

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Lohfeld III
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.: 610-41/2-53 Bearb.: Gra/Wa/Ri

Plandatum

04.05.2004
11.01.2005
15.03.2005

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung-, Ver- und Entsorgung
8	Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 197, 198 und 202 in der Gemarkung Oberding.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Oberding hat am 13.02.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet nördlich des Plangebietes Lohfeld II in der Gemarkung Oberding beschlossen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Lohfeld III. Ziel der Planung ist die Realisierung von Wohnungsbau. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde durch den Landschaftsplaner Max Bauer bearbeitet.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberding, westlich der Faganastraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Im Süden grenzt es an das Allgemeine Wohngebiet Lohfeld II. Dieses ist durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Lohfeld II ist überwiegend zweigeschossig bebaut. Lediglich nach Osten ist eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Vom Plangebiet Lohfeld II ist das Gebiet Lohfeld III über den Strassfeldring erschlossen. Fußläufig ist das Gebiet im Westen mit dem Lehrer-Riedweg verbunden. Hier werden die Grundstücke bis zur ED 5 gewerblich genutzt. Bei dem ansässigen Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Landesproduktbetrieb.

Das Plangebiet ist annähernd eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da in unmittelbarer Nachbarschaft von Lohfeld III steinzeitliche Bodenfunde vermutet werden, ist beim Aushub besondere archäologische Sorgfalt notwendig.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (2. + 4. Änderung) entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor.

Der Bebauungsplan erreicht nicht die in der Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten Schwellenwerte und ist daher nicht UVP-pflichtig.

4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken. Das Baugebiet soll sich in seiner Baustruktur und Wohndichte an dem vorhandenen Siedlungscharakter orientieren. Durch grünordnerische Festsetzungen soll ein qualitätsvolles Wohnumfeld entstehen, und ein Ausgleich für die Bebauung und Versiegelung des Bodens erzielt werden. Besonderes Ziel ist es, einen intakten Ortsrand nach Osten als Übergang zur Landschaft zu bilden.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind ausgeschlossen. Das Plangebiet schließt östlich an die Gewerbefläche. Nördlich schließt eine Fläche mit der FNP-Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet an. Eingeschränkte Gewerbebetriebe sind solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Wegen der geplanten Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt eine Begrenzung auf eine Wohneinheit mit Einliegerwohnung. Geplant sind 23 Bauparzellen, auf denen eine Hausgruppe, vier Doppelhäuser und 12 Einzelhäuser entstehen können. Dies entspricht maximal 35 neuen Wohneinheiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche je Bauparzelle und die Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhe der Gebäude. Aus den festgesetzten Grundflächen lässt sich eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,2 errechnen. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,40 zulässig, soweit dies in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit max. zwei festgesetzt, wobei diese Festsetzung für die Doppelhäuser und die Hausgruppe zwingend ist. Das zweite Vollgeschoss darf dabei nicht im Dachgeschoss liegen. Ziel dieser zwingenden Festsetzung ist, ein harmonisches Erscheinungsbild bei aneinander angebauten Häusern zu erreichen, welches bei nicht einheitlicher Geschossigkeit nicht gegeben ist. Die Zweigeschossigkeit entspricht einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,30 m. Bei den östlichen Parzellen ist die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls zwei, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (max. Wandhöhe 4,20 m). Dies erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan Lohfeld II, der am östlichen Rand eine niedrigere Bebauung festsetzt, um den Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. Nach Norden wurde auf dieses Gliederungsinstrument verzichtet, da der Flächennutzungsplan eine weitere Siedlungsentwicklung in diese Richtung vorsieht.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und nimmt Bezug auf die Situation am Ortsrand. Die bauliche Gestaltung wird durch die Festsetzung der Dachform und der Eindeckung der Dächer geregelt. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung des Gebietes gewährleistet werden. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, ist die maximale Gaubenbreite auf 1,50 m bei einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Bei Doppel-

häusern und aneinander angebauten Garagen ist eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten. Die Versorgung durch einen Kinderspielplatz ist im fußläufig zu erreichenden Baugebiet Lohfeld I gegeben. Wenn die Bebauung im Norden des Gebietes Lohfeld III fortgesetzt wird, ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche eine fußläufige Verbindung zu diesem bereits vorgesehen.

