

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 69

Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum
zwischen Hauptstraße und Kornfeldstraße

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.: 610-41/2-69 Bearb.: Ma/Ber

Plandatum

28.02.2012
02.05.2012
03.07.2012

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 | Verkehr und Stellplätze |
| 8 | Immissionsschutz |
| 9 | Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung |

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat hat am 04.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 Oberding als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Da der Aufstellungsbeschluss bereits einige Jahre zurückliegt, die Planungen aber erst jetzt konkret weiterverfolgt werden, wurde der alte Aufstellungsbeschluss aufgehoben und auf der Basis der neuen Planungen am 17.05.2011 neu gefasst.

Das Gebiet umfasst die Fl. Nr. 284 T und 284/1 Gemarkung Oberding.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Im zentralen Ortsbereich von Oberding sind zwischen der Hauptstraße und der Kornfeldstraße im Osten sowie des Grasfeldwegs im Süden noch große unbebaute Grundstücke vorhanden, die derzeit landschaftlich genutzt sind.

Östlich der Hauptstraße ist mit einer Ausnahme auf Fl. Nr. 68/2 gemischt genutzter Baubestand, überwiegend giebelständig zur Straße, vorhanden. Das Anwesen an der Ecke Hauptstraße/Grasfeldweg ist in diesem Bereich das einzig landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit Viehhaltung. Weitere landwirtschaftliche Betriebe sind auf der Westseite der Hauptstraße vorhanden.

Die Bebauung im Norden und im Süden besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern. Östlich der Kornfeldstraße sind ebenfalls unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Felder. Das ganze Gebiet ist weitgehend als eben zu bezeichnen. Nennenswerter Baumbestand ist in geringem Umfang an der südwestlichen Ecke im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens rund um die dortigen Silos vorhanden. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen kann über die Kornfeldstraße, auch in Richtung Norden (Tassilostraße) und über den Grasfeldweg, der nur über eine beschränkte Ausbaubreite verfügt, erfolgen. Wünschenswert wäre eine zusätzliche Anbindung an die Hauptstraße, die derzeit aber nicht verfügbar ist, allenfalls ist eine Fuß- und Radwegverbindung über Fl. Nr. 68/4 denkbar.

3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht entlang der Hauptstraße sowie an der Tassilostraße im Norden und im westlichen Teil des Grasfeldwegs Dorfgebiet (MD) vor. Die Flächen nach Osten sind zum überwiegenden Teil als Wohnbauflächen ausgewiesen mit Ausnahme eines ca. 100 m breiten Streifens in Ost-West-Richtung, der als Gemeinbedarfsfläche für „Wohnen - Seniorenzentrum“ vorgesehen ist.

Für diesen Teilbereich wird der nun vorliegende Bebauungsplan erstellt. Dieser ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Vorab wurde über eine Rahmenplanung die Bebaubarkeit und Erschließung des gesamten Bereichs zwischen Tassilostraße, Kornfeldstraße, Grasfeldstraße und Hauptstraße untersucht und geklärt (s. Anlage).

Ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan übernommen wird die in Nord-Süd-Richtung dargestellte Baumallee mit Grünstreifen entlang des Grasfeldwegs, die

4 gleichzeitig eine Fuß- und Radwegeverbindung beinhaltet.
Planungsziele

Ziel und Zweck der Planung ist es, in zentraler und trotzdem ruhiger Lage in Oberding einen Standort für das Wohnen älterer Menschen zu schaffen, der in die Umgebung und ihre künftige Entwicklung integriert ist.

5 Städtebauliches Konzept / Bauliche Gestaltung

Das bauliche Konzept ist so angelegt, dass sich das künftige Seniorenzentrum nahe an die vorhandene Mischnutzung entlang der Hauptstraße anlehnt mit späterer Erweiterungsmöglichkeit nach Osten. Gleichzeitig halten die Gebäude, auch aus Immissionsschutzgründen einen deutlichen Abstand zu dem landwirtschaftlichen Betrieb im Südwesten.

In diesen Zwischenraum wird die Haupteinfahrt mit Stellplätzen für Besucher und Personal gelegt, mit der Möglichkeit später eventuell direkt an die Hauptstraße anzuschließen. Als Bauform ist eine nach Süden geöffnete Hof- bzw. Winkelbebauung vorgesehen.

Die detaillierte Ausbildung von Baukörpern/Nutzungskonzept und ihre Gestaltung wurde im Rahmen eines Plangutachtenverfahrens ermittelt, für das der Bebauungsplan die Rahmenbedingungen vorgab.

