

Gemeinde

Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 79

Notzinger Moos - Postschwaige

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.: 610-41/2-80

Bearb.: Ma/Ri/Ber

Plandatum

24.02.2010
14.12.2011
05.06.2012
05.03.2013
09.07.2013
24.02.2014

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	Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8	Verkehr und Stellplätze
9	Bodenordnende Maßnahmen
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung
11	Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 1581 in der Gemarkung Oberding.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat hat am 12.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 Notzinger Moos / Postschwaige beschlossen.

Ziel der Planung ist die Realisierung eines Mischgebiets gegliedert in Bereiche mit reiner Wohnnutzung und Bereiche mit Mischnutzung für kleinere Gewerbe- oder Handwerksbetriebe.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durch das Büro des Landschaftsplaners Max Bauer bearbeitet.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Der Weiler Notzinger Moos teilt sich auf in 2 Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Kreisstraße ED 7 (Goldacher Straße). Überplant wird hier der südliche Bereich, erschlossen durch die Friedrich-Fischer-Straße. Unmittelbar nach der Einmündung dieser Straße von der ED 7 aus liegt auf der Ostseite das Schützenvereinsheim mit Parkierung auf der Nordseite. Südlich davon schließen 2 landwirtschaftliche Betriebe an, einer davon als Pferdehof genutzt.

Am östlichen Ende der Friedrich-Fischer-Straße sind schließlich noch drei Wohnhäuser auf der nördlichen Straßenseite zu finden. Das geplante Baugebiet mit ca. 0,8 ha schließt sozusagen die „Lücke“ zwischen diesen drei Nutzungen. An der Ostseite der Fl. Nr. 1581 ist ein Entwässerungsgraben vorhanden der erhalten wird, ebenso wird der Baumbestand im Süden und Osten erhalten.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, der ebenfalls Mischgebiet (MI) für diese Flächen vorsieht.

4 Planungsziele

Ziel und Zweck der Planung ist es, auch in den kleineren Ortsteilen im bescheidenem Umfang kleinere Arrondierungen und Ergänzungen von Wohngebäuden und gewerblichen Betrieben für den örtlichen Bedarf vorzusehen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der landschaftlichen Situation.

5 Städtebauliches Konzept / Bauliche Gestaltung

In die vorhandene städtebauliche Situation, die von der sehr unterschiedlichen Nutzungen geprägt ist, werden zwei Bauzeilen eingefügt, die auf diese unterschiedlichen Nutzungen reagieren.

Zum einen reine Wohnbebauung südlich des Vereinsheims mit 3 Doppelhäusern und 3 Einzelhäusern, zum anderen 1 größeres Grundstück, das auch größere Bau-

körper zuläßt und die landwirtschaftliche/gewerbliche Nutzung südlich der Friedrich-Fischer-Straße aufnimmt und auch von dieser aus erschlossen wird. Ergänzend dazu wird ein Spielplatz für die Wohnnutzung und das Schützenheim vorgesehen. Die ganze neue Siedlung hält einen Abstand von 70 m zur Kreisstraße.

6 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird, wie in der 6. Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt, als MI ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird diese Ausweisung nach § 1 Abs. 4 BauN-VO so gegliedert, dass in der nördlichen Bauzeile nur Wohnnutzung zulässig ist, während in der südlichen Bauzeile die gewerbliche Nutzung dominiert und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt wird.

Das Maß der Nutzung ist durch Grundflächen in qm pro Baugrundstück und Wandhöhe und Dachneigung hinreichend bestimmt. Um eine einheitliche Gestaltung der Doppelhausbebauung in der nördlichen Bauzeile zu gewährleisten wird hier die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt, während in dem übrigen Bereich nur das Maximum definiert wird.

7 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Einbindung des Planungsgebietes wird an der Nord- und Ostseite ein jeweils 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. An der Nordseite wird dieser mit heimischen Sträuchern bepflanzt, an der Ostseite wird der vorhandene Entwässerungsgraben integriert. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Ebenfalls an die Nordseite wird der bisherige Spielplatz mit einer Fläche von ca. 730 qm im Verhältnis 1:1 verlegt. Entlang der vorhandenen und neuen Erschließungsstraßen werden zur vertikalen Strukturgebung Baumpflanzungen vorgesehen. Schließlich werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Begrenzung der Versiegelung getroffen.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. §§ 15-18 BNatSchG ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Das Areal ist aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland bzw. als Pferdekoppel als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen. Die GRZ liegt unter dem Grenzwert von 0,35, d.h. die Fläche ist Typ B der Matrix „geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad“ zuzuordnen. Es ergibt sich somit ein Faktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der eher unterdurchschnittlich breiten Eingrünung sowie der Tatsache, dass der Grünstreifen am Entwässerungsgraben gegenüber der Flächennutzungsplanung wesentlich zurückgenommen wurde, wird der Ausgleichsfaktor mit 0,3 im mittleren Bereich festgelegt. Bei einer Eingriffsfläche von 8.250 qm (Grünflächen wurden in Abzug gebracht) ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.475 qm. Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1139 Gmk. Oberding zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet. Die detaillierten Beschreibungen des Umweltzustandes sowie der Auswirkungen durch das Vorhaben sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

8 Verkehr und Stellplätze

Das Plangebiet ist erschlossen über die von der Kreisstraße ED 7 nach Süden abzweigende Friedrich-Fischer-Straße, über die die bestehenden Nutzungen und die südliche Zeile der neuen Mischnutzung erschlossen werden.

Südlich des Schützenheims wird zudem ein weiteres Erschließungsstich mit Wendemöglichkeit angelegt, der die Wohnbebauung von Norden her erschließt. Gara-

gen sind auf den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Bauräume unterzubringen, Stellplätze sind auch außerhalb dieser Garagen zulässig.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd anzuschließen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Hinsichtlich Schmutzwasser sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage über eine Druckleitung nach Hallbergmoos vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist soweit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

Die Stromversorgung erfolgt über das E-Werk Schweiger.
Gasanschluß ist nicht vorhanden.

11 Flächenbilanz

s. Anlage

Gemeinde:

Oberding, den 27. 11. 2014
Mücke
.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)