

Gemeinde

# Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 47

„Niederding, an der Reisener Straße“  
und Ausgleichsflächen

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Grünordnungsplanung

Landschaftsplaner Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth

Az.: 610-41/2-44      Bearb.: Gri/Bau/Ri

Plandatum

26.03.2002  
06.05.2002  
03.12.2002

## Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass, Planungsziel
2	Lage des Baugebietes
3	Flächennutzungsplan
4	Art der Nutzung
5	Maß der Nutzung
6	Gestaltung
7	Verkehrerschließung
8	Immissionsschutz
9	Grün
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich
11	Flächenbilanz

1 Planungsanlass, Planungsziel

Der Gemeinderat von Oberding hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nr. 2875, Gemarkung Niederding beschlossen. Zweck der Planung ist die Realisierung von Wohnungsbau.

2 Lage des Baugebiets

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Niederding, westlich der Reisener Straße. Das Gelände ist annähernd eben und derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt.

4 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind ausgeschlossen. Das Planungsgebiet grenzt an eine Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim). Im Südwesten schließt Dorfgebiet an.

Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser bzw. eine Hausgruppe fest, wobei die Einzelhäuser mit ihrer geringeren baulichen Dichte und der gegenüber den Doppelhäusern reduzierten Höhenentwicklung den Ortsrand bilden.

5 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt ausreichend große, wenn auch nicht opulent bemessene Gebäude. Das Verhältnis von Bauraumgröße zu Grundstücksgröße erscheint bei den Grundstücken, die den Ortsrand bilden, für diesen Zweck, als ausreichend. Zusätzlich verbessert wird die Ortsrandsituation durch die festgesetzte Grünfläche und die Baumreihe. Die südliche Bauzeile korrespondiert hinsichtlich der Baukörpergröße mit dem angrenzenden Baubestand des Dorfes.

6 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich auf wenige grundsätzliche Anforderungen. Sie sollen gewährleisten, dass ein ausreichendes Maß an Homogenität des Erscheinungsbildes dieser Ortsrand-Siedlung erzielt wird. Es wird davon ausgegangen, dass diese Siedlung langfristig Ortsrand bleibt und zumindest in Richtung Norden keine neuen „Jahresringe“ entstehen. Für diesen nicht angenommenen Planungsfall wäre auch ein anderes Verkehrserschließungskonzept vorzusehen.

7 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird mit einer Stichstraße über die Reisener Straße erschlossen. Die Stichstraße wird verkehrsberuhigt nach Maßgabe einer gesonderten Detailplanung ausgebaut.

Die Wendefläche am Ende der Stichstraße kann auch als „befestigte Spielfläche“ in Nachbarschaft des begrünten Kinderspielplatzes mitbenutzt werden. Aufgrund der Festsetzung - verkehrsberuhigter Bereich - , also – Spielstraße -, erscheint eine Verkehrsgefährdung für Fußgänger hier nicht gegeben. Die Engstelle östlich der Wendefläche unterstreicht die planerische Absicht.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken in ausreichendem Maße vorhanden. Eine Verkettung der südlichen Bauzeile zu einem ca. 90 m langen, geschlossenen Baukörper wurde bewusst vermieden.

Im Bereich der Wendeflächen wurde auf den Stauraum vor den Garagen verzichtet, um den platzartigen öffentlichen Raum durch Baukörperkanten eindeutig zu begrenzen.

Die Reisener Straße hat ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 800 Fahrzeugen (Zählung 14./16. März 2000). Eine Zunahme des Verkehrs über das allgemeine Maß hinaus ist auf dieser Gemeindeverbindungsstraße (Niederding-Reisen) nicht zu erwarten.

8 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der 62 dB(A) Lärmzone des Flughafens München. Es grenzt mit seiner Südwestecke an Dorfgebiet. Die Nachbarschaft von Dorfgebiet und allgemeinem Wohngebiet ist grundsätzlich zulässig. Emissionen aus der Landwirtschaft, ausgelöst durch Tierhaltung, sind hier nicht zu erwarten. Umgekehrt schränkt die neue „heranrückende Wohnbebauung von einigem Gewicht“ die Art der Bewirtschaftung des angrenzenden Dorfgebietes ein.

