweg begrenzt. Die innere Erschließung der Anlage erfolgt über eine Mittelachse mit auszweigenden Seitenarmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Freising-Süd sichergestellt und sofort möglich.

Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer (provis.WC; Vereinsheim) werden durch den Anschluß an die gegebene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes der Gemeinden Unterschleißheim, Eching, Neufahrn beseitigt. Ein Anschluß ist kurzfristig möglich. Anschlüsse der einzelnen Parzellen an die zentrale Entsorgungsanlage sind nicht vorgesehen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke sichergestellt. Elektroanschlüsse in den einzelnen Gärten und Lauben sind nicht zulässig.

F. Überschlägig ermittelte Kosten

für den Bauabschnitt I (nördliche Teilfläche der Anlage)

I. Gesamtkosten für den Bauabschnitt I

1. Planung, Bauleitung (5 %)	15 000.- DM
2. Baukosten (Anlage einschl. inneres Wegenetz, ohne Gartenlauben)	275 000.-
3. Erschließung	
3.1 Straße ausreichend	
3.2 Frischwasser	20 000.-
3.3 Abwasser	10 000.-
3.4 Strom - z.Z. nicht nötig	30 000.-

Gesamtkosten für Bauabschnitt I 320 000.- DM

II. Anfallende Kosten für die Gemeinde

1. ca. 1/3 der Baukosten	90 000.- DM
2. Planungskosten	15 000.-
3. Erschließung	30 000.-

Anteil der Gemeinde 135 000.- DM

III. Belastung der Gemeinde p.a.

1. Kapitalkosten aus 135 000.- DM
durchschnittlich 8% Zins, 2 % Tilgung
135 000.- x 10% p.a. 13 500.- DM

2. Pachtzins p.a. 1 500.-

Bruttobelastung p.a. 15 000.- DM

3. Einnahmen aus Pachtzins 12 000 qm à 0,80 DM 9 600.-

Nettobelastung der Gemeinde p.a. 5 400.- DM
=====

Neufahrn, den 15.5.1981



1. Bürgermeister