

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Gemeinderat hat am 14.06.2004 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnen am ehemaligen Sportgelände“ beschlossen. Die Grundzüge der Planung bzw. des Gesamtkonzeptes werden tangiert. Es wird daher ein Änderungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB alter Fassung durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde vor dem 20.07.2004 gefasst. Insoweit wird § 244 Abs. 2 BauGB „Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ angewandt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorgesehen.

2. Änderungsbereiche:

WA 2 = Änderungsbereich 1:

Es erfolgt im nordwestlichen Teil = WA 2 die gleiche städtebauliche Verdichtung, wie bereits im WA 1 vorgesehen. Beide Gebiete gehen fließend ineinander über. Eine In-sellösung von WA 2 ist somit nicht gegeben. Die im Norden und Westen bestehende Bebauung hat mit seiner Doppel- und Reihenhausbebauung ähnlichen Verdichtungscharakter.

WA 3 = Änderungsbereich 2:

Die Privaterschließungsfläche wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes reduziert. Die Reduzierung wurde mit der Bebauung des nördlich angrenzenden Grundstücks hinfällig. Mit der Beibehaltung der ursprünglichen und grundbuchmäßigen Erschließungsfläche verschieben sich die Stellflächen und die Garagen nach Norden. Dies entspricht dem abgestimmten und bereits durchgeführten Bauvorhaben.

WA 4 = Änderungsbereich 3:

Mit der Verschiebung der Grenze und des Baukörpers des Doppelhauses nach Westen erhält man zwei annähernd gleichgroße Grundstücke. Damit vergrößert sich der Süd ausgerichtete Gartenanteil der östlichen Doppelhaushälfte.

3. Grünordnungsplanung:

Die Bewertung von Natur und Ausgleichsmaßnahmen, im speziellen der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichsregelung) des Landschaftsarchitekten Rainer Schmidt wird im Anhang zur Begründung ausführlich dargelegt.

4. Anlass der Planung und die mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke:

Mit der vorgesehenen Teiländerung des Bebauungsplanes soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, im Besonderen von jungen Familien und deren derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden. Insbesondere wird das kostensparende Bauen auf kleinen Grundstücken mit geeigneten Grundrissen, Wohnflächen und Haustypen, die den Förderungstypen entsprechen, ermöglicht.

Neufahrn, den 13.12.2004


.....
1. Bürgermeister

Gemeinde Neufahrn, Wohnen am ehemaligen Sportplatz Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 71, 2. Änderung Fassung 06.10.04 Anlage zur Satzung

Regelverfahren

(gem. BNatSchG und BauGB)

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gelände wurde intensiv als Sportplatz genutzt.

Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG und

gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Deshalb sind die Flächen des Baugebietes als Gebiete geringerer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild nach Liste 1a einzustufen.

Schutzgut Boden

Das Gelände ist teilweise versiegelt bzw. überbaut.

Auf dem Gelände befindet sich ein Sportheim mit zugehörigen Wegen, Zufahrten und Lagerflächen. Ebenso ist der Untergrund durch die Sportflächen verdichtet.

Schutzgut Wasser

Im Baugebiet befinden sich keine Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Schutzgut Luft/Klima

Das Baugebiet liegt in keiner Frischluftschneise.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an und wird als Sportplatz genutzt.

2. Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung:

WA 2 und Teilbereich WA 3 mit $GRZ \leq 0,35$

Somit werden die Bereiche Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Im Teilbereich WA 4 ist das Maß der baulichen Nutzung unverändert. Die Lage der Bebauung hat sich geringfügig verändert. Aus diesem Grund bleibt der Teilbereich unberücksichtigt.

Für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird der untere Wert als Kompensationsfaktor angesetzt, da es sich um einen intensiv genutzten Sportplatz mit Bebauung handelt (siehe auch Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung).

**Gemeinde Neufahrn, Wohnen am ehemaligen Sportplatz
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 71, 2. Änderung Fassung 06.10.04
Anlage zur Satzung**

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Baugebiet	Eingriffsschwere entsprechend der Planung	Kategorie des Plangebietes vor der Bebauung	Kompensations- faktor	Fläche in m ²	Ausgleichsfläche in m ²
WA 2	Typ B	I	0,2	1.898	380
WA 3, Teilbereich	Typ B	I	0,2	140	28
Summe Baugebiet	Typ B			2.038	408

Es wird eine Ausgleichsfläche von ca. 408 m² benötigt.

4. Ausgleichsmaßnahmen

**Ausgleich auf dem Baugrundstück Geltungsbereich Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan i. d. Fassung vom 27.01.03**

Gebiet	Bestand (Kategorie)	Planung (Kategorie)	Fläche in m ²
Öffentliches Grün	Gehölzbestand (II)	Biotop, Gebüsch- und Heckenlandschaft (III)	750
	Teile des ehem. Sportheims mit Zuwegungen (I)	Weiterführung der Ortsrandbegrünung mit standortheimischer Gehölzpflanzung (III)	150
Summe			900

Die Grünflächen auf dem Baugebiet werden durch unten genannte Maßnahmen aufgewertet.
Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des öffentlichen Grünzuges nachgewiesen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, Ergänzung mit standortheimischen Baumarten
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch und Feldgehölze
siehe GOP

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- FOK Höhen der einzelnen Häuser wurde dem Gelände angepasst.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades, geringer Straßenanteil

**Gemeinde Neufahrn, Wohnen am ehemaligen Sportplatz
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 71, 2. Änderung Fassung 06.10.04
Anlage zur Satzung**

- Verwendung sickerungsfähiger Beläge

Befestigung von privaten Verkehrsflächen gem. Satzung: z.B. Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke

Die begrünten Flächen betragen über 50% des Baugebietes.

Schutzgut Wasser

Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind nicht notwendig, da ein ausreichender Abstand zwischen Keller und Grundwasser gegeben ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Das Planungsgebiet grenzt an drei Seiten an bestehende Bebauung, an einer Seite an Freizeit- und Erholungsflächen. Durch den Erhalt und Ergänzung der bestehenden Grüngürtel wird das Plangebiet zu den angrenzenden Gebieten eingegrünt.

Der Ausgleichsbedarf wird auf dem Baugrundstück Geltungsbereich Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nachgewiesen. Darüber hinaus ist kein weiterer Ausgleichsbedarf notwendig.