Die baugestalterischen Vorgaben beschränken sich hier im wesentlichen auf die Übernahme der geneigten Dächer aus der umgebenden Bebauung, sowie die Einpassung des Gebäudes ins Gelände. Auch die Gestaltung der Einfriedungen ist am dörflichen Erscheinungsbild orientiert

Nach Osten hin sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die, längerfristig gesehen auch mit der Wohnbebauung kombiniert werden können, wie im Rahmenplan angedacht. Die Höhenentwicklung soll drei Vollgeschosse nicht überschreiten in Kombination mit zweigeschossigen Bauteilen. Die Gesamtanlage soll durch Grün- und Freiflächen gegliedert und in die Umgebung eingebunden werden.

6 Art und Maß der Nutzung

Die Art der Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt als „Gemeinbedarfsfläche – Wohnen für Senioren“. Die im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Immissionsschutz-Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den landwirtschaftlichen Betrieb im Süden und werden durch die dargestellten Abstände und die Pufferzone mit Stellplätzen umgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden für die dargestellten Bauräume max. Grundflächen in qm festgelegt in Kombination mit Vollgeschossen und Wandhöhen.

7 Verkehr und Stellplätze

Das Gebiet ist über die Kornfeldstraße von Norden bzw. Osten erschlossen. Zusätzlich ist eine Anbindung über den Grasfeldweg im Süden in Form eines befahrbaren Wohnwegs vorgesehen.

Die Kornfeldstraße soll auf 6 m verbreitert werden und zusätzlich mit Fuß- und Radweg (3 m), abgetrennt durch einen 2,5 m breiten Baumgraben, ausgestattet werden. Die Option für eine mögliche Anbindung im Westen an die Hauptstraße ist vorgesehen, die Umsetzung derzeit nicht absehbar.

Von der Kornfeldstraße her sind zwei Anbindungsmöglichkeiten vorgesehen die wie aus dem Rahmenplan ersichtlich auch der Erschließung der künftig anschließenden Wohngebiete im Norden und Süden dienen. Durch die südliche Erschließungsstraße werden die Stellplätze (34) südlich des Seniorenzentrums angefahren, durch die nördliche Erschließungsstraße ist eine zusätzliche Andienung, z. B. für Lieferverkehr, möglich. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch Fuß- und Radwege, die so angelegt sind, dass sie mit der späteren Fortführung des Erschließungsnetzes eine gute Erreichbarkeit in alle Richtungen gewährleisten.

8 Immissionsschutz

Hier ist in erster Linie das landwirtschaftliche Anwesen in der Süd-West-Ecke des Plangebiets zu beachten, in dem die Rinderhaltung mit ca. 50 Großvieheinheiten, verteilt auf zwei Stallgebäude betrieben wird. An der Nord-Ost-Seite sind zudem ein Misthaufen und Silos zu finden, die in den vorhandenen üppigen Baumbestand zur Grenze hin eingebunden sind. Die Anlage des Seniorenzentrums wurde deshalb so platziert, dass ein 40 m (an der engsten Stelle) bis 60 m breiter Pufferstreifen dazwischen zu liegen kommt, in dem die Parkierung für das künftige Seniorenzentrum untergebracht wird.

9 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Einbindung der Baufläche des 1. Bauabschnitts sowie der Stellplätze in die Umgebung wird eine großzügige Eingrünung festgesetzt, die mit Gruppen heimischer Gehölze zu bepflanzen ist. Für die Erweiterungsfläche werden diesbezüglich noch keine Festsetzungen getroffen, um sich hier alle Möglichkeiten für die Bebauung offen zu halten. Es wird jedoch zur vertikalen Strukturgebung sowie als optische Grenze zur freien Landschaft eine Baumreihe entlang der Kornfeldstraße vorgesehen. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zur Begrenzung der Versiegelung getroffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ist für den Bebauungsplan anzuwenden. Das Areal ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Gebiet geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen. Die GRZ übersteigt den Grenzwert von 0,35 nicht, d.h. die Fläche ist Typ B „geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Es ergibt sich somit ein Faktor zwischen 0,2 und 0,5. Da die 10 m breite Eingrünung an der Ostseite zur freien Landschaft vom FNP auf 2,5 m verringert wurde, die sonstige Eingrünung aber gut ausgeprägt ist, wird der Faktor mit 0,25 festgesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von 0,95 ha ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von 2.375 qm. Die detaillierten Beschreibungen des Umweltzustandes sowie der Auswirkungen durch das Vorhaben sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Gemeinde:

Oberding, den 19.07.2012

.....

Danzer
 2. Bürgermeister