

Gemeinde

Eitting

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 24 „Ahornweg“
in Reisen

Grünordnungsplanung

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayrstr. 3
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-20 Bearb.: Gra/He

Plandatum

08.03.2002
17.09.2002

Begründung

Inhalt

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

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 2891/1, 2960/3, 2960/7 sowie 2960/9 der Gemarkung Eitting.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Eitting hat am 04.06.2002 beschlossen, für das im Südosten des Ortsteils Reisen liegende Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung eines Baugebiets insbesondere zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Eigenheimen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 1,21 ha große Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Reisen. Es schließt an die vorhandene Einzelhausbebauung entlang der Fichtenstraße an und wird im Nordosten durch den dicht bewachsenen Damm der Siglfinger Straße begrenzt, die über den ca. 70 m weiter östlich liegenden Mittleren-Isar-Kanal führt. Die Entfernung zum Hauptort Eitting beträgt ca. 2,5 km.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grün- und Ackerland genutzt. Das Gelände ist nahezu eben und ohne Baumbestand. Das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone Ca des Flughafens München.

3 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitting als Wohnbaufläche mit einem GFZ-Richtwert von 0,30 dargestellt. Der Südosten des Ortsteils Reisen ist für ergänzende Wohnbebauung am ehesten geeignet, weil er am Rand des Lärmschutzbereichs liegt und da keine landwirtschaftlichen Betriebe direkt angrenzen. Die Ausweisung des Wohngebiets dient der Abrundung vorhandener Bebauung.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, Fassung 13.01.1993, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Erding vom 15.05.1995, entwickelt. Durch die Fertigung des konkreten Baukonzepts, insbesondere wegen der Notwendigkeit einer wirtschaftlichen inneren Erschließung, ergab sich eine kleine Erweiterung des Umgriffs gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans. Bei der nächsten Flächennutzungsplan-Änderung wird dieser Teilbereich angepasst.

Der Bebauungsplan erreicht nicht die in Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten Schwellenwerte und unterliegt damit nicht der UVP-Pflicht.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung eines kleinen Baugebiets für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern überwiegend für den Eigenbedarf. Dabei sind die naturräumlichen und städtebaulichen Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen. Ein intakter Ortsrand als Übergang zur Landschaft soll neu entstehen.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Geplant sind auf insgesamt 13 Bauparzellen 5 Einzel- und 4 Doppelhäuser. Wegen der Ortsrandlage und wegen der Lage im Lärmschutzbereich wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei Wohneinheiten beschränkt; pro Doppelhaushälfte eine Wohnung. Bei den Einzelhäusern soll damit die Möglichkeit gegeben werden, kleine Einliegerwohnungen (z.B. 3-Generationen-Haus) mit einzuplanen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Obergrenze der Wandhöhe. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75 % überschritten werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,19; bei durchwegs zwei Vollgeschossen lässt sich eine Geschossflächenzahl von 0,37 errechnen. Es ergibt sich ein Zuwachs mit einer Grundfläche von 1.310 qm und einer Geschossfläche von ca. 2.620 qm für ca. 40-60 Einwohner (Annahme 45-65 qm GF/EW).

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Anordnung und Maßstab der geplanten neuen Wohngebäude sind von der vorhandenen Siedlungsstruktur abgeleitet. Wegen der Lage am Ortsrand ist die Bebauung locker, die Höhenentwicklung wird relativ niedrig gehalten. Die höheren Gebäude sind am nordöstlichen Siedlungsrand, entlang der Kanalauffahrt angeordnet. Eine versetzte Stichstraße mit Verbindung zur Siglfinger Straße stellt die Erschließung her. Bei der Wendefläche im Inneren ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielbereich angeordnet, wodurch eine deutliche Öffnung zur freien Landschaft gesichert wird. Über die Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen sowie der öffentlichen und privaten Bereiche werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

5.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

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

Bestandsaufnahme und Bewertung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ahornweg“ in Reisen, befindet sich am südlichen Ortsrand von Reisen. Im Westen wird das Planungsareal von Bebauung, im Nordosten von einer Straße (Siglfinger Straße) begrenzt. Die südliche und östliche Begrenzung wird durch Grünland gebildet. In östlicher Richtung schließt sich im weiteren Verlauf der Mittlere-Isar-Kanal an. Das Areal ist relativ eben und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Schützenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Naturräumlich ist das Planungsgebiet der naturräumlichen Untereinheit 052-D „Erdinger Lössterrassen“ zuzuordnen.

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist eher als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder

Waldflächen einbezogen werden. Da das Baugebiet an bestehende Bebauung angrenzt und keine exponierten Hangrücken oder kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente zerstört bzw. verdeckt werden, kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als relativ gering bezeichnet werden.

Die künftige Nutzung der Fläche als Bauland bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, werden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher in einer Mindestbreite von 3 m als Ortsrandeingrünung, die als Habitat für verschiedenste Tierarten dient;
- Anlage einer öffentlichen Grünanlage, die Erholungsfunktion besitzt sowie ein Bindeglied in der Biotopvernetzung darstellt;
- mit dem Verbot von Sockeln bei Zäunen werden Tiergruppen schädigende Trennwirkungen vermieden;
- für Stellflächen, Garagenzufahrten und Feuerwehrumfahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

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.: BStMLU).

Mit einer geplanten GRZ $< 0,35$ ist das Planungsgebiet entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Typ B I (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen erscheint ein Kompensationsfaktor im mittleren Bereich von 0,3 angemessen.

Der Wohngebietsumfang beträgt ca. 8.800 qm. Da die öffentliche Grünfläche mit ca. 400 qm nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist, ergibt sich eine Eingriffsfläche von ca. 8.400 qm. Nach Multiplikation mit dem ermittelten Kompensationsfaktor 0,3 besteht somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.500 qm.

Diese Ausgleichsfläche wird auf der südlichen Teilfläche von Fl.Nr. 2960/3 der Gemarkung Eitting erbracht. Das Areal befindet sich auf der selben Fl.Nr. wie das Bebauungsplangebiet und wird demzufolge derzeit ebenfalls als Intensivgrünland bewirtschaftet. An der Ostseite der Fläche grenzt direkt die lineare Struktur der Böschungsbepflanzung des Mittleren-Isar-Kanals (Biotop Nr. 7637/68.1) an; ansonsten sind keine Gehölze vorhanden.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das flächige Anpflanzen eines Feldgehölzes aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchen-Wald). Aufgrund der vorhandenen Starkstromleitung sind nur Sträucher zu pflanzen. Aufgelassene Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Bäume, die sich durch Anflug entwickeln, sind zu entfernen, sobald zu erwarten ist, dass durch den Wuchs der Mindestabstand zu den Leiterseilen im Schutzbereich der Starkstromleitung nach DIN-VDE 0210 unterschritten wird. Dies gilt sinngemäß für das Zurückschneiden von Sträuchern.

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und der Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung von Bauflächen geschaffen. Die Kompensati-

onsfläche für den Eingriff wird auf dem Flurstück außerhalb zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Das Planungsareal soll als gut durchgrüntes und locker bebautes Wohngebiet verwirklicht werden. Der geplante Spielplatz und die Ortsrandeingrünung aus heimischen Gehölzen werden dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Für die privaten Baugrundstücke werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Für diese sind jeweils Arten und Mindestgrößen vorgegeben. Zielsetzung ist, durch pflegeleichte heimische Gehölze eine nachhaltige Begrünung zu entwickeln und damit Lebensraum für verschiedene Tierarten sowie ein angenehmes Wohnklima zu schaffen.

5.5 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung des Planungsgebiets an die Fichtenstraße, die zu diesem Zweck auf eine Länge von ca. 60 m nach Süden weiter ausgebaut wird. Die ungefähr in der Mitte des Planungsgebiets neben dem Spielplatz angeordnete platzartige Aufweitung der inneren Erschließungsbereiche dient auch als Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Nach EAE ist ein Wendekreisradius mit 8 m für kleine Busse sowie für die meisten Müllfahrzeug-Typen geeignet. Im übrigen besteht die Möglichkeit nach Norden durchzufahren, z. B. für Winterdienst, Notfahrzeuge, Feuerwehr (Sicherung durch Steckpfosten). Diese Verknüpfung mit der Siglfinger Straße besteht generell für Fußgänger und Radfahrer. Die inneren Erschließungsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich - Mischflächen - geplant. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird bei der späteren Ausführungsplanung geregelt.

Garagen sind als eigene, freistehende oder angebaute Baukörper geplant. Für jede Bauparzelle besteht die Möglichkeit von mind. zwei überdachten Stellplätzen, in den meisten Fällen ein Garagen- und ein Carportstellplatz. Ziel ist, dass der Straßenraum nicht allein von Garagenfronten bestimmt wird sondern dass auch die Hauptgebäude mit hineinwirken. Der Stauraum vor den Garagen beträgt in den meisten Fällen 5 m; bei fünf Parzellen beträgt er nur 3 m, was in Verbindung mit Carports und verkehrsberuhigter Erschließung für vertretbar gehalten wird. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

Im Bebauungsplan sind Stellplätze nicht ausgeschlossen bzw. zeichnerisch nicht festgesetzt, um mehr Spielraum für die Realisierung zu haben (z. B. bei zwei Wohnungen im Einzelhaus).

5.6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Zone Ca des Lärmschutzbereichs des Flughafens München. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend Auflagen zur Schallschuldämmung an den Gebäuden: Die Außentüren müssen ein bewertetes Gesamtschallschuldämmmaß von mind. 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

5.7 Flächenbilanz

Der ca. 1,21 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Nettobauland WA	ca. 0,70 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha
Fläche für innere Verkehrserschließung	+ <u>ca. 0,16 ha</u>
Bruttobauland	ca. 0,90 ha
Fläche für äußere Verkehrserschließung	ca. 0,06 ha
Ausgleichsfläche	+ <u>ca. 0,25 ha</u>
Gesamtumgriff	ca. 1,21 ha

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich mit Ausnahme einer Grenzregelung bei Grundstück Fl. Nr. 2960/9.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung


Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain, mit Strom durch die Überlandwerke Erding gewährleistet.

Die Ableitung des Abwassers erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos im „Systembereich C“ (eingeschränktes Mischsystem).

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Erding.

Gemeinde:

Eitting, den 10.02.2003


.....
(M. Kammerbauer, Erster Bürgermeister)