

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83

„Am Hügelrand der Lecherbergstraße“ in Fürholzen

1. Planungsgebiet:

Der Umgriff ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes. Er umfasst die Grundstücke Flurnummern 1324, 1381/6, 1381/5, 1381/4, 1381/3 und 1381/2 jeweils Gmkg. Massenhausen.

Die Wohnbaugrundstücke liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Tertiären Hügelrand“. Das Gelände steigt nordwestlich des Plangebietes bedächtig bis zum Anfang einer bandartigen Gehölzgruppe an, entwickelt sich steil nach oben und läuft letztendlich in einer orts- und landschaftsprägenden Hügelkuppe aus.

Süd-östlich des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echingen Gfild“. Die Bebauung südlich der Lecherbergstraße stellt sich städtebaulich als ungeordnet dar und ist insofern im Bereich des Ausufers in das „Freisinger Moos“ als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Gemeinderat hat am 08.03.2004 beschlossen, in der Ortschaft Fürholzen für einen Teilbereich entlang des Hügelrandes der Lecherbergstraße einen einfachen Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das Verfahren wird unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschrift nach § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch –BauGB n.F. - nach der alten Fassung des BauGB durchgeführt.

Für die Ortschaft Fürholzen sind bis dato weder Bebauungspläne noch Satzungen nach § 34 oder § 35 BauGB erstellt worden.

Der westliche Bereich bis zur Nordostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1381/5 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan i.d.F. vom Oktober 2002 als Wohnbaufläche („WA“ - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO), der östliche Bereich als gemischte Baufläche („MD“ – Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet des „Tertiären Hügelrandes“ gemäß der Verordnung des Landkreises Freising vom 09.12.1969. Die Verordnung soll überarbeitet werden. Die Gemeinde Neufahrn hat dazu bereits Stellung genommen und beantragt, u.a. den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aus dem Schutzbereich der Verordnung zu nehmen. Dieser Vorschlag ist im Flächennutzungsplan i.d.F. vom Oktober 2002 dargestellt.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes das Mindestmaß der Wohnbaugrundstücke auf 600 m² und das Mindestmaß der tatsächlichen Grundstücksbreiten zur Straßenfront auf 23 m festzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

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

Die Ortschaft Fürholzen mit ca. 380 Einwohnern ist dörflich geprägt und weist keine gemeindliche Infrastruktur auf. Die bauliche Entwicklung des Ortes soll auf organisches Wachstum durch den Wohnraumbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung beschränkt bleiben.

Die städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung ergibt sich aus der Gebietsstruktur der hangseitig bebauten und noch zu bebauenden Wohnbaugrundstücke innerhalb des Umgriffs und der damit einhergehenden Sicherung des ländlichen Charakters der Ortschaft sowie der ortsbild- und landschaftsprägenden Hangkante.

Die Gemeinde Neufahrn hält lediglich eine aufgelockerte Bebauung wie sie ursprünglich bei der bestehenden Bebauung (Lecherbergstraße 6 und 8 sowie 12 und 14) mit freistehenden Einfamilienhäusern in dieser für das Landschaftsbild wertvollen Hanglage für städtebaulich vertretbar und akzeptabel.

Grundgedanke der aufgestellten Bauleitplanung ist, die vorhandenen großen Wohnbaugrundstücke zu bewahren und damit eine Verdichtung durch Grundstücksteilungen zu verhindern.

Daneben ist es aus Gründen des Landschaftsschutzes Ziel, weiterhin Teilbereiche der Baugrundstücke in ihrer natürlichen Topographie (Hangfuß des Tertiären Hügelrandes) zu erhalten und zu sichern. Durch die Vorgabe der Grundstückszufahrten sollen sich die Baukörper der Neben- und Hauptgebäude auf den Grundstücken so anordnen, dass nicht überbaubare Gartenbereiche zueinander orientiert werden und so in ihrer Addition einen zusammenhängenden Streifen des natürlichen Hangfußes bilden.

Eine bauliche Verdichtung einhergehend mit zusätzlichen Erschließungsanteilen (Zufahrten) und Kfz-Stellplätzen ist daher nicht erwünscht. Auch ergibt sich mit der Festsetzung der Zufahrtsbreite und der Mindestgrundstücksbreite zur Straße hin ein ruhiges Erscheinungsbild, das nicht durch wechselnde, unterschiedliche Einfriedungen mit Zäunen, Mauern oder Hecken einen verdichteten Eindruck mittels kleinteiligen Grundstücksparzellen in einem ländlichen Bereich vermittelt.

Bauamt der Gemeinde Neufahrn

Neufahrn, 19.06.2006


Rainer Schneider
1. Bürgermeister