

Gemeinde

Eitting

Lkr. Erding

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet/Wohngebiet
an der Reisener Straße“
und Ausgleichsflächen

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-24 Bearb.: Gri/Gra/Ri

Plandatum

12.12.2001
19.04.2002
08.10.2003
10.03.2004

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass
2	Planungsgebiet
3	Planungsrechtliche Situation
4	Art der Nutzung
5	Maß der Nutzung
6	Gestaltung
7	Verkehr
8	Immissionsschutz
9	Grünordnung
10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
11	Flächenbilanz

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Eitting will am südlichen Ortsrand der Ortschaft Eitting ein Gewerbegebiet errichten und, in geringem Umfang, Flächen für Wohnungsbau schaffen. Bisher steht der für diesen Bereich anderslautende Aussagen treffende wirksame Flächennutzungsplan dieser Absicht entgegen.

2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist dem südlichen Ortsrand von Eitting vorgelagert. Die Hauptverkehrserschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Reisener Straße, des Wohngebiets über die Blumenstraße. Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Seine Fläche beträgt ca. 3,59 ha. Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Reisener Straße befindet sich der Wertstoffhof, an der Blumenstraße ein Allwetterplatz, der als Schulsporeinrichtung dient und in der Südostecke ein aufgelassener Brunnen. Der hier vorhandene dichte Baumbestand soll erhalten bleiben.

Das Gelände liegt im Einflussbereich des Flughafens München. Der Nordteil ist der Zone Ca (62-65 dB (A)), der Südteil der Zone Ci (65-67 dB (A)) zugeordnet.

3 Planungsrechtliche Situation

Die neue Lärmschutzzonenkarte für den Flughafen München nach LEP liegt bisher nur als Entwurf vor. Solange keine verbindliche Neuberechnung des Lärmschutzbereichs vorliegt und dieser in den Regionalplan übernommen wurde, gelten für die gemeindliche Bauleitplanung die im Regionalplan enthaltenen Lärmschutzzonen.

Das allgemeine Wohngebiet, das im Laufe des Aufstellungsverfahrens bereits wesentlich verkleinert wurde und nunmehr lediglich aus zwei Doppelhäusern besteht, stellt eine Abrundung vorhandener Wohnbebauung dar und entspricht somit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm (LEP B VI 2.8/2003 sollen zur Ordnung im Umland des Flughafens München im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung gewerbliche Siedlungsflächen nur ausgewiesen werden, wenn gleichzeitig Wohnsiedlungsflächen zur Aufnahme des durch die gewerblichen Flächen induzierten Bevölkerungszuwachses ausgewiesen werden.

Hierzu ist festzustellen, dass neben dem im Bebauungsplan enthaltenen kleinen Wohngebiet vor kurzem im Ortsteil Reisen der Bebauungsplan Nr. 24 „Ahornweg“ für ein neues ca. 1 ha umfassendes Wohngebiet abgeschlossen wurde.

Das Gewerbegebiet soll den gemeindlichen Bauhof aufnehmen sowie andere gewerbliche Betriebsverlagerungen aus dem Ortsmittebereich ermöglichen. Dadurch wird kein nennenswerter zusätzlicher Arbeitskräftebedarf ausgelöst, da am bisherigen Standort i.d.R. die Wohnnutzung nachfolgt. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren in den aufgelassenen Bauernhöfen im Gemeindegebiet erhebliche Verdichtungen (Umstrukturierung, Erhöhung der Anzahl der Wohnungen) vorgenommen worden bzw. sind diese auch noch möglich. Damit steht ausreichend Wohnraum für den mit dem neuen Gewerbegebiet zu erwartenden Bevölkerungszuwachs zur Verfügung.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 steht den geplanten Ausweisungsabsichten entgegen. Seine Änderung ist begründet und erforderlich. Die Gemeinde hat neue Zielvorstellungen für die Nutzung des Geländes entwickelt. Die bisherigen Nutzungsabsichten waren Bauhof, Flächen für Schulsport und Kinderspielplatz. Außerdem befindet sich hier ein heute nicht mehr erforderlicher Notbrunnen. Aufgrund des neuen Sportgeländes im Osten von Eitting sind die bisherigen Ausweisungen nicht mehr erforderlich. Die für einen Bauhof erforderliche Fläche kann auch in einem Gewerbegebiet untergebracht werden. Ein Teil der bisher für den Schulsport vorgesehenen Flächen ist bereits durch den Wertstoffhof nicht mehr verfügbar.

Die Gemeinde führt, zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans, das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans (3. Änderung) durch.

Inzwischen wurde mit Bescheid vom 03.08.2004, Az: 421-4621-ED-5-1/04 durch die Regierung von Oberbayern die 3. Änderung des Flächennutzungsplans i.d. Fassung vom 27.07.2004 mit Hinweisen genehmigt.

4 Art der Nutzung

Die Planung schlägt folgende Gebietskategorien vor:

Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsrand, Gewerbegebiet, z. T. eingeschränkt, dem allgemeinen Wohngebiet vorgelagert und gleichzeitig Puffer zum Gewerbegebiet, das sich nach Süden fortsetzt. Fläche für Versorgungsanlagen an der Reisener Straße mit der Nutzung als Wertstoffhof.

Die Gliederung der Nutzungsarten im Planungsgebiet orientiert sich an den unterschiedlichen Lärmvorbelastungen, die aus dem Betrieb des Flughafens herühren.

5 Maß der Nutzung

Die Parameter 0,4 GRZ und 0,8 GFZ sind für alle Bauräume im GE 1 und GE 2 festgesetzt. Sie lassen, bei mäßiger Höhenentwicklung, eine für gewerbliche Nutzungen ausreichende bauliche Entwicklung zu.

