

GEMEINDE OBERDING

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN MONTESSORISCHULE AUFKIRCHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSSTAND: SATZUNG

DATUM: 25.06.2002

PLANUNG

ARCHITEKTENGRUPPE WALBRUNN GROTZ VALLENTIN LOIBL
EMLING 7B 85461 BOCKHORN / ERDING TEL 08122/18399 FAX 08122/84434
OBERER GRABEN 3A 85354 FREISING TEL 08161/91389 FAX 08161/91757

INHALT

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass
2. Planungsziel

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1. Flächennutzungsplan

C STÄDTEBAULICHE SITUATION

1. Lage im Ort
2. Angrenzende Nutzungen
3. Baustrukturen in der Umgebung
4. Freiraum- und Vegetationsstrukturen in der Umgebung
5. Topographie
6. Erschließung

D PLANUNGSKONZEPT

1. Städtebauliche und freiräumliche Grundüberlegungen
2. Verkehrliche Aspekte
3. Planungsrechtliche Umsetzung
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Art der Nutzung
 - 3.3 Maß der Nutzung
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.5 Stellplätze
 - 3.6 Grün- und Freiflächen
 - 3.7 Einfriedungen
 - 3.8 Ökologische Aspekte
 - 3.9 Energieversorgung

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. Lage und Charakter
2. Aspekte des Naturschutzes

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass

Auslöser für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist die Absicht des Montessori-Vereins Erding, auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein neues Gebäude für eine private Volksschule zu errichten.

2. Planungsziel

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das genannte Bauvorhaben schaffen, wobei ein Schwerpunkt ist, keine für den Hochbauentwurf einengenden Festsetzungen zu treffen. Weiterhin soll berücksichtigt werden, dass im Süden des Schulgrundstückes ein Wohngebiet entstehen soll, das allerdings nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1. Flächennutzungsplan

Derzeit trifft die Gemeinde Oberding – zeitgleich mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes – die Vorbereitungen zur Einleitung dieses Verfahrens für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung hat unter anderem die Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Gemeinbedarfs- und Wohnbaufläche zum Gegenstand. Durch das Parallelverfahren ist gewährleistet, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

C STÄDTEBAULICHE SITUATION

1. Lage im Ort

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsende von Aufkirchen. Die Schule bildet somit nach Fertigstellung den baulichen Rand des Dorfes.

2. Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten grenzt der nur noch bedingt genutzte Bauhof des Energieversorgungsunternehmens E.O.N. an das Planungsgebiet. Das Schulgelände wird im Osten durch die noch auszubauende Ortsstraße begrenzt, an den sich in östlicher Richtung ein größeres Grundstück mit waldartigem Bewuchs anschließt.

Im Süden des Schulgrundstückes ist künftig Wohnbebauung vorgesehen, deren Realisierung jedoch erst in mehreren Jahren begonnen werden soll. Dies bedeutet, dass in den ersten Jahren nach Aufnahme des Schulbetriebes südlich der Schule noch landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird.

3. Baustrukturen in der Umgebung

Auf dem Bauhof des EVU E.O.N. ist eine Einzelbebauung aus Werkstattgebäuden, Maschinenhallen und kleineren Nebengebäuden vorhanden. Das Niveau des westlichen Grundstücks liegt ca. 0,75 m höher als das künftige Schulgrundstück. Das östlich angrenzende Grundstück ist unbebaut, für die künftige Wohnbebauung im Süden des Schulgrundstückes ist von einer kleinteiligen Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auszugehen. Östlich des künftigen Wohngebietes liegt das großmaßstäbliche Gebäude des Indoor - Tauchzentrums.

4. Freiraum- und Vegetationsstrukturen in der Umgebung

Im Norden des Grundstückes liegt die von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte freie Flur mit Blickbeziehungen auf die Nachbardörfer. Unmittelbar im Norden grenzt ein Grundstück mit Strauch- und Buschbewuchs an, hinter dem die lineare Vegetationsstruktur der Baumreihe entlang des Isarkanales eine markante Kulisse bildet. Im Osten ist das bereits erwähnte Grundstück mit waldartigem Bewuchs. Die genannten Vegetationsstrukturen geben für das Schulgrundstück zusammen mit den zahlreichen Einzelbäumen auf dem Grundstück der E.O.N. den räumlichen Rahmen ab. Unterbrochen wird er nur von einer Lücke von ca. 30 m Länge an der nördlichen Grundstücksecke. An dieser Stelle ist vom Schulgrundstück aus eine Blickbeziehung in die freie Landschaft gegeben.

