

lohrer . hochrein
landschaftsarchitekten
und stadtplaner gmbh
München . Magdeburg . Perach a Inn

D 80796 München
Bauerstrasse 8

Tel (+49) 089 / 28 77 91-0
fax (+49) 089 / 28 77 91-29
loho@lohrer-hochrein.de
www.lohrer-hochrein.de

Amtsgericht München (HRB206350)
StNr 143/158/01207
UI DE 290040175

Geschäftsführer:

Ursula Hochrein
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitek-
tin BDLA und Stadtplanerin ByAK

Axel Lohrer
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekt BDLA
und Stadtplaner DASL ByAK AKLSA

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51
„An der Schickinger Straße“, Gemarkung Ampfing

Auftraggeber: Gemeinde Ampfing

Stand: 31.05.2023

1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG:

Der Gemeinderat von Ampfing hat in der Sitzung vom _____.2023 beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 51 zu ändern.

Die textlichen Festsetzungen sowie der Umweltbericht der Urfassung des Bebauungsplan gelten weiterhin.

Die 1. Änderung wird veranlaßt um die Baufenster der südlichsten Wohnbebauung nach Norden zu vergrößern, um den Abstand zum benachbarten Gewerbegebiet im Süden zu maximieren. Die Grünfläche entlang der Südgrenze dieser Wohnbebauung wird auf den Privatgrundstücken weiterhin nicht mehr als „Fläche mit Pflanzbindung“ festgesetzt sondern als private Grünfläche.

Durch die nun mögliche Verschiebung der Gebäude nach Norden, bei gleichbleibender GRZ, können die Privatgärten am südlichen Rand breiter werden, der „Grünstreifen“ zum Gewerbe faktisch größer.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG:

Lage und Grösse

Der Bereich der 1.Änderung hat eine Fläche von ca. 3097 qm.

Folgende Flurnummern befinden sich im Geltungsbereich der Änderung:
787/28, 787/29, 787/30, 787/31, 787/32, 787/33, 787/34, 787/35
Gemarkung Ampfing.

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich als WA 1 erfasst. Die Änderungen beziehen sich auf die Größe und Lage der Baufenster, um Stellungen von 5 Gehölzen und Festsetzungen zu privaten Grünflächen und möglichem Baugrubenverbau. Im Westen und Norden grenzt das Änderungsgebiet an die Flächen der Erschließungsstraße. Im Osten liegt ein Spielplatz der an bestehender Bebauung weiter im Osten liegt. Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit Pflanzbindung, die bereits im südlichen Bereich, Teil der Fläche des EGE ist.

Planungsanlass und -ziele:

Mit dem Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes in dem Bereich wird veranlasst, dass die Baufenster der südlichsten Wohnbebauung nach Norden um ca. 2m vergrößert werden. Der Abstand vom jeweiligen Baufenster zur Erschließungsstraße wird damit auf 3m reduziert. Bei gleich bleibender GRZ kann erzielt werden, den Abstand zum benachbarten Gewerbegebiet im Süden zu maximieren.

Planungsvoraussetzung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Änderungsfläche ist im bisherigen Plan als WA 1 ausgewiesen. Entlang der südlichen Grenze ist eine „Grünfläche mit Pflanzbindung“ festgesetzt. Im Osten liegt ein Spielplatz

Planungskonzept:

Die „Vorgartenzone“ der Gebäude südlich der Kiefernstraße wird um ca. 2m verschmälert. Dies erlaubt eine Vergrößerung der Baufenster um 3m nach Norden und im Bezug zum Abstand an das Gewerbe im Süden, eine optimalere Ausnutzung der Grundstücke.

Um für die nördlich der Kiefernstraße liegenden Gebäude eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse auszuschließen, wurde eine Verschattungsstudie angefertigt. Diese bestätigte, dass die Außenwohnbereiche und die Südfassaden der Gebäude zwar länger verschattet sind im Gegensatz zur Urfassung jedoch die DIN konformen Besonnungszeiten einhält.

Aufgrund der nun schmalere Vorgärten werden die bisher festgesetzten 5 Stk. Baumpflanzungen von der Nordseite auf die Südseite der Gebäude verschoben. Da die Bäume an dieser Stelle auch eine Begrünung und Beschattung der Erschließungsstraße ermöglicht haben, wird auf der Nordseite der Gebäude im Vorgartenbereich stattdessen die Pflanzung von mind. einem Strauch lt. Artenliste festgesetzt

Die Grünfläche entlang der Südgrenze dieser Wohnbebauung wird auf den Privatgrundstücken nicht mehr als „Fläche mit Pflanzbindung“ festgesetzt sondern als private Grünfläche. Die Umsetzung und das notwendige langjährige Monitoring dieser Pflanzfläche als *Magerwiese mit Obstbäumen und Strauchpflanzungen* hat auf den 8 Privatgrundstücken geringe Erfolgsaussichten. In Kombination der Privatgärten mit der im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzten Magerwiese und der Festsetzung der sockellosen Einfriedungen ist die Nutzung der Grünfläche als Lebensraum für wärmeliebende Insekten und Reptilien weiterhin möglich.

Weiterhin wurde eine Festsetzung zum Baugrubenverbau ergänzt. Um die Sicherung der öffentlichen Straßen zu gewährleisten, ist die Planung eines Baugrubenverbau mit den erforderlichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen der Gemeinde vorzulegen sollte der erforderliche Sicherheitsabstand zur öffentlichen Straße bzgl. der Baugrube nicht eingehalten werden können.

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Bebauungsplan mit Erläuterungsbericht seine Gültigkeit.

Ampfing, den

Grundner, 1. Bürgermeister