5.4 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren zur Abarbeitung kann nicht angewendet werden. Vorhabenstyp (allgemeines Wohngebiet), Grundflächenzahl und Standortgegebenheiten würden dies zwar zulassen, es kann aber keine ausreichende Eingrünung zu Einbindung in die Landschaft erfolgen. Daher ist das vereinfachte Verfahren hier nicht anwendbar.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberding. Im Süden und Westen grenzt Bebauung, im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Areal an. Das Gebiet selbst wird zur Zeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Naturräumlich ist das Gebiet der naturräumlichen Untereinheit O52-A „Isen-Sempt-Hügelland – Erdinger Lößterrassen“ zuzuordnen. Die potentielle natürliche Vegetation für diesen Bereich ist Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (*Galio-Carpinetum typicum*).

Auswirkungen der Neuausweisungen sowie Verbesserungsmaßnahmen

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden demzufolge nicht einbezogen.

Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete. Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. Oberflächenwasser zu erwarten. Da die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, keine landschaftsprägenden Gehölze oder andere Elemente vorhanden sind, sowie im Süden vorhandene Bebauung angrenzt, kann man die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als relativ gering bezeichnen. Exponierte Hangrücken werden nicht verdeckt. Ein eingewachsener grüner Ortsrand an der bestehenden Bebauung ist bisher ebenfalls nicht vorhanden.

Die künftige Nutzung der Fläche als Baugebiet bringt allerdings 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:

- Begrünung der Erschließungsstraßen durch heimische Bäume mit durchgehendem Baumgraben als lokale Grünvernetzung, insbesondere für Kleintiere

- Durchgrünung der Baugrundstücke durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehenden Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden
- Für Stellflächen werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Da die geplante GRZ $< 0,35$ ist und das Areal derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist das Areal entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Typ B I (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen, d.h. der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertung der Fläche sowie der Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen ist ein Faktor an der Untergrenze von 0,2 gerechtfertigt.

Der Berechnung der Eingriffsfläche ist der gesamte Planumgriff von 14.752 qm zugrunde zu legen, da weder Bestands- noch Grünflächen in Abzug gebracht werden können. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,2 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2.950 qm.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf Fl.Nr. 6727, Gemarkung Oberding erbracht. Das Grundstück liegt westlich der Gfällach an der Verbindungsstraße zwischen Oberding und Halbergmoos. Sie wird, ebenso wie die umgrenzenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt. Die Westgrenze wird durch einen als Biotop 7636/79.2 kartierten Graben gebildet. Die Grabenböschungen sind mit einer ruderalen Hochstaudenflur bewachsen, ein Gewässerschutzstreifen ist nicht vorhanden. Durch das Grundstück verläuft eine Wasserleitung. Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 051-A „Terrassen der Münchener Schotterebenen“ mit dem Erdinger Moos zuzuordnen. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind folgende Maßnahmen geplant:

- Abflachen des Grabenufers, Anlegen eines Röhrichtbereiches
- Anpflanzen einer Gehölzgruppe aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald) im nordwestlichen Grundstücksteil, aber nicht im Bereich der Wasserleitung
- Anpflanzen einiger Alleebäume, z.B. Silberweiden, entlang der Straße
- Einsaat der verbleibenden Flächen mit einer Mischung für artenreiches Feuchtgrünland
- Pflege der Grünlandbereiche während der ersten fünf Jahre durch eine Mahd pro Jahr nach dem 15.08., Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung
- weitere Entwicklung ist der natürlichen Vegetation zu überlassen.

Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung dieses Baugebietes geschaffen. Die Kompensationsfläche für den Eingriff wird auf einem Flurstück außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Diese wird durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche ist zwar mit 2.906 qm ca. 50 qm kleiner als der berechnete Kompensationsbedarf, aber aufgrund der geplanten umfassenden Aufwertungsmaßnahmen stellt sich ein angemessener Ausgleich dar.

5.5 Verkehr und Stellplätze

Das Plangebiet ist über die Faganastraße an das überörtliche Wegesystem angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt zum einen über die neue Haupterschließungsstraße, die an den Straßfeldring angeschlossen ist und zum anderen über eine bügelförmige Straße, die in ihrem Querschnitt reduziert ist. Diese bügelförmige Straße weitet sich in den Kurven auf und bietet auf diese Weise auch größeren Fahrzeugen die Möglichkeit zum Befahren. Gleichzeitig wird die Einzäunung der Garagenzufahrten von Eckgrundstücken ausgeschlossen, so dass hier zusätzliche Rangierfläche besteht. Der Vorteil dieses Straßenquerschnittes ist es, dass die Geschwindigkeit des Verkehrs automatisch reduziert wird und in den aufgeweiteten Kurvenbereichen Kindern das Spielen ermöglicht wird.

