

Gemeinde Neufahrn

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 99

"Südliche Ganghoferstraße I"

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und umfasst die Flurnummern 1077/47, 1077/24, 1077/25, 1080/23T (Teilstück), 1076T (Ganghoferstraße), 1072T, 1073T. Es liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Neufahrn, südlich der Ganghoferstraße. An das Planungsgebiet schließt östlich Wohnbebauung, südlich und westlich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 99 war noch nicht Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung.

Der Gemeinderat hat am 18.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren wird in Anwendung der Überleitungsvorschrift nach § 244 Abs. 2 BauGB nach der alten Fassung des BauGB von 1997 durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innerörtlichen Bereich zu gewährleisten.

Mit Bescheid vom 21.11.2007 (Az. 3-34.2-4621-FS-19-1/07) hat die Regierung von Oberbayern die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, die für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

3. Planungsziele

- Schaffung von neuem Wohnraum (Umland Flughafen und LHM München);
- Abrundung der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung;
- Gliederung und Gestaltung der Ganghoferstraße;
- Realisierung von Fußwegeverbindung zum Kindergarten an der Ganghoferstraße;
- Verdichtung der Bebauung entlang des neuen Grünzuges;
- Schaffung von wohnortnahen Spiel- und Grünflächen.

4. Art der baulichen Nutzung

Die betroffenen Grundstücke sollen entsprechend der angrenzenden Nutzung mit Wohngebäuden bebaut werden. Deshalb wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen in vier Bereiche eingeteilt:

WA1: Parallel zur Erschließungsstraße, mit Abstand zur bestehenden Bebauung, entlang des geplanten Grünzuges eine Bebauung mit hoher Dichte.

WA2: Angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Ganghoferstraße eine etwas geringere Dichte.

WA3: Angrenzend zur vorhandenen Wohnbebauung südlich von WA2 mit einer nochmals reduzierten Dichte.

WA4: Angrenzend an die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Südwesten soll ein Wohngebiet mit einer geringen Dichte einen Übergang zur freien Landschaft herstellen.

6. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die *Ganghoferstraße* und eine neue innere Verkehrsfläche erschlossen. Die innere Erschließung ist so angeordnet, dass eine Erschließung der westlich angrenzenden Flächen und damit eine Verbindung zur Straße *Am Hart* möglich ist. Am jetzigen Ende der neuen Erschließungsstraße ist eine Umkehrmöglichkeit gegeben.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes stellt die Ausweisung eines Fußweges mit angegliederten Grünflächen eine fußläufige Anbindung her in das nördlich liegende Ortszentrum.

Zu den östlich angrenzenden bestehenden Wohngebieten sollen zwei Fußwege die Möglichkeit einer fußläufigen Anbindung schaffen und damit einerseits einen Zugang zu den Grünflächen und andererseits eine verkehrsarme Erreichbarkeit des Kindergartens ermöglichen.

Diese Anbindung kann aber erst geschaffen werden, wenn sich die östlich angrenzenden Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1077/42, 1077/40 und 1080/20 damit einverstanden erklären. Eine öffentliche Widmung und die damit verbundene Bereitstellung der Wegefläche für die Allgemeinheit erfolgt also erst dann, wenn die Durchbindung über die Flurstücke Fl.Nr. 1077/42, 1077/40 und 1080/20 möglich ist.

7. Bauliche Gestaltung

Neben der abgestuften zulässigen Geschossigkeit und Dichte (GFZ, GRZ) wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen ein Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung geschaffen.

WA1: angrenzend an die westlich geplante öffentliche Grünfläche und parallel zur neuen Erschließungsstraße soll mit einer Wandhöhe 9.00 m ein Rückgrat für das neue Wohngebiet geschaffen werden.

WA2 - 4: angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung ist die maximal zulässige Wandhöhe auf 6.20 m begrenzt, um einen Übergang zu der teilweise eingeschossigen Bebauung herzustellen.

8. Grünordnung

Nachfolgend werden die gestalterischen Ziele und Maßnahmen der Grünordnung erläutert. Die Ausgangssituation der natürlichen Schutzgüter (Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden in dem als Anlage 1 beigefügten Umweltbericht dargestellt.

