

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.39 der Gemeinde Neufahrn bei Freising für das Gebiet "Mintrachinger Feld"

Der Geltungsbereich umfaßt die im Südosten Neufahrns liegenden Grundstücke mit den Flurnummern: 146 und 147; die zur Straßenverbreiterung nötige Teilfläche aus 273; Teilflächen der vorhandenen Wege: 133,139 und 274 der Gemarkung Neufahrn.

Grundstückseigentümer: Gemeinde Neufahrn

Firma Immocont Hofer & Enge
Immobilien GmbH

Wehkamp Heinrich

Hofer Alfons

Pflügler Josef und Rosa
(Straßenerweiterung)

Gumberger Maximilian und Emilie

Entwurfverfasser: Arch.Dipl.Ing.BDA Beck-Enz-Yelin
aus München (Bebauungsplan)

Arch.BDLA Hans Bauer
aus Mäzling (Grünordnungsplan)

beide in Zusammenarbeit mit dem
Bauamt der Gemeinde Neufahrn

A: VORAUSSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Art

a) Ausweisung nach dem Flächennutzungsplan

Der am 03.05.1966 von der Regierung von Oberbayern genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn weist das Plangebiet (FlNr.n 146 und 147) als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

b) Änderung des Flächennutzungsplans

Der z.Z. noch fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn für die Ortsteile Neufahrn und Mintraching, der das beplante Gebiet einschließt, wird entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde abgeändert.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neufahrn wurde bereits abgeschlossen. Der Feststellungsbeschuß des Gemeinderates datiert vom 2.4.1984. Der Plan wurde gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt. In diesem Änderungsplan ist das beplante Gebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Eine Teilfläche hiervon wird für die Erweiterung des gemeindlichen Friedhofes benötigt und als Gemeinbedarfsfläche im Sinne des § 5 Abs.2 Nr.2 und 5 BBauG dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans (und einer späteren Gesamtplanung) war der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Sinn und Zweck

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von privater Seite initiiert; die Gemeinde unterstützte dieses Vorhaben jedoch von Anbeginn, vor allem aus folgenden Gründen:

Die Frage nach zusätzlichem Wohnraum ist in der Gemeinde Neufahrn nach wie vor groß. Die Aufstellung des Planes bezweckt daher zunächst, die Wohnverhältnisse in Neufahrn zu verbessern. Darüber hinaus aber kommt die Ausweisung des neuen Baugebietes auch der allgemeinen Nachfrage nach Einzel- und Reihenhäusern im Großraum München entgegen.

Es ist beabsichtigt im Anschluß an die vorhandene Bebauung am Auweg ein Gebiet mit familiengerechten Wohnungen zu errichten und die Voraussetzungen für Eigentumbildung breiter Kreise zu schaffen. Um eine ausgeglichene soziale Bevölkerungsstruktur zu erhalten, wird eine Vielfalt an Wohn- und Eigentumsformen (Einzel-, Reihenhäuser, Geschoßwohnungen etc.) angeboten, die nicht nur der momentanen Marktsituation entgegenkommen.

Der Erwerb eines Teiles der überplanten Fläche durch die Gemeinde soll diese soziale Komponente unterstreichen und sichern.

Nach Abzug der Flächen für Erschließung und Gemeinbedarf wird das Bauland in Grundstücksgrößen aufgeteilt, die eine unterschiedliche Bebauung zu unterschiedlichen Kosten zulassen.

Der gemeindliche Friedhof wird um etwa vier Tagwerk erweitert. Über eine östlich daran anschließende Grünschneise, die sich in einen Spiel- und Bolzplatz erweitert, mündet dieser Grünzug (alter Friedhof, Erweiterung, Bolzplatz) in der freien Landschaft und bildet so eine willkommene Grünzone zwischen dem geplanten Baugebiet und der nördlich anschließenden vorhandenen und noch zu erwartenden Bebauung.

In Folge der baulichen Einschränkungen durch den geplanten Großflughafen München II im Erdinger Moos ist die Gemeinde Neufahrn gezwungen mit ihrer Siedlungstätigkeit auf die im Süden gelegenen Flächen des Gemeindegebiets auszuweichen.

Ähnliche Flächen für eine umfangreiche Bebauung im Süden Neufahrns stehen der Gemeinde aus ortsplanerischen, wasserrechtlichen und ähnlichen Gründen nicht zur Verfügung.

