

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 57

Aufkirchen, nördlich Goldfeldweg

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.: 610-41/2-54 Bearb.: Gra/Wag/Pi

Plandatum

02.05.2005
25.11.2005
14.02.2006

Begründung

Inhalt

| | |
|---|---|
| 1 | Planungsanlass, Planungsziel |
| 2 | Bestand und städtebauliche Situation |
| 3 | Planungsrechtliche Situation |
| 4 | Planungsziele |
| 5 | Inhalt des Bebauungsplans |
| 6 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung |
| 7 | Immissionsschutz |
| 8 | Ver- und Entsorgung |
| 9 | Flächenbilanz |

Das Planungsgebiet umfasst die Fläche des Flurstücks 2043 und Teilflächen der Grundstücke 2040, 2046 und 2047 der Gemarkung Aufkirchen.

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat von Oberding hat am 15.04.2003 für das Gebiet am nördlichen Ortsrand von Aufkirchen, nördlich des Goldfeldweges, die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 57, Aufkirchen, nördlich Goldfeldweg. 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 wurden durch den Landschaftsplaner Max Bauer bearbeitet. Von der Steger und Piening GmbH wurden die Auswirkungen des westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebes und der ED 7 auf das Plangebiet untersucht.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Aufkirchen. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,7 ha. Es erstreckt sich nördlich der vorhandenen Bebauung des Goldfeldweges und des dort bereits neu angelegten Fuß- und Radweges. Westlich des Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der zur Erschließung des Baugebietes ausgebaut werden soll. An der Einmündung des Weges auf die Dorfstraße steht ein Hotel. Nördlich dieses Hotels schließen die Lagerhallen der Firma SSG an, die Obst und Gemüse weiter verarbeitet. Die Anlieferung erfolgt von Norden. Das Gebäude weist in Richtung Plangebiet geschlossene Fassaden auf. Die Stellplätze des Gewerbebetriebes befinden sich ebenfalls im Norden, so dass mit einer Beeinträchtigung des Wohngebietes durch Transportverkehr nicht zu rechnen ist.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine vorhandene 20-KV-Hochspannungsleitung und deren Schutzbereich von je 20 m, gemessen von der Trassenmitte, bestimmt. Im Osten reicht das Plangebiet bis an einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg.

Das Plangebiet ist annähernd eben. Lediglich an seinem südwestlichen Ende steigt das Gelände leicht an. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

3 Planungsrechtliche Situation

In der 4. Flächennutzungsplanänderung ist das Gebiet als neue Wohnbaufläche dargestellt. Nach Westen, Norden und Süden ist eine Eingrünung geplant. Die Fuß- und Radwegeverbindung von der Dorfstraße über den neuen Radweg mündet am Hotel wieder auf die Dorfstraße.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Mischgebietsfläche mit einer höheren Dichte. Südlich befinden sich bereits realisierte Wohnbauflächen. Im Norden und Nordosten stellt der FNP Flächen für die Landwirtschaft dar.

Langfristig ist geplant, das Wohngebiet nach Norden zu erweitern, um eine harmonische Ortsrandabrundung mit der Mischgebietsfläche zu erzielen. Die

vorhandene 20 kv-Leitung wird nach Aussage des Betreibers voraussichtlich im Laufe des Jahres 2006 abgebaut, da sie für die Versorgung der Gemeinde entbehrlich geworden ist. Bis zum tatsächlichen Rückbau wird für den Bebauungsplan an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgehalten und in der Planung diese Erweiterung lediglich berücksichtigt.

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. Dies stellt sich in besonderem Maß durch die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung dar. An dieser Wegeverbindung ist ein Kinderspielplatz geplant, der auch den in der Umgebung wohnenden Kindern zu Gute kommt. Außerdem weist das östlichste Grundstück im Plangebiet eine große private Grünfläche auf, die zur Eingrünung am Übergang zur Landschaft beiträgt.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind ausgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 57, Aufkirchen, nördlich Goldfeldweg schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet am Goldfeldweg an.

Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser, sowie zwei Mehrfamilienhäuser fest. Die Mehrfamilienhäuser stehen südlich der geplanten neuen Haupterschließungsstraße. Das bedeutet, dass die dichtere Wohnform an der Haupterschließung liegt, während an der Bügelförmigen Erschließung, die von der Haupterschließung abzweigt, die weniger dichten Einzel- und Doppelhäuser liegen. In dem Teil des Bebauungsplanes, der von der Verlängerung der Dorfstraße nach Westen abzweigt, sind Einzelhäuser festgesetzt, um die Dichte in Richtung des westlichen Ortsrandes zu reduzieren.

Wegen der geplanten Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaus begrenzt. Die Mehrfamilienhäuser haben eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten von sechs. Geplant sind 27 Bauparzellen, auf denen zwei Mehrfamilienhäuser, 10 Doppelhaushälften und 15 Einzelhäuser entstehen können. Dies entspricht maximal 62 neuen Wohneinheiten. Die Nummerierung der Parzellen geht von 1 bis 30. Dies liegt daran, dass im Rahmen des Planungsprozesses die ursprüngliche Anzahl von 16 Doppelhaushälften auf 10 reduziert wurde, in dem aus drei Doppelhäusern Einzelhäuser wurden. Die Parzellennummern 11, 20 und 25 sind somit nicht mehr vergeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche je Bauparzelle, die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe der Gebäude bestimmt. Aus

den festgesetzten Grundflächen lässt sich eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,19 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.