5. Topographie

Das Gebäude, auf dem die Schule und die Wohnbebauung entstehen sollen, steigt von Norden nach Süden leicht an, wobei zur südlich angrenzenden Kreisstraße hin die Steigung stärker wird. Die Straße liegt am nördlichen Fuß des Hügelkomplexes, auf dem der historische Kern des Dorfes Aufkirchen liegt. Gekrönt wird die Hügelanlage durch die Kirche, die für das Grundstück zusammen mit ihrer baulichen Umgebung ein beeindruckendes räumliches Pendant abgibt. Die flachen Ausläufer der Hügelgruppe weisen unmittelbar südlich des künftigen Schulgrundstückes einige deutliche Wellen auf, die für das Gebäudekonzept prägend geworden sind: nach dem gegenwärtigen Planungsstand ist über einer unregelmäßigen organischen Grundrissfigur ein begrüntes, wellenförmiges Dach vorgesehen, das an den Schmalseiten des Gebäudes aus der Geländeoberfläche herauswächst.

6. Erschließung

Das Schulgrundstück wird durch eine noch zu bauende Stichstraße, die zu einem späteren Zeitpunkt auch der Erschließung des künftigen Wohngebietes dient, erschlossen. Derzeit ist diese Straße lediglich als Feldweg vorhanden. Der Ausbau erfolgt zwischen dem

Schulgrundstück und der Dorfstraße (Kreisstraße ED 7). Entlang des östlichen Randes des Schulgrundstückes ist von Seite der Gemeinde kein Ausbau vorgesehen, d.h. der gegenwärtige Status als Feldweg wird beibehalten.

D PLANUNGSKONZEPT

1. Städtebauliche und freiräumliche Grundüberlegungen

Der Zuschnitt des Grundstückes – ein rechtwinkliges Dreieck mit konvexer Hypothenuse – lässt zum gegenwärtigen Stand des Vorentwurfskonzeptes für das Schulgebäude eine Gebäudelage nahe der nordwestlichen Grundstücksgrenze am geeignetsten erscheinen. Diese Überlegung wird gestützt durch die Notwendigkeit, das Grundstück an der südöstlichen Ecke erschließen und dort auch die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu müssen. Weiteren Einfluss auf die Gesamtdisposition der Schulanlage auf dem Grundstück hat die Zielvorstellung, den Pausenhof nicht zum Bauhof des EVU zu orientieren sowie die Notwendigkeit, den in seiner Form nicht veränderbaren Allwetterplatz an passender Stelle zu situieren.

Die Lage des Allwetterplatzes wurde an der nordöstlichen Ecke gewählt, um die ausserhalb des Grundstückes vorhandene Lücke im Baumbestand in das Gesamtkonzept zu integrieren. Die freie Landschaft wirkt somit in das Schulgelände hinein. Die durch die nordwestliche Randlage des Schulgrundstückes entstehende Freifläche im Süden des Schulgebäudes hat folgende positive Aspekte:

- es entsteht ein großzügiges Entrée für den Haupteingang der Schule,
- der Pausenhof liegt auf der Südseite des Gebäudes und ist gut besonnt,
- die von der Unteren Naturschutzbehörde in Vorgesprächen angeregte und in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits dargestellte Puffer-Grünfläche zwischen Schulgelände und künftiger Wohnbebauung wird mit dem Zugangsbereich und dem Pausenhof räumlich kombiniert, wodurch eine großzügige und vielfältig nutzbare Freiraumstruktur geschaffen wird.

Im Hinblick auf die Blickbeziehungen hat die vorgesehene Lage des Gebäudes den Vorteil, dass durch den vorgelagerten Pausenhof von den Klassenräumen aus der Blick auf den Ortskern von Aufkirchen nahezu uneingeschränkt möglich ist.