B: Beschreibung

1. Lage, Größe, Beschaffenheit

a) Lage

Das beplante Gebiet liegt im Südostens Neufahrns, es schließt an die vorhandene Bebauung östlich des Auweges an und erstreckt sich südöstlich des gemeindlichen Friedhofes. Im Süden, Osten und zum größten Teil noch im Norden grenzt das Plangebiet an Äcker und Wiesen.

b) Größe

Die Bruttofläche des beplanten Gebiets, einschließlich der Erweiterung des Friedhofes beträgt etwa 8,8 ha.

c) Bodenverhältnisse

Das Gelände ist eben. Es liegt etwa 1 m unterhalb des unmittelbar anschließenden bebauten Gebiets am Auweg. Der Grundwasserspiegel liegt etwa 3 m unter der Erdoberfläche. Der Kiesboden der geologischen Formation des Quartärs bietet ohne besondere Maßnahmen einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

2. Gestaltungsvorstellung

Das Erscheinungsbild für das Baugebiet "Mintrachinger Feld" wird vor allem bestimmt durch seine exponierte Lage am Rande des bebauten Ortsbereichs.

Absicht der Planung muß es sein, diese Bebauung städtebaulich und landschaftsbezogen in diese Situation einzubinden und die für Neufahrn typische Verdichtung der Bebauung zum Ortsrand hin mit der einheitlichen Ausrichtung der Baukörper konsequent weiterzuführen.

In das ordnende Netz der Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen werden differenzierte, abgeschlossene Raum- und Erlebnisbereiche eingefügt; westlich der das Gebiet teilenden Haupterschließungsstraße Einfamilienhäuser im Anschluß an die bestehende Bebauung am Auweg und zweigeschossige Hausgruppen; östlich dieser Straße im Wechsel ein- und zweigeschossige Gebäudeeinheiten, die sich gegen die offene Landschaft abschließen und sich zugleich mit dem Außenbereich verklammern. Die Absicht, die Bebauung des Gebiets innerhalb des Ortsrandes als Einheit mit eigener Identität zu entwickeln, bedingt eine einheitliche Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche und die Beschränkung auf einfache Baukörperformen aus wenigen Materialien.

C: ERSCHLIESSUNG UND VERKEHRSANBINDUNG

Der Innenbereich des Plangebietes wird durch eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße mit abzweigenden Nebenstraßen erschlossen. Der anfallende Verkehr soll größtenteils über diese Straße in die Albert-Schweitzer-Straße eingeleitet werden, die ihrerseits in die Staatsstraße 2053 mündet.

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist eben durch diese Staatsstraße gegeben, die in einer Entfernung von knapp zweihundertfünzig Metern am Plangebiet vorbeiführt. Über diese Straße kann die etwa drei Kilometer entfernte Autobahn München-Nürnberg und die etwa eineinhalb Kilometer entfernte Bundesstraße 11, München-Freising, erreicht werden.

Die öffentlichen Einrichtungen liegen in einer Entfernung von

1,4 km	Rathaus, Kath.Kirche
1,4 km	Ev.Kirche
1,9 km	S-Bahnhof
1,4 km	Grundschule
2,0 km	Hauptschule, Mehrzweckhalle, Hallenfreibad

D: GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Art der Nutzung

Das beplante Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Eine Teilfläche von etwa 4 Tgw dient der Erweiterung des gemeindlichen Friedhofs.

2. Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Bereich des Baugebietes sollen etwa

39 Einfamilienhäuser
96 Reihenhäuser
ca.145 Geschoßwohnungen

errichtet werden.

3. Stellplätze

Für das Plangebiet sind bei einem Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen pro Reihen- und Einfamilienhaus und 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit im Geschoßwohnungsbau insgesamt etwa 415 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich sollen,

auf kleinere Parkplätze verteilt, weitere Stellplätze ausgewiesen werden. Für die Geschößwohnungen sind Stellplätze in Tiefgaragen geplant.

4. Aufteilung der Flächen

Friedhofserweiterung	etwa 12 200 m ²
Öffentliche Straßen, Wege	
Parkflächen (einschl. öffentlicher	
Eigentümerwege)	16 000 m ²
Grünflächen	7 800 m ²
Nettobaufläche	52 000 m ²
<hr/>	
Bruttowohnbauland (mit Friedhof)	88 000 m ²

Wohnungen (WE) pro ha:

Bruttowohnungsdichte	etwa	27 WE/ha
Nettowohnungsdichte		44 WE/ha

Aufteilung in %:

Geltungsbereich ohne Friedhofserweiterung	100 %
Öffentliche Straßen, Wege, Parkflächen	21,3%
Öffentliche Grünflächen	9,3 %
Nettobaufläche	69,3 %

E: BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Um den Bebauungsplan zu verwirklichen und eine zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke zu erreichen, ist eine Neuaufteilung und Privatisierung der Flächen notwendig.

