

GEMEINDE STRASSLACH

Landkreis München, Reg.Bez.: Oberbayern

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hailafing" der Gemeinde Straßlach, Landkreis München, für das Gebiet östlich der Staatsstraße 2072 umfassend die im Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke.

Entwurfsverfasser

Bayerische Landessiedlung GmbH
Widenmayerstraße 3
8000 München 22

1. Städtebauliche Situation

Der Planbereich des Bebauungsplanes "Hailafing" mit einer Gesamtgröße von ca. 13,7 ha liegt im Süden von Straßlach und östlich der Staatsstraße 2072 etwa 1,5 km vom Ortsmittelpunkt Straßlach entfernt.

Der Planbereich umfaßt die gesamte Ortslage Hailafing. Es handelt sich um ein fast ebenes Gelände, das bereits zu etwa 70 % bebaut ist.

Die Lage des Gebietes ist durch die Nähe zum Ortskern Straßlach sowohl in bezug auf die Versorgung mit Einzelhandel und privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen, als auch in bezug auf die verkehrliche Erschließung durch die Staatsstraße 2072 günstig für Wohnnutzung.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Rathaus	ca. 1.500 m	Kindergarten	ca. 1.500 m
Kirche	ca. 1.500 m	Läden	ca. 1.500 m
Grundschule	ca. 1.500 m	Bushaltestelle	ca. 50 m
Post	ca. 1.500 m		

2. Planungsrechtliche Situation

Seit dem 10.02.83 liegt ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan für die Gemeinde Straßlach vor, der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitet wurde. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans Hailafing als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein bereits bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes München vom 19.05.1972) wurde aus formellen Gründen über ein Normenkontrollverfahren durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Verkündung vom 22.04.80, Az. 180 I 75, für nichtig erklärt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes war in der Hauptsache die Aufhebung des rechtsverbindlichen Planes durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof.

Des weiteren besteht das Erfordernis zur Planaufstellung in der Zielsetzung Baurecht zu schaffen und damit Bauland zur Befriedigung privater Nachfragen bereitzustellen und den unbebauten Planbereich der beabsichtigten geordneten baulichen Entwicklung zuzuführen.

Aus baurechtlicher Sicht ist die Aufstellung um so mehr erforderlich, da ansonsten der Ortsteil Hailafing ohne Bebauungsplan strenggenommen als Splittersiedlung zu betrachten ist und die Grundstückseigentümer damit jegliches Baurecht verlieren.

4. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im wesentlichen durch die bereits vorhandenen ausgebauten Straßen, teilweise mit Gehsteig.

Als Hauptsammelstraße dienen dabei die Waldstraße (Gemeindeverbindungsstraße nach Großdingharting), die das Plangebiet in südöstlicher Richtung durchquert und die Straße "Birket" im südlichen Teil des Planbereichs. Der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße "Birket" im Süden an die Staatsstraße 2072 und über die Waldstraße im Norden ebenfalls an die Staatsstraße 2072.

Die innere Erschließung ist über ein Ring- und Stichstraßensystem gewährleistet.

Die Erschließung noch unbebauter Grundstücksflächen ist im einzelnen wie folgt vorgesehen:

1. Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 614/33, 614/2 und 614/12 im Norden des Planbereichs über eine 5,5 m breite Stichstraße und einem Wendehammer von 13,0 m x 16,0 m.
2. Erschließung des noch unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 614/7 durch Fortführung der vorhandenen Föhrenstraße in östliche Richtung mit einer geplanten Ausbaubreite von 6,5 m und einseitigen 1,5 m breiten Fußweg an der Nordseite.
3. Innere Erschließung über die Weiterführung des Eichenweges in nördlicher Richtung und Anbindung an die Föhrenstraße mit einer geplanten Ausbaubreite von 5,5 m und einem einseitigen 1,5 m breiten Fußweg an der Ostseite.
4. Innere Erschließung durch den Ausbau von zwei Wohnwegen (Weidenweg und Buchenstraße) mit einer geplanten Ausbaubreite von 4,5 m.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für das Grundstück Nr. 120, Fl.Nr. 614/10 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (bestehende Gastwirtschaft).