2. Verkehrliche Aspekte

Der Ausbau des Feldweges zur Erschließung ist so vorgesehen, dass für die öffentliche Verkehrsfläche eine Breite von insgesamt 10,00 m zur Verfügung steht. Die Gliederung soll folgendermaßen vorgenommen werden (von Ost nach West):

- 0,5 m Grünstreifen entlang den östlich angrenzenden Parzellen
- 5,5 m Fahrbahn
- 2,0 m Grünstreifen mit integrierten Längsparkplätzen und Alleebäumen
- 2,0 m Fußweg

Die Einmündungen der Erschließungsstraßen des künftigen Wohngebietes werden bereits berücksichtigt.

Der genannte Ausbau erfolgt bis zum Schulgrundstück, um eine sichere Erschließung zu gewährleisten. Dies betrifft sowohl die fußläufige wie auch die motorisierte Erschließung:

- Ein Teil der Schüler kommt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haltestelle der Linienbusse befindet sich ca. 170 m vom Schulgrundstück entfernt an der Dorfstraße. Von dort legen die Kinder den Weg zur Schule zu Fuß zurück.
- Der andere Teil der Schüler wird mit Kleinbussen transportiert, die bis ans Schulgrundstück fahren. An der dortigen Wendeanlage können die Schüler gefahrlos aussteigen.

Die Wendeanlage ist mit den PKW-Stellplätzen kombiniert, um eine platzsparende Lösung anbieten zu können. Sie dient auch der Müllabfuhr und dem Winterdienst als Umkehrmöglichkeit. Für die Feuerwehr ist die Zufahrt zum Grundstück sowohl von der Wendeanlage als auch vom Feldweg an der nordöstlichen Grundstücksecke her möglich, so dass auch eine Umfahrung des Gebäudes machbar ist.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Schulgrundstück, die Hälfte der südlich daran anschließenden Puffer-Grünfläche, die Erschließungsstraße zwischen Schulgrundstück und Dorfstraße sowie die Busbucht an der Dorfstraße.

3.2 Art der Nutzung

Das Grundstück wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

3.3 Maß der Nutzung

Zur Regelung des Maßes der Nutzung werden die Grundfläche und die Geschoßfläche als absolute Zahl eingesetzt, um eindeutige Vorgaben zu schaffen. Ergänzt wird dies durch die Festsetzung einer Obergrenze für die Wandhöhe. Beides geschieht vor dem Hintergrund, dass sich die Hochbauplanung noch in einem sehr frühen Stadium befindet und diverse Abstimmungen mit Behörden erforderlich sind, die im Extremfall auch noch zu einer Änderung des Gesamtkonzeptes führen könnte. Hier soll durch pauschalere planungsrechtliche Vorschriften verhindert werden, dass im Fall einer Änderung der Hochbauplanung auch das Bebauungsplanverfahren beeinträchtigt wird.

Die Textfestsetzungen zum Maß der Nutzung enthalten auch eine Regelung zur Einbeziehung der Stellplatzflächen. Hier wurde die Möglichkeit eingeräumt, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu einem geringeren Prozentsatz einzurechnen, um die umweltfreundliche Ausführung zu honorieren.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden sehr großzügig bemessen, um im Falle einer etwaigen Änderung des Hochbautentwurfes den Bebauungsplan flexibel zu halten.

3.5 Stellplätze

Die Stellplätze sind dem Eingangsbereich der Schule zugeordnet. Ihre Ausformung berücksichtigt die Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge sowie kleinere Schulbusse. In der hierfür räumlich festgelegten Fläche können 25 Stellplätze untergebracht werden.

3.6 Grün- und Freiflächen

Für die Grünflächen in öffentlichen Verkehrsflächen werden Festsetzungen dahingehend getroffen, dass die Anzahl und der ungefähre Standort der Alleebäume durch Planzeichnung geregelt wird, um das räumliche Erscheinungsbild der Straße zu sichern.