Im allgemeinen Wohngebiet sind, unter anderem, wegen der bereits vorhandenen Parzellierung sowie den benachbarten Baukörperstrukturen, eng definierte Bauräume festgesetzt. Vorgesehen sind 4 Doppelhaushälften.

6 Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung sind auf ein Mindestmaß begrenzt. Ziel der Festsetzungen ist die Einfügung der entstehenden Baukörper an einen bestehenden Ortsrand, soweit es das Wohngebiet betrifft.

Für das Gewerbegebiet sollen vergleichsweise kleinmaßstäbliche (offene Bauweise) Baukörperstrukturen geschaffen werden. Ausgenommen hiervon ist lediglich die Bebauung an der Nordgrenze des GE 1. Hier ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise soll passive Schallschutzmaßnahmen ermöglichen, die aus unserer Sicht geeigneter und ortsbildverträglicher sind, als aktive Schutzmaßnahmen wie Wände als selbständige bauliche Anlagen oder Erdwälle.

7 Verkehr

7.1 Gewerbegebiet

Die Verkehrserschließung für das Gewerbegebiet erfolgt mit zwei Anbindungen an die Reisener Straße.

Die bügelförmige interne Verkehrserschließung ermöglicht den Verzicht auf eine Wendefläche für LKW's. Derzeit steht noch nicht fest, wie die künftigen Parzellierungen bemessen sein werden. Für den Fall, dass sehr kleine Flächenzuschnitte entstehen, wurde für die Verkehrserschließung der nordöstlichen Teilfläche eine Stichstraße vorgesehen.

Das Wenden von Kraftfahrzeugen muss in diesem Bereich auf den privaten Grundstücken erfolgen.

In eingeschränktem Maß kann auch die Blumenstraße für die Verkehrserschließung herangezogen werden. Eine Verbindung der Blumenstraße mit der Reisener Straße im Süden über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg wird ausgeschlossen.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Ein begrenztes LKW-Stellplatzangebot befindet sich auf der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden internen Erschließungsstraße.

7.2 Wohngebiet

Das Wohngebiet wird im Osten über die Blumenstraße erschlossen. Diese Erschließungsstraße wird, insbesondere zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Seine Ausgestaltung soll im Rahmen einer gesonderten Detailplanung erfolgen.

8 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange, mit denen sich diese Planung auseinander zu setzen hat, sind einerseits die Einwirkungen von außen auf das Gebiet verursacht durch Fluglärm und gegebenenfalls Verkehrslärm, sowie andererseits Gewerbelärm, der auf das allgemeine Wohngebiet einwirkt.

Die Einwirkungen aus Fluglärm auf die Freiflächen sind nicht beherrschbar. Schutz vor Fluglärm wird in den Gebäuden durch deren Außenbauteile erreicht (s. Festsetzung A.1.2.2). Der Planfertiger hat für die Ausbildung der Dachgeschosse der Wohngebäude weder Kniestöcke noch steile Dachneigungen vorgesehen, um die Wohnnutzung von Dachgeschossen nicht zu fördern. Erfahrungsgemäß ist ein ausreichender Schallschutz von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen schwieriger zu realisieren als in Vollgeschossen.

Schutzbedürfnis vor Fluglärmwirkung besteht auch im Gewerbegebiet u. a. bei Büroarbeitsplätzen sowie gegebenenfalls Betriebsleiterwohnungen.

Der Verkehrslärm auf der Reisener Straße hat aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet.

Zur Begrenzung des auf das Wohngebiet einwirkenden Gewerbelärms wurde das Gewerbegebiet gegliedert (GE 1 und GE 2) wobei im GE 1 (eingeschränktes Gewerbegebiet) die Richtwerte eines Mischgebietes gelten.

Zur Begrenzung des Gewerbelärms wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Um mit Baukörpern Lärmeinwirkung auf das Wohngebiet wirksam verhindern zu können, wurden im GE 1 besondere Festsetzungen zur Gestaltung getroffen, s. a. Pkt 6.

9 Grünordnung

Die Planung gewährleistet einen vergleichsweise niedrigen Versiegelungsgrad des Bodens, setzt Flächenbegrünung, Rand- und Ortsrandeingrünung fest. Sie sichert den vorhandenen Baumbestand.

Hervorzuheben ist der Erhalt von zwei ortsbildprägenden Großbäumen im allgemeinen Wohngebiet. Die Erschließung nimmt auf diesen Bestand Rücksicht und wertet ihn durch eine kleine Grünfläche (Kinderspielplatz) auf.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den durch die Realisierung der Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wurden gemäß § 9 Abs. 1a, 3 BauGB Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sind Teil dieser Satzung und dauerhaft zu sichern.

11 Flächenbilanz

Planungsgebiet (100%)		35.900 qm
<hr/>		
Nettobauland WA	6 %	1.992 qm
Nettobauland GE 1	28 %	10.026 qm
Nettobauland GE 2	36 %	13.091 qm
Verkehrsflächen (davon interne Erschließung 3.728 qm)	19 %	6.784 qm
Grün (Parkfläche und Kinderspielplatz)	5 %	1.964 qm
Fläche für Versorgungsanlagen (Wertstoffhof)	6 %	2.041 qm
Bruttogeschossfläche WA	2 %	360 qm
Bruttogeschossfläche GE 1	42 %	8.012 qm
Bruttogeschossfläche GE 2	56 %	10.473 qm
<hr/>		
Summe Bruttogeschossfläche (100 %)		18.845 qm

Gemeinde:

Eitting, den 30.11.2004

.....
(Matthias Kammerbauer, Erster Bürgermeister)