Generell ist die maximale Geschosshöhe mit zwei und die Dachneigung mit 28-35° festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe ist 6,30 m. Liegt das zweite Vollgeschoss im Dach, so ist die maximale Wandhöhe hier 4,30 m.

Bei den Doppelhäusern ist die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei bei einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass wenn die beiden Hauseinheiten nacheinander gebaut werden, die nachbauenden Bauherren sich an der bereits vorhandenen Haushälfte orientieren müssen. Dies könnte, wenn die Geschossigkeit nicht zwingend festgesetzt ist, dazu führen, dass ein Eigentümer sein Baurecht nicht ausnutzen kann. Dies soll vermieden werden.

Die Durchgängigkeit der Zweigeschossigkeit führt zu einer durchschnittlichen GFZ von 0,5.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht eine bügelförmige Haupteinschließung von der Dorfstraße aus vor. Von dieser geplanten Straße zweigt ein weiterer Ring ab, der die Parzellen 11-16 und 20-25 anbindet. Entlang der Haupteinschließung ist im Westen und Norden die Anlage eines Straßenbegleitgrüns mit Baumpflanzungen geplant. In diesen Streifen sind die Besucherstellplätze integriert. Der untergeordnete Straßenring hat einen verringerten Querschnitt, der automatisch zu einer Geschwindigkeitsreduktion führt. Auf diese Weise kann die Straße auch von Kindern zum Spielen genutzt werden. Im westlichen Kurvenbereich gibt es einen Verbindungsstich zu dem im Süden verlaufenden Fuß- und Radweg. An diesem Weg ist ein Spielplatz geplant. Durch diese Maßnahmen soll eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität entstehen, die für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ein optimales Verbindungssystem bietet.

Der östliche Teil des Plangebietes ist über einen Stich erschlossen, der in einen Wendehammer mündet. Am Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche ist ein baumbestandener Grünstreifen vorgesehen.

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. Es ist ein Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäusern und aneinander angebauten Garagen ist eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

6 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 Plan anzuwenden.

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aufkirchen. Im Süden und Westen grenzt Bebauung an. Die westliche Grenze wird durch eine Straße, die östliche durch einen Feldweg gebildet. Weiter östlich sowie im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, d. h. hier erfolgt der Übergang zur Landschaft, die als relativ homogene Agrarfläche ohne Gehölzstrukturen erscheint. Das Gelände fällt leicht nach Nordosten und wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Auf der künftigen Baufläche sind keine erhaltenswerten Gehölze vorhanden. Naturräumlich ist das Gebiet der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ und speziell den Erdinger Lößterrassen zuzuordnen. Die potentielle natürliche Vegetation besteht aus Eichen-Hainbuchen-Wald.

6.2 Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist aufgrund der Nutzung und Beschaffenheit als gering einzustufen. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden demzufolge nicht einbezogen. Mit der Realisierung des Wohngebietes sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten. Es werden keine beachtenswerten Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete beeinflusst.

Da das Areal landwirtschaftlich genutzt wird, an zwei Seiten Bebauung angrenzt, ein eingewachsener grüner Ortsrand lediglich nordwestlich des Bebauungsplangebietes besteht und keine anderen landschaftsprägenden Elemente vorhanden sind, kann man die Landschaftsbildbeeinträchtigung als gering bezeichnen. Bei der Wahl des Faktors ist jedoch der Übergang in die freie Landschaft in Verbindung mit der weiten Einsehbarkeit zu beachten.

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

- Durchgrünung der Baugrundstücke mit überwiegend einheimischen Sträuchern,
- Baumpflanzungen auf jedem Grundstück,
- im Ostteil Anlage eines ca. 3 m breiten Grünstreifens nach Norden hin, der durch dichte Strauchpflanzung zwischen freier Landschaft und Bauflächen vermittelt,
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehendem Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden,
- für Stellflächen und Garagenzufahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

6.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

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 sich das Baugebiet in Ortsrandlage befindet und so gut wie keine Einbindung in die freie Landschaft erfolgt, kann die „vereinfachte Vorgehensweise“ des Leitfadens nicht angewendet werden.

Aufgrund einer geplanten GRZ kleiner als 0,35 sowie der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung 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. Zur Festsetzung des Faktors ist die Fläche zu teilen:

Der Bereich östlich der Dorfstraße (Fl.Nr. 2043) umfasst relativ wenig Baufläche und schließt nach Norden mit einem Grünstreifen ab. Aus diesem Grund sowie nach der naturschutzfachlichen Bewertung der Fläche wird der Faktor im unteren Bereich mit 0,25 festgesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 3.960 m² ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 990 m².