Im Baugebiet sind bereits vorhanden:

45 Einzelhäuser II-geschossig	=	ca. 90 Wohnungen
3 Einzelhäuser I + D-geschossig	=	ca. 5 Wohnungen
<u>23 Doppelhäuser II-geschossig</u>	<u>=</u>	<u>ca. 34 Wohnungen</u>
71 Gebäude		ca. 129 Wohnungen

Bei einem statistisch ermittelten Einwohnerstand vom 14.01.82 von 322 ergibt sich damit eine durchschnittliche Belegungsziffer pro Wohnung von 2,5 Personen.

Im Baugebiet sind geplant:

22 Einzelhäuser II-geschossig	=	ca. 44 Wohnungen
<u>8 Doppelhäuser II-geschossig</u>	<u>=</u>	<u>ca. 12 Wohnungen</u>
30 Gebäude		ca. 56 Wohnungen

Bei der oben ermittelten durchschnittlichen Belegungsziffer pro Wohnung errechnet sich ein Bevölkerungszuwachs von 140 Einwohner.

Es ist damit zu rechnen, daß das Baugebiet innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird. Dann werden ca. 465 Einwohner in dem Gebiet wohnen.

Öffentliche Kinderspielplätze sind innerhalb des Baugebietes nicht festgesetzt. Nachdem das Gebiet überwiegend von Wohnstraßen mit verkehrsberuhigtem Charakter erschlossen wird, kann davon ausgegangen werden, daß eine multifunktionale Nutzung (z.B. Spielen) des Straßenraums möglich ist. Zudem ist anhand der teilweise großen Grundstücke auch ausreichender Spielraum auf Privatgelände sichergestellt.

6. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen von der stark frequentierten Staatsstraße 2072 tangiert.

Nach den Berechnungen der Immissionsschutzbehörde werden die für ein reines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte nach der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, April 1982, erheblich überschritten (bis zu ca. 15 dB A). Der Gemeinderat von Straßlach hat durch Beschluß entschieden, daß die geforderten Auflagen und Hinweise des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt München, wie Lärmschutzwand,-wall, Lärmschutzfenster etc. nicht in die Planung aufgenommen werden, da der Bebauungsplan hier lediglich den bereits vorhandenen Bestand an Gebäuden festschreibt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke in ihrer jetzigen Größe erhalten bleiben sollen bzw. neu erschlossene Gebiete durch entsprechende Teilung der vorhandenen großen Grundstücke gebildet werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist noch nicht an die zentrale Ortskanalisation angeschlossen. Es ist davon auszugehen, daß auch zukünftig die Entsorgung über Dreikammerhauskläranlagen erfolgen wird.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist sichergestellt durch das Privatunternehmen der Firma Ehgartner in Geretsried im Auftrag der Gemeinde.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Straßlach.

Die Versorgung mit Strom ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

9. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

1. Grunderwerb für öffentliche Flächen

- a) Verkehrsflächen ca. 3.760 qm x 90,-- = DM 338.400,--
- b) Grünflächen ca. 820 qm x 90,-- = DM 73.800,--

2. Herstellungskosten für Verkehrs- und Grünflächen

- a) Straßen (Asphalt)
- b) Gehwege (Asphalt)
- c) Randbefestigung 3.760 m² x 85,00 = DM 319.600,00
- d) Straßenentwässerung
- e) Beleuchtung
- f) Grünflächen 820 m² x 25,00 = DM 20.500,00
- g) Planung, Bauleitung, Gebühren etc. ca.
15 % aus Summe 2 DM 50.000,00

Erschließungskosten nach BBauG (Summe 1 und 2) DM 802.300,00

Abzüglich 10 % Gemeindeanteil ././ DM 80.230,00

Beitragsfähige Erschließungskosten: DM 722.070,00
=====

München, im Dezember 1983
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH

Bayerische Landessiedlung GmbH

Widenmayerstr. 3, 80333 München 22

..... Telefon (089) 720 57 407

Entwurfsverfasser

Gemeinde Straßlach, den
- 7. DEZ. 1983

.....
1. Bürgermeister