

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 80

Niederding – Alte Hauptstraße

Grünordnungsplanung
und Umweltbericht

Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-83 Bearb.: Ri/Ma

Plandatum

05.10.2010
08.02.2011
05.07.2011

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|---|
| 1 | Planungsanlass und Verfahren |
| 2 | Bestand und städtebauliche Situation |
| 3 | Planungsrechtliche Situation |
| 4 | Planungsziele |
| 5 | Städtebauliches Konzept / Bauliche Gestaltung |
| 6 | Art und Maß der Nutzung |
| 7 | Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung |
| 8 | Verkehr und Stellplätze |

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 2830, 2826 T und 2859/7 der Gemarkung Oberding.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat hat am 05.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Niederding, Alte Hauptstraße“ als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Auf dem Grundstück am östlichen Ortsrand von Niederding befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, das auf Grund der schlechten Bau- substanz beseitigt und durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden soll. Das Grundstück weist insbesondere zum nördlichen und östlichen Ortsrand hin dichten Baumbestand mit zum Teil sehr großen Bäumen, hauptsächlich Eschen, auf. Zudem wird das Grundstück im Norden und Osten vom Schlottbach begrenzt der hier eine offene Wasserführung, im Gegensatz zum westlichen Grundstücksteil wo er verrohrt ist, mit Schilfbestand aufweist. Zwischen den Bäumen und dem Bach liegt ein naturnaher Wiesenbereich. Erschlossen wird das Grundstück von Norden, von der „Alten Hauptstraße“ her über die vorhandene Zufahrt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für diesen Bereich Dorfgebiet (MD) vor. Nach Süden hin schließt zwar auch ein landwirtschaftlicher Betrieb an, nach Norden hin sieht der Flächennutzungsplan aber neu zu erschließende Wohnbauflächen vor. Da im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ebenfalls reine Wohnbebauung geplant ist, wird die Fläche konsequenterweise als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb hier anzupassen sein. Ebenso wird die Ausdehnung der Baufläche nach Osten hin bis zum Schlottbach nochmals einer Prüfung unterzogen.

4 Planungsziele

Ziel und Zweck der Planung ist es, auch in den kleineren Ortsteilen im bescheidenen Umfang kleinere Arrondierungen bzw. Umnutzungen von vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen vorzunehmen unter Berücksichtigung der örtlichen Baustruktur und der landschaftlichen Situation.

5 Städtebauliches Konzept / Bauliche Gestaltung

Die Neubebauung nimmt im Wesentlichen die Gebäudestellung des alten Hofgebäudes in Form eines größeren Mehrfamilienhauses auf und setzt dies über ein Doppelhaus und ein Einzelhaus nach Osten hin fort. Die Erschließungsflächen mit sämtlichen Nebengebäuden (Garagen, Müll, Stellplätze) werden auf der Nordseite der Wohnhäuser, südlich des Bachs konzentriert und hofartig ange-

ordnet mit einer Zufahrt von der „Alten Hauptstraße“ aus.

Die heute bereits vorhandene Abgrenzung der bebauten von den unbebauten Flächen im Norden und Osten durch den großen Baumbestand bleibt unverändert erhalten.

6 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist, wie bereits dargestellt, im Flächennutzungsplan als MD ausgewiesen. Faktisch wird hier nur reine Wohnbebauung errichtet, die künftig nach Norden fortgesetzt werden soll. Die landwirtschaftliche Nutzung des im Süden anschließenden Grundstücks bleibt erhalten.

Das Maß der Nutzung ist durch Grundflächen in qm pro Baugrundstück und Wandhöhe und Dachneigung hinreichend bestimmt.

Die Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden wird auf 0,5 m über natürlichem Gelände festgelegt. Damit wird auf die Tatsache reagiert, dass der Schlottbach, der in diesem Bereich offen geführt ist, bei Starkregenereignissen über die Ufer treten könnte. Dem trägt auch der Hinweis zur Empfehlung wasserdichter Keller Rechnung.

7 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein wesentlicher Grundzug der Planung ist das Vermeidungsprinzip, d. h. zur Vermeidung bzw. Verminderung negativer Auswirkungen des Bauvorhabens wurde das ursprüngliche Baukonzept umgearbeitet. So war das Mehrfamilienhaus am östlichen Ortsrand vorgesehen und im westlichen Teil 2 Doppelhäuser. Nun wurde die geplante Bebauung etwas reduziert, d. h. es gibt nur noch ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus. Zudem wurde der Standort von Mehrfamilienhaus und Einfamilienhäusern vertauscht, d. h. die niedrigere Bebauung liegt jetzt am Ortsrand. Die Redzierung der Baumasse hat ebenfalls dazu beigetragen, dass mit der Bebauung insgesamt vom Kronen- und damit auch Wurzelraum der vorhandenen Eschen abgerückt werden konnte, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Weitere grünordnerische Maßnahmen, die in der Planung festgesetzt wurden, sind:

- Freihalten des Bereichs zwischen Eschen-Reihe und Schlottbach von Bebauung und Ausweisung als private Grünfläche, die als extensive Wiese gepflegt werden soll
- Erhalt fast des ganzen Baumbestandes, d. h. nicht nur die ortsbildprägenden Eschen im Nordosten und Osten, sondern auch die Laubbäume an der Westgrenze
- Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke
- wasserdurchlässige Gestaltung der Pkw-Stellplätze zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- sockellose Einfriedung mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.

8 Verkehr und Stellplätze

Das Plangebiet ist erschlossen über die Alte Hauptstraße, die vorhandene Grundstückszufahrt in der Mitte des Grundstücks wird genutzt um den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Die Stellplätze und Garagen werden kompakt um einen Erschließungshof herum angeordnet, Stellplätze direkt von der Alten Hauptstraße angefahren.

Gemeinde:

Oberding den 08.10.2012


.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)