Für die privaten Freiflächen werden lediglich Festsetzungen bezüglich des Umfangs der Baum- und Strauchpflanzungen getroffen, der Standort wird nicht festgelegt. Somit bleibt für den Entwurf der Freiflächen genügend Gestaltungsspielraum.

3.7 Einfriedungen

Für Zäune wird eine Höhenbeschränkung auf das Mindestmaß festgesetzt, um das optische Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht zu beeinträchtigen.

3.8 Ökologische Aspekte

Die Notwendigkeit, unverschmutztes Oberflächenwasser auf dem Gelände zu versickern, wird per Festsetzung geregelt, ebenso wie die im Bedarfsfall notwendige Errichtung eines Rückhaltebeckens.

Für Flachdächer wird die Anforderung, sie extensiv zu begrünen, festgesetzt. Dies hat neben den ökologischen Vorteilen auch den Aspekt, dass das Gebäude mit Hilfe der Dachform stark in die landschaftliche Umgebung integriert wird, vor allem dadurch, weil das Dach an den Gebäudeschmalseiten bis zur Geländeoberkante herabgezogen wird.

3.9 Energieversorgung

Zur Stromversorgung des Schulgrundstückes wird der Standort für eine Trafostation vorgesehen. Ihre Leitungsanbindung erfolgt von Norden. Die Kapazität wird so ausgelegt, dass sie auch für die Versorgung der künftigen Wohnbebauung ausreicht.

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

1. Lage und Charakteristik

Die als Baugebiet ausgewiesene Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Aufkirchen und liegt naturräumlich auf der flachwelligen Altmoräne. Die Böden sind als lehmige Braunerden zu bezeichnen. Das Gelände fällt geringfügig nach Norden ab und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Westlich befindet sich der im Gelände eingetieft, gehölzbestandene Mittlere Isarkanal. Im Osten schließen wald- bzw. parkähnliche Gehölzbestände an.

2. Aspekte des Naturschutzrechtlichen Eingriffes

Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Die Auswirkungen auf die benachbarten, naturnahen Flächen werden als nicht erheblich eingestuft. Im Gebietsumfang selbst werden nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft beansprucht. Durch die leicht vertiefte Lage und die bestehende landschaftliche Einbindung sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen werden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- ausreichende Ein- und Durchgrünung aus heimischen, standortgerechten Arten
- für Stellplätze werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben
- Dachbegrünung wird vorgeschrieben

Die Fläche ist entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ [1] dem Feld B I (geringe Bedeutung / niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzustufen.

Vor allem wegen der oben aufgeführten Vermeidungsfaktoren erscheint für die Berechnung der Ausgleichsflächen ein Multiplikator von 0,25 angemessen.

Aus der Eingriffsfläche von ca. 1,2 ha ergibt sich mit dem Faktor 0,25 ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.000 qm.

Diese Ausgleichsfläche wird auf Teilflächen von Fl.Nrn. 439, 440 und 441, Gemarkung Notzing erbracht. Die ökologische Aufwertung dieser Fläche östlich der „Niedermoorreste Notzinger Moos“ am Bleichbach erfolgt in folgender Weise:

- Anlage von Grabenaufweitungen und Uferabflachungen
- Pflanzung eines standortgerechten Birkenwäldchens.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird eine für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verträgliche Basis geschaffen. Kompensationsflächen für den Eingriff werden am Bleichbach zur Verfügung gestellt und mit den festgesetzten Maßnahmen aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

[1] Quelle: Bayer. Staatsministerium f. Landesentwicklung u. Umweltfragen:
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Teilbereich des Bebauungsplanes bezüglich der Ausgleichsflächen wurde vom Ingenieurbüro Max Bauer, Wörth, erarbeitet.

ANHANG**Pflanzliste gemäß Textfestsetzung Ziffer 1.5**

Bäume 1. Ordnung:	Mindestpflanzqualität: H, 3xv, 18-20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Bäume 2. Ordnung	Mindestpflanzgröße: H, 3xv, 14-16
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	v.a. alte Lokalsorten
Sträucher	Mindestpflanzgröße 3-4 Tr, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Amelanchier lamarckii	Kupfer - Felsenbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix i.S.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder