

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr.40 der Gemeinde Neufahrn vom 04.11.1983 für das Industriegebiet Teil I.

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke Flurnummern 916,917,917/1,923/Teil (Lilienthalstraße und Oskar-von-Miller-Straße),924/Teil (Staatsstraße 2053 einschließlich der Linksabbiegespur) und 925/Teil (Teil des Feldweges südlich der Staatsstraße) der Gemarkung Neufahrn.

Entwurfsverfasser:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Landschaftsarchitekt Hans Bauer 8051 Marzling  
in Zusammenarbeit mit dem gemeindlichen Bauamt

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan weicht von der rechtskräftigen 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neufahrn ab. Der Flächennutzungsplan wird in Bezug auf das Sondergebiet 2 gleichzeitig geändert.

2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt der steten Nachfrage an Industrie-  
flächen in geeigneter Lage mit der verbindlichen Ausweisung dieses  
Industrie- und Sondergebietes entsprechend Rechnung zu tragen.  
Ziel ist es, ein zwar vielschichtiges, aber ausgewogenes Angebot  
an Betrieben bereitzustellen und Arbeitsplätze zu schaffen bzw.  
zu sichern.

Auf dem Grundstück Fl.Nr.917 Gemarkung Neufahrn war bereits 1980  
die Errichtung eines Bau- und Hobbymarktes bzw. eines Möbelcenters  
geplant.

In dem daraufhin - mit Datum 01.02.1982 - von der Regierung von  
Oberbayern durchgeführtem Raumordnungsverfahren für die Errichtung  
eines Einzelhandelsgroßprojektes wurde, um eine ungeordnete Ent-  
wicklung bzw. Erweiterung zu verhindern, die Aufstellung eines  
Bebauungsplanes angeregt.

Das Raumordnungsverfahren wurde insgesamt positiv abgeschlossen.  
Auf dem Grundstück Fl.Nr.916/T Süd-West-Ecke des Plangebietes

./.

ist die Errichtung eines Verkaufs- und Ausstellungsgebäudes für Küchenmöbel geplant. Das von der Regierung von Oberbayern durchgeführte Raumordnungsverfahren wurde mit Schreiben vom 24.3.1987 unter der Maßgabe abgeschlossen, daß die Verkehrsanbindung des Grundstückes im Benehmen mit dem Landratsamt Freising einer befriedigenden Lösung zugeführt wird.

#### B. Lage, Größe und Beschaffenheit

1. Das Gebiet liegt 1.500 m westlich des Ortskerns von Neufahrn. Das Gebiet wird im Süden durch die Staatsstraße 2053, im Osten durch das Grundstück Fl.Nr.919 (Fa. Hofelder/ Isar-Wellpappe), im Norden durch die Grundstücke Fl.Nr.916/2 (Fa. EDE) und 917/2 (Oehm KG) und im Westen durch die Gemeindegrenze zur Gemeinde Eching hin begrenzt. Es hat eine Größe von 3,9 ha.
2. Die Entfernung des Industrie- und Sondergebietes beträgt zum Bahnhof 2000 m und zum Beginn der Wohnbebauung 700m.
3. Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt bis ca.1m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus Kies. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Auf dem Grundstück Fl.Nr.917 wurde ein Hobby- bzw. Möbelmarkt errichtet. Das Lagergebäude an der Westseite des Plangebietes (Fl.Nr. 916/T) wird z.Z. errichtet. Baumbestand ist bereits als Straßenbegleitgrün im Bereich der Staatsstraße 2053 ebenso vorhanden, wie Strauchbepflanzung an der nördlichen Grenze des Bauungsplanes.

#### C. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung	Bruttofläche	Fl.Nr.
Sondergebiet S0 §11 BauNVO	12.800 qm	917,916/T
Industriegebiet GI §9 BauNVO	12.900 qm	Teil der 917/1 und 916

2. Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,64 ha
Die überörtlichen Verkehrsflächen umfassen	0,39 ha
Die öffentlichen Grünflächen umfassen	0,30 ha
Die Fläche des Industriegebietes umfaßt	1,29 ha
davon 0,47 ha für private Grünflächen	
Die Fläche des Sondergebietes umfaßt	1,28 ha
davon 0,14 ha für private Grünflächen	
	3,90 ha

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) und eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) im gesamten Baugebiet nicht notwendig.

E. Erschließung

1. Das Industrie- und Sondergebiet erhält über die Straße Im Industriegebiet und die Oskar-von-Miller-Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Diese Straßen sind zum Teil bereits ausgebaut. Hergestellt werden müssen noch die Stichstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, der Gehweg im östlichen Bereich der Oskar-von-Miller-Straße und die Linksabbiegespur auf der Staatsstraße 2053. Eine entsprechende Vereinbarung hinsichtlich der Linksabbiegespur wurde mit dem Straßenbauamt München bereits geschlossen.

2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd.

3. Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung abgeleitet.

4. Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar- Amperwerke AG gesichert.

5. Kosten

<u>Linksabbiegespur</u>	125.000,- DM
	<del>75.000,- DM</del>
lt. Vertrag mit Straßen-	
bauamt v. <del>5.8.1982</del> 44%	<del>33.000,- DM</del>
9.5.1989 47,83%	59.800,- DM

geändert: 16. Aug. 1989  
Gemeinde Neufahrn  
8056 Neufahrn b. Freising  
- Bauamt -

Kosten für die Gemeinde

<del>33.000,- DM</del>
59.800,- DM

Erschließungsstichstraße

Grunderwerb	1700 qm	x 120,-DM	=	204.000,-DM	
Ausbau	1700 qm	x 100,-DM	=	170.000,-DM	
				<u>374.000,-DM</u>	davon 10% 37.400,-DM

Lilienthalstraße

Herstellung	170.000,-DM	davon 10%		17.000,-DM
-------------	-------------	-----------	--	------------

Oskar-von-Miller-Straße

Herstellung	80.000,-DM			
Gehweg	48.000,-DM			
	<u>128.000,-DM</u>	davon 10%		<u>12.800,-DM</u>

Gesamtkosten:	<del>ca 100.200,-DM</del>
	=====
	<u>ca. 127.000,- DM</u>

Der Gemeinde Neufahrn entstehen also durch die vorgesehene Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe von ca. ~~100.000,-DM~~.  
127.000,- DM.

*geändert:*  
16. Aug. 1989  
Gemeinde Neufahrn  
8058 Neufahrn b. Freising  
Bauamt

G. Voraussichtliche Auswirkung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden Menschen auswirken wird.

Die im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 a) aufgeführten ausgeschlossenen Betriebsarten werden wie folgt präzisiert:

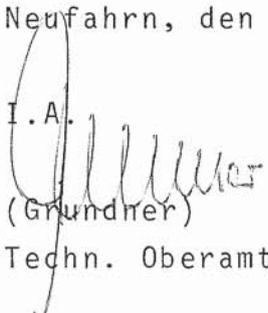
- Nicht a b w a s s e r i n t e n s i v bedeutet, daß sämtliche Abwässer ohne Beeinträchtigung der Kläranlagenfunktion über die Kläranlage beseitigt werden können.
- Nicht erheblich g e r u c h s b e l ä s t i g e n d bedeutet, daß auch bei ungünstigen Windrichtungen im Bereich der Wohnbebauung die Fenster ohne Beeinträchtigung geöffnet werden können.

- Nicht erheblich s t a u b e r z e u g e n d muß an entsprechenden Grenzwerten orientiert werden.

- Nicht erheblich l ä r m b e l ä s t i g e n d bedeutet, daß bei der Wohnbebauung keinerlei passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzfenster o.ä. notwendig sind und auch während der Arbeitszeit der Betriebe in der Wohnbebauung die Fenster geöffnet werden können, ohne daß Lärmbelästigung auftritt.

Neufahrn, den 09.09.1987

I. A.

  
(Grundner)

Techn. Oberamtsrat