

Gemeinde

Eitting

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 33

Reisen, Siglfinger Straße

Grünordnungsplanung
und Umweltbericht

Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-38 Bearb.: Ma/Ri

Plandatum

30.04.2009 (Vorentwurf)
31.03.2010
01.02.2011
05.04.2011
28.06.2011

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele, Art und Maß der Nutzung
5	Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung
6	Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7	Verkehrliche Erschließung
8	Immissionsschutz
9	Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Fl. Nr. 2905 und 2906 der Gemarkung Eitting.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Eitting hat am 10.11.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet in Reisen, nördlich der Siglfinger Straße beschlossen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 33 Reisen, Siglfinger Straße.

Ziel der Planung ist die Realisierung von Wohnbauflächen zur Arrondierung des östlichen Ortsrands.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Gründordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durch den Landschaftsplaner Max Bauer bearbeitet.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Reisen, nördlich der Siglfinger Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha und arrondiert den dort vorhandenen Baubestand (2 Einzelhäuser) östlich der Fichtenstraße und nördlich der Siglfinger Straße.

Das Plangebiet ist annähernd eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In ca. 100 m Entfernung in östlicher Richtung läuft der „Mittlere Isarkanal“ vorbei.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche vorsieht, entwickelt und sieht als Art der Nutzung „WA-Allgemeines Wohngebiet“ vor.

4 Planungsziele, Art und Maß der Nutzung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde unter Berücksichtigung der einschränkenden Fluglärmmzonen sinnvoll zu decken.

Das Baugebiet orientiert sich in Baustruktur und Wohndichte am vorhandenen Siedlungscharakter, durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen wird das Gebiet in die Umgebung eingebunden. Das Baugebiet wird als WA ausgewiesen, die Dichte durch Grundflächen in Kombination mit Wandhöhen und Dachneigung bestimmt.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich im Bereich von 450 qm bis 600 qm für Doppelhaushälften und 690 qm für Einzelhäuser.

Die durchschnittlichen Dichten liegen somit bei ca. 0,3-0,4 GFZ. Als Bauweise werden überwiegend Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser vorgesehen.

5 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die im Westen des Gebiets vorhandene Bebauung mit ihrer überwiegend in Ost-West-Richtung orientierten Bebauung an. Diese maximal zweigeschossigen Gebäude, meist Doppelhäuser, werden über eine Erschließungsschleife an die Fichtenstraße angebunden. Die Eingangssituation von der Siglfinger Straße aus wird durch eine kleine Grünfläche hervorgehoben, der östliche Ortsrand sieht eine intensive Eingrünung vor.

6 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll das Siedlungsbild des vorher unbebauten Bereichs aufgelockert, der Eingriff in die Landschaft gemindert und die Begrünung der privaten Baugrundstücke sichergestellt werden. Für die Bepflanzung der Grundstücke werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet, die der Pflanzliste als Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein erhaltenswerter Gehölzbestand. Entlang der Verkehrsflächen werden straßenbegleitend Bäume als zu pflanzend festgesetzt. Diese lockern das Siedlungsbild auf und dienen der Gliederung des Straßenraums. Weiterhin wurde eine kleine Grünfläche an der westlichen Eingangssituation in das Baugebiet zwischen Siglfinger Straße und Fichtenstraße ausgewiesen, sowie eine etwas intensivere Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern am östlichen Ortsrand vorgeschlagen.

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BayNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Plan zwingend vorzunehmen. Die vereinfachte Vorgehensweise ist aufgrund der Eingriffsgröße in Verbindung mit einer fehlenden Ortsrandeingrünung im Norden nicht möglich. Die detaillierte Begründung dazu ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Demnach ist das Plangebiet gemäß Matrix dem Typ B mit einem Kompensationsfaktor von 0,2-0,5 zuzuordnen. Wegen der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet verringert sich die Eingriffsschwere. Der Faktor wird daher mit 0,25 festgelegt. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.070 qm, der komplett außerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird. Die Fläche befindet sich in einem spitzwinkligen Dreieck neben der Dorfen, d.h. es ist schon von der Form her schwierig zu bewirtschaften. Zudem ist die Fläche aufgrund der Lage neben einem Fließgewässer für den Naturschutz besonders gut geeignet, um die Gestaltung von Pufferstreifen zu ermöglichen, die für das Gewässer schädliche Einträge aus der Landwirtschaft auffangen können.

7 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Straßenschleife von der Siglfinger Straße ausgehend über die Fichtenstraße erschlossen durch eine 5 m breite Straße, die im Norden, um die Anlage eines Wendehammers zu vermeiden, über den vorhandenen 4 m breiten Feldweg wieder auf die Fichtenstraße zurückgeführt wird. Die Hinterliegergrundstücke der Doppelhausbebauung an der Nordost- und Südostecke werden zusätzlich über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an diesen Erschließungsring angebunden.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs Ca des Flughafens München. Entsprechende Anforderungen an Bauteile und Fenster sind in die Festsetzungen aufgenommen.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem und über die neu anzulegende Kanalisation im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung findet im Trennsystem statt. Alle Bauvorhaben müssen vor Abschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Zudem ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die ortsnahe Versickerung unterstützt die Regenerierung des Grundwasserhaushalts und entlastet die anzulegenden technischen Bauwerke.

Gemeinde:

Eitting, den 20. 09. 2011

.....
(Georg Wiester, Erster Bürgermeister)