9 Grün

Die geplante Be- und Durchgrünung des Baugebietes steht in einem ausgewogenen Verhältnis zu der vorgesehenen Bebauung.

Drei Faktoren können die Qualität des Grüns im Baugebiet steigern. Es sind dies die Reduzierung der Fahrbahnbreite im verkehrsberuhigten Bereich, die Ausgestaltung des Kinderspielplatzes und die Bepflanzung des öffentlichen Grüns am Nordrand des Baugebietes.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

Die Eingriffsregelung ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47, an der Reisener Straße, befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Niederding. Das Planungsgebiet wird im Westen und im Süden durch Bebauung und im Osten durch den Pfarrer-Kleiner-Weg begrenzt. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flä-

chen an. Das Areal ist relativ eben und wird derzeit ebenfalls als Ackerfläche genutzt. Wertvoller Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Naturräumlich ist das Planungsgebiet der naturräumlichen Untereinheit 052-D "Erdinger Lößterrassen" zuzuordnen.

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist eher als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Da das Baugebiet an bestehende Bebauung angrenzt, derzeit so gut wie kein grüner Ortsrand ausgeprägt ist und keine kulturhistorischen / landschaftsprägenden Elemente zerstört oder verdeckt werden, kann man die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als relativ gering bezeichnen.

Die künftige Nutzung der Fläche als Bauland bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Ausbildung einer breiten Ortsrandeingrünung (ca. 6 m) mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Anlage einer öffentlichen Grünanlage (Kinderspielplatz), die als Trittsteinbiotop dient
- Verbot der Einrichtung von Zäunen mit Sockel und dadurch Vermeidung von tiergruppenschädigenden Trennwirkungen
- Stellflächen und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert

#### Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für Neuausweisung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Entsprechend der Matrix zur "Festlegung der Kompensationsfaktoren" ist das Planungsgebiet Feld B I (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen erscheint ein Kompensationsfaktor im mittleren Bereich von 0,35 angemessen.

Der Wohngebietsumgriff beträgt ca. 10.230 qm. Der Pflanzstreifen im Norden und der Kinderspielplatz sind nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten und werden deshalb nicht in die Eingriffsfläche einbezogen. Nach Abzug dieser Flächen verbleibt eine Eingriffsfläche von ca. 8.650 qm. Nach Multiplikation mit dem ermittelten Kompensationsfaktor 0,35 besteht somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.030 qm.

Die Ausgleichsfläche wird gesplittet auf zwei verschiedenen Grundstücken der Gemarkung Oberding erbracht.

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer 1.820 qm großen Teilfläche von Fl. Nr. 4861/105. Die Fläche liegt inmitten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und wird derzeit ebenfalls auf diese Weise genutzt. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein wasserführender Graben mit Weidensaum.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Aufweitung des Grabens und das Anlegen von Bachtaschen sowie durch das Anpflanzen eines abwechslungsreichen Ufersaums aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Moorbirkenwald-Gesellschaft).

Die Ausgleichsfläche 2 mit einer Größe von ca. 1.210 qm wird auf der westlichen Teilfläche von Fl.Nr. 1906 erbracht. Die südlich der Straße Oberding-Hallbergmoos gelegene Fläche wird als Grünland genutzt. Im Süden und Osten schließen sich Ackerflächen, im Norden Auwaldreste und Ruderalfluren an.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen eines Gehölzstreifens aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald). Dieser wird im Rahmen weiterer Ausgleichsmaßnahmen fortgeführt werden.

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und der Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung von Bauflächen geschaffen. Die Kompensationsflächen für den Eingriff werden auf zwei Flurstücken außerhalb zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen aufgewertet. Die Ausgleichsflächen entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfs ermittelten Größenordnung und stellen zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

11 Flächenbilanz

	qm
Planungsgebiet	10.228
Verkehrerschließung (einschl. Reisener Str. / Teilfläche)	1.941
Grün	1.573
Nettobauand	6.713
Grundstücksgröße (durchschnittlich)	516
Bruttogeschossfläche zulässig	2.430
Einwohner ca.	45

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den *28.04.2003* .....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)