Folgende Ziele stellen die Gestaltungsgrundlage der Grünordnung dar:

- Gliederung und räumliche Einbindung der Straßen, Fußwege und des Wendeplatzes durch die Pflanzung von Bäumen;
- Bereitstellung eines attraktiven Angebots an Spiel- und Erholungsflächen unter Berücksichtigung einer möglichen Siedlungserweiterung Richtung Westen;
- Einbindung des geplanten Wohngebietes in die umliegende Landschaft, hier ebenfalls Beachtung einer möglichen Bebauung im Westen;
- Minimierung des Versiegelungsgrades.

Um diese Ziele zu verwirklichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entlang der Ganghoferstraße wird eine raumgliedernde Baumreihe aus Spitz-Ahorn festgesetzt. Diese soll im Zuge der weiteren Straßenplanung Richtung Westen und in Abschnitten auch Richtung Osten fortgesetzt werden.

Beidseitig entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine Baumreihe aus Baumhasel geplant. Die genauen Standorte der östlichen Bäume richten sich nach der Lage der Erschließungen der geplanten Gebäude.

Der Fußweg in WA1 und der Baumplatz in WA4 sind mit kleinkronigen Winter-Linden zu überstellen.

Es wird vorgeschlagen, die im Nordosten des Flurstücks 1077/24 stehende, vor ca. 5 Jahren gepflanzte Kastanie gemeinsam mit zwei rotblühenden Kastanien auf die zukünftige Spielfläche zu verpflanzen.

- Für die geplante Wohnbebauung ist eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen gemäß Art. 7 BayBO bzw. DIN 18 034 nachzuweisen. Bei einer geschätzten Zahl von bis zu 250 Einwohnern (WA1 und WA2: bis zu 210 Einwohner, WA3 und WA4: bis zu 40 Einwohner) ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Innerhalb der Außenanlagen der Gebäude in WA 1 und 2 sind auf ca 160 m² (Bruttofläche von 0,75 m² pro Einwohner) Spielflächen für Kleinkinder (bis 6 Jahre) in Sicht- und Rufweite der Wohnungen (Radius von 75 m) anzulegen. Dabei beträgt die minimale Bruttogröße von Spielflächen für diese Altersgruppe mindestens 60 m².

Der Spielflächenbedarf für 6 – 12 jährige Kinder beträgt ebenfalls 0,75 m² je Einwohner (Radius von 300 m, Bruttofläche mindestens 675 m²). Der errechnete Bedarf für bis zu 250 Einwohner liegt bei ca. 190 m². Eine entsprechende Spielfläche in einer Größe von ca. 600 m² ist im Westen des Bebauungsplangebiets vorgesehen.

- Als südliche Ortsrandeingrünung ist eine lockere Strauchpflanzung mit einzelnen Bäumen vorgesehen. Für diese den Ortsrand bildenden Gehölze ist die unter D Hinweise aufgeführte Artenliste bindend.

Richtung Südwesten soll eine 5 m breite Grünfläche mit einer Baumreihe aus Hainbuchen den jetzigen Ortsrand bilden. Bei einer Siedlungserweiterung Richtung Südwesten kann diese Freifläche einen Bestandteil eines innerörtlichen, Nord-Süd verlaufenden Grünzuges darstellen.

- Zur Verringerung des Oberflächenabflusses werden die Stellplätze und Zufahrten auf privatem und öffentlichem Grund mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Des weiteren minimiert die zentrale, klare Erschließung den Anteil an befestigten Flächen.
- In der Artenliste (D 6.) sind die durch die Pflanzenkrankheit 'Feuerbrand' gefährdeten Arten gekennzeichnet. Da in der Region um Neufahrn kein Erwerbsobstbau betrieben wird, können diese Arten als Einzelexemplare neben überwiegend resistenten Arten auch weiterhin verwendet werden.

9. Immissionen

In der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf September 2001 – Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) liegt der gegenständliche Bereich außerhalb der Schutzzone C (es sind bis zu 58 dB(A) zu erwarten).

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können die Vorgaben der WHO herangezogen werden. Nach den Vorgaben der WHO ist für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen.

Ferner sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt.

10. Flächenbilanz

Bestehende Erschließung (Ganghoferstraße)	ca.	800 qm
Neue Erschließung	ca.	1.800 qm
<hr/>		
Verkehrsflächen	ca.	2.600 qm
Öffentliche Grünflächen	ca.	1.500 qm
Bauflächen	ca.	10.500 qm
<hr/>		
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	14.600 qm

Für die Gemeinde Neufahrn, den

.....
Bürgermeister

.....
Bauamt

.....
Planfertiger