

## Begründung

### zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71

#### „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“

##### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat am 26.01.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ beschlossen. Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert, es wird deshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Umweltbericht ist entbehrlich.

##### 2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke: 113/51, 113/52, 113/53, 113/54, 113/55, 113/56, 113/57, 113/58, 113/59, 113/7, 113/60, 113/61, 113/50, 113/62 und 113/65 jeweils Gemarkung Neufahrn. Auf den Grundstücken befindet sich zurzeit noch das alte Sportheim.

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Westen und Norden durch die „Felix-Wankel-Straße“

im Süden durch die Straße „Am Sportplatz“ und

im Osten durch die künftige Grünfläche bzw. durch das momentan noch genutzte Trainingsgelände

### 3. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

- Die ursprünglich auf der Westseite liegenden Zufahrten sollen künftig durch den Erschließungsweg auf der Ostseite ersetzt werden,
- Die Ausmaße der Baukörper sollen den Ausmaßen (11, 50 m x 12, 50 m pro Doppelhaus) der rechtswirksamen 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ angepasst werden und
- die Baugrenzen und Nebengebäude sollen entsprechend verschoben und neu angeordnet werden.

Die ursprüngliche Planung sah bei den in Ost-West-Richtung angeordneten Doppelhaushälften eine weniger attraktive ungestörte Ostseite, sowie die Anordnung der Zugänge auf der Westseite vor.

Dieser Punkt hat die Attraktivität der Bauplätze reduziert, was nunmehr durch die Verlegung der Erschließungs- und Zugangsseite auf die Ostseite und der nun uneingeschränkt nutzbar gemachten Gartenseite westlich der Gebäude korrigiert wurde.

Mit der geplanten Neusituierung und Gestaltung der Baukörper ergibt sich ein Pendant zu den westseitig im Bebauungsplangebiet erstellten Häusern. Insoweit wird das Baugebiet gestalterisch insgesamt aufgewertet.

In der ursprünglichen Planung war ein fußläufiger Erschließungsweg in Nord-Süd-Richtung bereits vorgesehen.

Die zu versiegelnde Fläche wird unwesentlich vergrößert, jedoch wird die räumliche Anordnung der einzelnen Funktionsflächen deutlich optimiert.

### 4. Umweltbericht

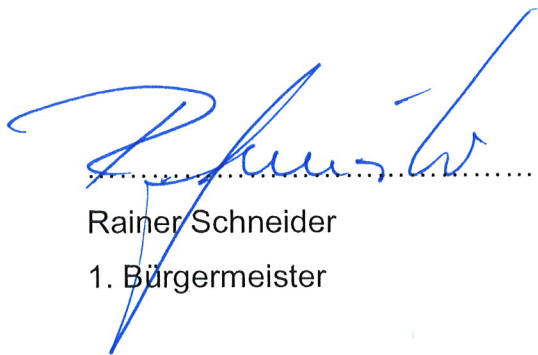
Von diesem wird nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren grundsätzlich abgesehen.

5. Ausgleichsflächen

Durch die vorliegende Planung ergibt sich ein Mehrbedarf an Ausgleichsflächen von 20 m<sup>2</sup>. Diese werden auf dem Grundstück Flurnummer 542 Gemarkung Neufahrn nachgewiesen.

Gemeinde Neufahrn

Neufahrn, 29.05.2006



.....

Rainer Schneider  
1. Bürgermeister