F: VERSORGUNG

Die Frischwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze jederzeit möglich.

Die Stromversorgung geschieht durch den Anschluß an das örtliche Netz der Isar-Amperwerke.

Ein Anschluß an die das Gemeindegebiet berührende Erdgasleitung der Erdgas Südbayern ist geplant.

G: ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

die der Gemeinde durch das Vorhaben entstehen:

Haupterschließungsstraße mit Anbindungen

Grunderwerb: 6370 m ² zu 120,-DM/m ² + 3% NK	787 000 DM
Ausbau: 8730 m ² zu 150,-DM/m ²	1 310 000 DM
Planung, Vermessung:	63 000 DM
	<hr/>
	2 160 000 DM

Öffentliche Grünflächen

Grunderwerb: 7850 m ² zu 150 DM/m ² (einschl. 5,-DM NK)	1 177 000 DM
Ausbau: 7850m ² zu 80,-DM/m ²	628.000 DM
Planung, Vermessung	85 000 DM
	<hr/>
	1 890.000 DM

Gesamtkosten: 4 050 000 DM; davon 10 % gemeindlicher Anteil

an den Erschließungskosten: 405 000,- DM

Folgelasten

Bei einem zu erwartenden Einwohnerzuwachs von etwa 800 Einwohnern werden folgende Infrastruktureinrichtungen besonders betroffen:

Grundschule	(Zahl der Grundschüler/Einwohner = 4,89 %)
Hauptschule	(" " Haupt- " / " = 3,97 %)
Kindergarten	(" " Besucher / " = 2,8 %)
Sportstätten	(2500 Einwohner/Sporthalleneinheit -)
Kinderhort	(Zahl der Besucher /Einwohner = 0,6 %)

Kostenermittlung für die einzelnen Einrichtungen:

Grundschule

1 Schulesaal 520 000,- DM
je Schüler 520 000,- : 26,1 (Landesdurchschnitt) = 19 923,-DM

Hauptschule

1 Schulsaal 520 000,- DM
je Schüler 520 000,- : 27,5 (Landesdurchschnitt) = 18 909,-DM

Kindergärten

1 Kindergartenplatz = 19 425,-

Kinderhort

1 Kinderhortplatz = 14 240,-

Sportstätten
1 Übungseinheit 1 725 000,-
je Einwohner 1 725 000,- : 2500 = 690,- DM

zu erwartende Folgelasten

Grundschule
4,89 % aus 800 Einwohnern = 39 Grundschüler
39 x 19 923,- DM = 776 997,- DM

Hauptschule
3,97 % aus 800 Einwohnern = 32 Hauptschüler
32 x 18 909,- DM = 605 088,- DM

Kindergärten
2,8 % aus 800 Einwohnern = 22 Kindergarten-
22 x 19 425,- DM plätze = 427 350,- DM

Kinderhorte
0,6 % aus 800 Einwohnern = 5 Kinderhortplätze
5 x 14 240,- DM = 71 200,- DM

Sportstätten
800 x 690,- DM = 552 000,- DM

die Gesamtkosten liegen bei etwa 2 400 000,- DM

Folgekosten pro m² Geschoßfläche
Nettobauland 52 000 m²
Geschoßflächenzahl 0,51 (Durchschnittswert)
Geschoßfläche etwa 26 000 m²
2 400 000,- DM : 26 000 m² GF = 92,- DM/m² GF

Da diese Folgelasten unerwartet auf die Gemeinde zukommen und die Ausweisung eines Baugebiets in dieser Größenordnung nicht zu erwarten war, zumal dieses Gebiet außerhalb der Baugrenzen des bis dato geltenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Neufahrn liegt, erscheint es der Gemeinde angemessen, die Folgelasten mit 50,- DM pro m² Geschoßfläche auf Dritte umzulegen. Ein in diesem Sinne von den bisherigen Eigentümern unterschriebener Vertrag über die Folgelasten liegt der Gemeinde vor. Die zusätzlichen Aufwendungen werden im Haushalt berücksichtigt, das sind etwa 26 000 m² GF x 42,- DM = 1 092 000,- DM

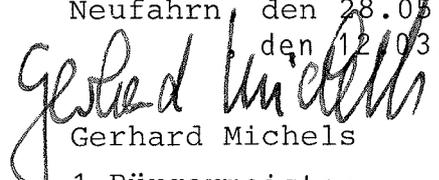
geändert:

Neufahrn, den 17.02.1983


Gerhard Michels
1. Bürgermeister

Neufahrn, den 28.05.1984

den 12.03.1985


Gerhard Michels
1. Bürgermeister