Der Bereich westlich der Dorfstraße wird relativ dicht bebaut. Eine Landschaftseinbindung erfolgt fast überhaupt nicht. Deshalb ist hier ein Faktor von 0,3 angemessen. Da die Eingriffsfläche dem Gesamtumfang von 21.000 m² entspricht, errechnet sich ein Ausgleichflächenbedarf von ca. 6.350 m².

6.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Ausgleichsfläche 1 umfasst ca. 1.000 m² und wird auf einer Teilfläche im Osten von Fl.Nr. 701 Gemarkung Notzing zur Verfügung gestellt. Das Areal befindet sich nordwestlich von Notzing und östlich der Altach. Das Gelände ist relativ eben und wird derzeit, ebenso wie die umliegenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt. Die Landschaft weist kaum Grünstrukturen auf. Das Grundstück wird an der Ost- und Westseite von einem Feldweg begrenzt. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Pflanzung eines Feldgehölzes aus standorttypischen Arten (Weiden-Faulbaum-Gebüsch). Der nördliche und südliche Randstreifen wird auf einer Breite von ca. vier Metern zur Bewirtschaftung der Fläche freigehalten. Hier erfolgt die Ansaat einer Wiesenmischung. Dieses Grünland ist extensiv zu pflegen, d.h. es erfolgt lediglich eine Mahd jährlich nach dem 15.08. mit Abtransport des Mahdgutes und Düngung ist nicht erlaubt.

Ausgleichsfläche 2 hat eine Größe von ca. 3.200 m² und wird auf der Nordhälfte der Fl.Nr. 384 Gemarkung Notzing erbracht. Das Grundstück befindet sich südwestlich von Aufkirchen und östlich der Gfällach in den „Aufkirchener Einfängen“. Das Gelände ist relativ eben und wird derzeit als Acker genutzt. Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die südliche Grenze wird durch einen Weg gebildet. Im Norden befindet sich ein trockenengefallender Graben mit Gehölzbewuchs aus Weiden und Holunder. Ansonsten befinden sich keine erhaltenswerten Gehölze auf der Fläche. Insgesamt erscheint die Landschaft hier offen mit wenig strukturierenden Elementen. Die ökologische Aufwertung erfolgt zunächst durch das Anpflanzen einiger Gebüschgruppen aus standorttypischen Gehölzen (z.B. Weide, Faulbaum, Moor-Birke) an der Nordgrenze. Auf der Fläche wird eine Kohldistelwiese angesät, die extensiv zu pflegen ist. Es ist keine Düngung sowie nur eine Mahd jährlich nach dem 15.08. erlaubt. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Da das Grundstück im Wiesenbrüttergebiet liegt, erfolgen abgesehen von einigen Kopfweiden keine weiteren Gehölzpflanzungen.

Ausgleichsfläche 3, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden muss, hat eine Größe von ca. 3.150 m². Für diese Fläche werden keine neuen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, sondern zusätzlich ausgeführte Maßnahmen auf einer bestehenden Ausgleichsfläche angerechnet. Diese befindet sich auf den Fl.Nrn. 820 und 1943 Gemarkung Oberding und umfasst einen Bereich beidseitig der Altach westlich von Oberding. Hier wurden im Frühjahr 2003 v.a. für das SO „Schwaig Eichenstraße“ vielfältige Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, z. B. das Abflachen des Altach-Ufers, die Anlage von Laufaufweitungen mit Überschwemmungsbereichen und das Anpflanzen eines abwechslungsreichen Bach-Auwaldes aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald). Zusätzlich zu den geforderten Maßnahmen wurde auch ein naturnahes Parallelgerinne zur Altach angelegt, welches nun als Ausgleich angerechnet wird.

6.5 Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen von Grün und durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Wohngebietes geschaffen. Die benötigten Ausgleichsflächen für den Eingriff werden außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

7 Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen wurde die schalltechnische Untersuchung 2656/B1/hu der Steger und Piening GmbH vom 17.11.2005 erstellt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

7.1 Gewerbliche Geräuschemissionen

Auf das Plangebiet wirken die gewerblichen Geräuschemissionen der nordwestlich benachbarten Firma SSG ein. Berechnungen zeigen, dass im Plangebiet nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist.

7.2 Verkehrsgeräuschemissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräuschemissionen der Dorfstraße (ED 7) ein. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV treten nur im unmittelbaren Nahbereich der Straße auf.

Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bezüglich der der Straße nächst gelegenen Bauparzelle entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.

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 Moosrain kann für das Plangebiet nördlich des Goldfeldweges die Abwasserbeseitigung über das vorhandene Mischsystem erfolgen.

Die Entsorgung des Restmülls wird auf Landkreisebene geregelt.

8 Flächenbilanz

Der 2,65 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Nettobaugebiet | 17.877 m ² |
| Private Grünfläche | 2.444 m ² |
| Öffentlich Grünfläche mit Spielplatz | 271 m ² |
| Verkehrsfläche | 5.398 m ² |
| Fußwege | 41 m ² |
| Straßenbegleitgrün | 476 m ² |
| Gesamtfläche Erschließung | 5.915 m ² |
| <hr/> | |
| Gesamtumgriff | 26.507 m ² |

Planfertiger:

München, den 26. Mai 2006

i. A. Jank
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 06.06.2006

Lackner
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)