

Gemeinde **Oberding**  
VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 68  
Aufkirchen  
Östlich Pfarrer-Mittermair-Straße

Grünordnungsplanung  
und Umweltbericht Landschaftsplaner Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth

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

Az.: 610-41/2-67      Bearb.: Gra/Wag/Ri

Plandatum 16.10.2007

## Begründung

### Inhalt

- 1 Planungsanlass und Verfahren
- 2 Bestand und städtebauliche Situation
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Planungsziele
- 5 Inhalt des Bebauungsplans
- 6 Bodenordnende Maßnahmen

Umweltbericht

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 2048/4 der Gemarkung Oberding.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Oberding hat am 17.01.2006 beschlossen, für einen Bereich im Ortsteil Aufkirchen östlich der Pfarrer-Mittermair-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Darstellung. Anlass für die Planung war ein Antrag des Grundstückseigentümers, der sein Grundstück, abweichend von einem vorangegangenen Bauantrag für einen Wohnungsbau, mit Einzel- und Doppelhäusern bebauen möchte. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Nr. 68 „Aufkirchen – Östlich Pfarrer-Mittermair-Straße“.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## 2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,38 große Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Aufkirchen. Das Gebiet grenzt östlich an bereits bebaute Flächen an, die gewerblich genutzt werden. Neben der Gaststätte „Aufkirchener Stüberl“ nutzt das an der Dorfstraße gelegene Hotel die dem Plangebiet benachbarte Fläche als Parkplatz. Außerdem befindet sich an dieser Fläche das Tauchzentrum „Divers“. Das Grundstück wird darüber hinaus als Zufahrt für den weiter im Osten gelegenen Salatservice Klostermair genutzt. Dessen Warentransport findet mit gekühlten LKWs statt.

Im Süden des Plangebietes liegt das unbebaute Grundstück mit der Flur Nr. 2048/8. Dieses hat eine Tiefe von ca. 40 m und grenzt im Süden unmittelbar an die Dorfstraße (Kr ED 7). Südlich der Dorfstraße schließt sich Wohnbebauung an.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die Pfarrer-Mittermair-Straße, die die Montessorischule in Aufkirchen erschließt. Das westlich dieser Straße gelegene Grundstück ist, wie das nördlich angrenzende, nicht bebaut.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um einen Meter ab. Das östlich benachbarte Grundstück liegt gegenüber dem Plangebiet leicht erhöht.

Das Plangebiet ist größtenteils Grünlandbrache mit einzelnen jüngeren, z. T. nur eingeschlagenen Bäumen. Alter, erhaltenswerter Baumbestand ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Auf dem östlichen Nachbargrundstück steht eine hohe Hecke, die den östlichen Rand prägt.

Das Gelände ist über die Pfarrer-Mittermair-Straße, die im Rahmen des Neubaus der Montessorischule ausgebaut wurde, erschlossen. Straßenbegleitend sind entlang der Westseite Parkplätze vorhanden, die außerhalb der Schulzeiten in der Regel leer stehen.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberding als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer nördlichen Eingrünung dargestellt. Im Westen schließen in der Darstellung des Flächennutzungsplans ebenso wie im Süden Wohnbauflächen an. Die im Osten gelegenen Flächen sind als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Norden sollen die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Mit Beschluss vom 17.01.2006 hat der Gemeinderat Oberding beschlossen, die ca. 3.800 qm große Fläche mit einem qualifizierten Bebauungsplan städtebaulich zu entwickeln.

### 4 Planungsziele

Im Plangebiet soll Baurecht für drei Doppelhäuser und drei Einzelhäuser entstehen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen minimieren die Festsetzungen des Bebauungsplans die Beeinträchtigungen durch benachbarte Schallquellen weitestgehend.

Festsetzungen zur Grünordnung sollen ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken gewährleisten.

### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der ca. 0,38 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

WA	<u>ca. 0,34 ha</u>
Nettobauland	ca. 0,34 ha
Verkehrsflächen	<u>+ ca. 0,04 ha</u>
Umgriff	ca. 0,38 ha

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, d. h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Im Hinblick auf die sparsame Erschließungssituation wurde die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt.

#### 5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächen in Zuordnung zu den einzelnen Bauräumen, der Zahl der Vollgeschosse (II) bzw. der Wandhöhe (max. 6,30 m) bestimmt. Daraus lässt sich ein durchschnittlicher Dichtewert der GRZ von 0,21 ermitteln.



Soweit in der Planung nicht anders festgesetzt, darf die ausgewiesene Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,40 überschritten werden.

### 5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die zentrale Lage in Aufkirchen auf der einen Seite und die Eigenständigkeit des Gebietes, das in keinem direkten baulichen Zusammenhang zur Umgebung steht, andererseits an.

Die Baukörper sind alle Nord-Süd orientiert und stehen in drei Reihen hintereinander. Diese klare städtebauliche Struktur schafft in der dichten Bebauung durchgehende Freibereiche. Die Nord-Süd-Orientierung ermöglicht es, die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie mit Kollektoren oder Photovoltaikanlagen zu belegen.

Die westlichen, zur Pfarrer-Mittermair-Straße gelegenen Baukörper sind als Doppelhäuser konzipiert, können aber bei Bedarf dem ursprünglichen Entwurf entsprechend auch als Einzelhäuser gebaut werden.