Das private Parken findet auf den Grundstücken statt. Pro Wohneinheit sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding zwei Stellplätze nachzuweisen. Um eine übermäßige Versiegelung der Flächen zu vermeiden, sind der dritte und vierte Stellplatz vor den Garagen zulässig. Im Bereich der Haupterschließungsstraße sind neun öffentliche Stellplätze im straßenbegleitenden Grünstreifen vorgesehen. Diese sind für den zu erwartenden Besucherverkehr ausreichend.

Eine starke Zunahme des Individualverkehrs ist wegen der geringen Anzahl der neuen Wohneinheiten nicht zu befürchten.

5.6 Lärmschutz und Altlasten

Das Plangebiet liegt außerhalb des für die Bauleitplanung maßgeblichen Lärmschutzbereiches des Flughafens München.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist der Gewerbelärm des angrenzenden Betriebes zu berücksichtigen. Bei diesem Betrieb handelt es sich um den Landesproduktenbetrieb der Firma Beer. Die Produktion findet dabei in einer Halle statt, die in Richtung Plangebiet keine Öffnungen aufweist. Relevant für die Immissionsbelastung des Plangebiets ist die An- und Ablieferung der Ware, die im Herbst 2004 auf die Nordseite des Gebäudes verlagert wurde. Der Ladevorgang an sich findet dabei eingehaust statt. Um jedoch die Frische der Produkte zu gewährleisten, sind die Fahrzeuge mit Kühlaggregaten ausgestattet.

Die dadurch für das Wohngebiet Lohfeld III entstehende Lärmbelastung wurde durch das Ingenieurbüro Steger und Piening GmbH untersucht. Die Berechnung ergab, dass während des Tages der Richtwert der TA-Lärm für allgemeine

Wohngebiete von 55 dB (A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Nachts wird der Richtwert von 40 dB (A) auf den nördlichen Parzellen 20, 21 und 22 um ca. 5 dB (A) überschritten. Für alle übrigen Parzellen ist laut Gutachten die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet problemlos möglich.

Um die Belastung der drei nördlichen Grundstücke zu kompensieren, wurden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Erstens ist an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes im Bereich der Parzelle 20 eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Des Weiteren sind die Garagen im Norden des Umgriffs an die nördliche Grundstücksgrenze gelegt worden. Sie bilden gemeinsam mit den Wohngebäuden eine Abschirmung nach Norden. Als dritte Maßnahme ist für die Parzellen 20, 21 und 22 festgesetzt, die Grundrisse so zu gestalten, dass die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern für Belüftungszwecke zur Lärm abgewandten Ost- und Südseite orientiert werden. Für Belichtung notwendige Fenster auf der West- und Nordseite sind fest verglast auszuführen.

Als Anlage ist dieser Begründung die Berechnung des Ingenieurbüros Steger und Piening beigefügt, die ein auf dem Grundstück der Firma Beer geplantes Nebengebäude berücksichtigt. Dieses schirmt mit einer geplanten Wandhöhe von ca. 3 m und einer Firsthöhe von ca. 5 m ebenfalls die dahinter liegende Fläche vor Lärm ab.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde diese Maßnahme jedoch nicht berücksichtigt, da deren Realisierung zeitlich von der Errichtung der Wohnhäuser entkoppelt ist. Das Gebäude ist jedoch Bestandteil des nördlich an den Betrieb Beer anschließenden Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord-Ost, der zur Zeit durch die Gemeinde Oberding aufgestellt wird. Durch die Anlage soll vielmehr verdeutlicht werden, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus eine Optimierung der Situation angestrebt wird.

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Moosrain. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalisationssystem. Um dieses Leitungssystem zu entlasten, ist geplant, eine neue Abwasserleitung durch die festgesetzte Grünfläche nach Norden zu einem geplanten Pumpwerk zu legen. Da die Versickerung von Niederschlagswasser bei den vorhandenen Bodenverhältnissen schwierig ist, wird empfohlen, dass die Grundstückseigentümer gemeinsam versickern oder auf ihren Grundstücken Zisternen zur Regenwasserrückhaltung vorsehen.

Die Strom- und Erdgasversorgung können ebenfalls über das vorhandene Netz erfolgen. Die bestehende Wasserleitung wird im Rahmen der Umsetzung der Planung von ihrem jetzigen Standort in die Straße verlegt.

8 Flächenbilanz

Nettobaugebiet	11.108 qm
Verkehrsfläche	607 qm
Innere Erschließung	1.697 qm
Straßenbegleitgrün	607 qm
Fußwege	721 qm
<hr/> Gesamte Verkehrsfläche	<hr/> 3.632 qm
<hr/> Geltungsbereich	<hr/> 14.740 qm

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Oberding, den

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