Die Erschließung mit einem Wendehammer, der zwei aufgeweitete Bereiche aufweist, schafft einen öffentlichen Raum, der von Kindern zum Spielen genutzt werden kann. Die Garagen wurden im Hinblick auf eine möglichst weitgehende Freihaltung der Grundstücke teilweise direkt an die Erschließung gelegt.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans wurden auf den notwendigen Mindestumfang zur Umsetzung der gemeindlichen Ziele hinsichtlich der Bebaubarkeit, gestalterischer Einfügung und städtebaulicher Ordnung beschränkt. Es werden Aussagen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu den Einfriedungen sowie zur Grünordnung gemacht.

### 5.4 Grünordnung

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinflusst und die Begrünung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Für die Bepflanzung der Grundstücke dürfen nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.

### 5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie im Umweltbericht unter Ziffer 6. dargestellt, wurde zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich das vereinfachte Verfahren angewendet. Die Bearbeitung der Checkliste ergab, dass alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Somit wird auf die Festlegung einer Ausgleichsfläche verzichtet. Zudem wird von der Gemeinde angeführt, dass das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar ist und auch schon eine Baugenehmigung vorhanden war, d. h. Ausgleichsmaßnahmen damit nicht erforderlich sind.

## 5.6 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der vorhandenen Pfarrer-Mittermair-Straße über einen Eigentümerweg, der in einem Wendehammer mündet.

Die Wendefläche ist für Pkw's und kleine Lieferfahrzeuge konzipiert. Alle Gebäude sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt; die Leerung der Mülltonnen erfolgt von der Pfarrer-Mittermair-Straße.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Da ein Teil der Garagen auf Wunsch des Eigentümers direkt an die private Erschließung gelegt wurden ohne den üblichen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, entfällt die Aufstellfläche vor den Garagen, die für weitere Fahrzeuge der Bewohner genutzt werden könnte. Um diesen Mangel zu kompensieren, sind im Plangebiet fünf zusätzliche Stellplätze vorgesehen.

Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

## 5.7 Immissionen

Zur Beurteilung der auf das Gebiet wirkenden Immissionen hat die Firma Dorsch Consult eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Projekt-Nummer 6209.300/160-041813 vom Feb. 2007). Maßgebend ist für diese die Lärmbelastung durch die Dorfstraße, auf der für das Jahr 2015 eine DTV von 4.900 prognostiziert wird, und der gewerbliche Lärm durch die Nutzung des östlich angrenzenden Gebiets. Ausschlaggebend dafür sind die während der Nachtstunden ein- und ausfahrenden gekühlten Lastwagen des Salatservice-Betriebes.

Für ein allgemeines Wohngebiet gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm und 40 dB(A) gegenüber gewerblichem Lärm.

### Verkehrslärm

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte bei Tag eingehalten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht dagegen wird der für Verkehrslärm geltende Orientierungswert von 45 dB(A) an den der Straße nächstgelegenen Gebäuden 5, 6 und 9 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Da die Beurteilungspegel meist unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts liegen, sind die Überschreitungen hinnehmbar. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass schutzbedürftige Räume, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer zu der dem Lärm abgewandten Seite liegen sollen. Das bedeutet, sie dürfen nicht nach Süden orientiert sein.

### Gewerbelärm

Bei Gewerbelärm treten an der Ostfassade des Gebäudes 9 tagsüber Überschreitungen des Orientierungswertes um <2 dB(A) auf. Die Überschreitungen im Beurteilungszeitraum Tag können aus Sicht des Gutachters, insbesondere auch im Hinblick auf die Tatsache, dass nur die Ostfassade betroffen ist, hingenommen werden.



In der lautesten Nachtstunde wird der Orientierungswert an den östlichen Gebäuden 7, 8 und 9 um bis zu 15 dB(A) überschritten. Maßgebliche Schallquellen sind hierbei die ein- und ausfahrenden LKW zum Salatservice-Betrieb.

#### Lärmschutzmaßnahmen

Da aktiver Schallschutz, Schallschutzwall bzw. -wand, mit einer wirtschaftlich und städtebaulich vertretbaren Höhe nicht den erforderlichen Schutz bieten können, ist vorgesehen, die betroffenen Gebäude mit passiven Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrissorientierung und Schallschutzfenstern, ggfs. mit geeigneten Lüftungseinrichtungen, zu schützen.

#### 5.8 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Wasserversorgung ist über das vorhandene Netz gesichert. Die Gemeinde Oberding hat für die Ortsteile der Gemeinde die Entsorgung von Abwasser und die Kapazität der Regenrückhaltebecken untersuchen lassen, um ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Nach Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos kann für das Plangebiet östlich der Pfarrermittermair-Straße die Abwasserbeseitigung nur im Trennsystem erfolgen. Eine Umwandlung in Mischsystem ist wegen der kritischen Gesamtsituation in Aufkirchen nicht möglich.

Das Ing.-Büro Kaiser, München, wurde beauftragt, ein Versickerungsgutachten zu erstellen (Gutachten vom 19.01.2007). Demnach muss mit eingeschränkt wasserdurchlässigen Bodenverhältnissen gerechnet werden. Die Erstellung eines Regenwasserkanals für das Planungsgebiet in Verbindung mit den noch vorgesehenen Wohngebieten ist aus Sicht der Gemeinde zur Zeit noch nicht erforderlich. Daher wird für den Planbereich festgelegt, dass das anfallende Regenwasser aus dem Baugebiet auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

Die Entsorgung des Restmülls wird auf Landkreisebene geregelt. Die über das Grundstück verlaufende 20-kV-Freileitung der E-ON wurde Ende 2006 abgebaut.

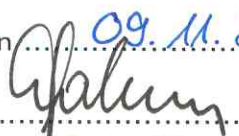
Die Nord-Süd-Orientierung der Baukörper macht den Einsatz erneuerbarer Energien möglich.

#### 6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Gemeinde:

Oberding, den 09.11.2007

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