

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Unterhaindlfing „Am Anger“

Gemeinde Wolfersdorf

LANDKREIS: FREISING

Stand: Entwurf 21.12.2017

Geändert: 21.11.2019

Planung: Albert Schneider
Landschaftsarchitekt
u. Stadtplaner
Wolframstr. 14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033

I. Begründung

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Bebauungsplan	4
2.1	Planungszweck	4
2.2	Planerischer Leitgedanke	4
2.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
2.4	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
2.5	Maß der baulichen Nutzung	5
2.6	Bauweise	5
2.7	Erschließung	5
2.8	Versorgung und Entsorgung	5
2.9	Immissionsschutz	6
2.10	Flächenbilanz	6
3	Grünordnung	6
3.1	Zielsetzung	6
3.2	Natürliche Grundlagen	6
3.2.1	Geologie und Boden	6
3.2.2	Wasserhaushalt	6
3.2.3	Landschaftsbild und Relief	7
4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	7
4.1	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	7
4.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	7
4.3	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen	8
4.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	8

II. Planunterlagen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan v. 21.12.2017, geändert 21.11.2019 M 1:500

III. Anlagen

Anlage 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Unterhaindlfing „Am Anger“

Gemeinde Wolfersdorf

in der Fassung vom 21.11.2019

umfassend das Flurstück Nr.:

44/1 Teilfläche

Gemarkung Dürnhaindlfing

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wolfersdorf plant die Aufstellung eines Bauungs- und Grünordnungsplans als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Wohnhauses am südlichen Ortsrand des Ortsteils Unterhaindling.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde ist die Fläche des Planungsgebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Für den Bauungsplan Unterhaindling „Am Anger“ wendet die Gemeinde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

2 Bauungsplan

2.1 Planungszweck

Das Vorhaben wird als Beitrag zur kurzfristigen Wohnraumbeschaffung und Linderung der aktuellen Wohnungsnot betrachtet.

Durch den Bauungsplan soll Baurecht für ein Wohnbaustück am Ende der ausgebauten Erschließungsstraße „Am Anger“ in Unterhaindling auf dem Flurstück Nr. 44/1 Teilfläche Gemarkung Dürnhaindling geschaffen werden. Das Planungsgebiet ist bisher Teil des bestehenden Ortsrandes.

2.2 Planerischer Leitgedanke

Das entstehende Wohngebäude soll sich städtebaulich an die bestehenden Gebäudedimensionen im Umfeld angleichen und grünordnerisch verträglich in die bestehende Hang- und Ortsrandsituation einfügen. Dabei wurde darauf geachtet, dass bestehende Grünstrukturen soweit als möglich erhalten werden können. Der Baukörper wurde durch relativ eng gewählte Baugrenzen sowohl in seiner Lage wie auch hinsichtlich des möglichen Grundrisses bereits weitgehend festgelegt. Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung und die Rahmenfestsetzungen zur zulässigen Bauweise wird gewährleistet, dass sich das mögliche Gebäude in die bestehende Baustruktur einfügen wird.

2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Baugebiet umfasst einschließlich der Erschließungsstraße 826 qm. Es grenzt im Norden und Osten an bestehende Bebauung an.

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Süden abfallenden Hang und ist Teil eines Wiesenhanges. Das Gelände steigt mit ca. 11 %, nach Norden an. Gegenüber der östlich angrenzenden Straße „Am Anger“ besteht ein höhengleicher Geländeanschluss, der für eine Weiterführung der Straße günstig ist. Im Norden und Osten grenzen von Sträuchern dominierte Heckenstrukturen an. Im Westen und Süden erstreckt sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Das Bebauungsplangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 826 qm Fläche auf, wovon 800 qm für ein Baugrundstück geplant sind.

2.4 Geplante Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die maximal zulässigen Baugrenzen, Wandhöhen und Dachneigungen festgelegt.

Es ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von maximal 16 m x 11 m und zwei Garagen mit einer Grundfläche von je 6m x 7m zulässig.

2.6 Bauweise

Als Maßgabe für die Baugestaltung wurde für das Dach des Wohnhauses ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung von 23° - 30° und für die Garage ein Gründach oder ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 30° festgelegt. Die maximale Wandhöhe des Wohnhauses darf vom Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut max. 6,3m betragen.

2.7 Erschließung

Das Grundstück ist bereits durch die Anliegerstraße ‚Am Anger‘ erschlossen. Diese Straße soll bis zum geplanten Zufahrtbereich des Grundstücks als Privatstraße verlängert und asphaltiert werden. Sie weist hier eine Breite von ca. 5,00 m auf.

2.8 Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Netz GmbH, die Abfallbeseitigung durch den Landkreis Freising.

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

2.9 Immissionsschutz

Die baulichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches lassen keine unzumutbaren Immissionen für das Baugebiet erwarten. Ebenso gehen von der geplanten Nutzung keine Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen aus.

Geruchsbelastungen

Geruchsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sind zu dulden, solange sie im Rahmen der guten landwirtschaftlichen Praxis auftreten. Weitere relevante Emissionsquellen sind nicht bekannt.

2.10 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	800,00 qm
Verkehrsflächen	26,00 qm
Gesamte Fläche des Geltungsbereiches	826,00 qm

3 Grünordnung

3.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine angemessene Begrünung der entstehenden Wohngebäude in der bestehenden Ortsrandsituation sicherstellen. Hierfür wurden in der südlich und westlichen Randzone des Baugrundstücks Pflanzgebote festgelegt.

3.2 Natürliche Grundlagen

3.2.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande der oberen Süßwassermolasse mit Mergel- und Toneinlagerungen, die von unterschiedlich mächtigen quartären Decklehmschichten überlagert werden.

Hierauf steht tiefgründige Braunerde an.

3.2.2 Wasserhaushalt

Niederschlagswasser versickert teilweise direkt auf dem Baugrundstück und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen oder fließt bei Bodensättigung in die südlich angrenzende Hangmulde ab. Örtlich können im Hangbereich Quellhorizonte auftreten. Im Planungsbereich sind jedoch keine konkreten Anhaltspunkte hierfür erkennbar.

3.2.3 Landschaftsbild und Relief

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsgebietes Unterhaindlfing an einem nach Norden ansteigenden Hang. Die von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägte Hangzone im Anschluss an die bestehende Bebauung ist weitgehend offen. In nördlicher und östlicher Richtung besteht bereits am gleichen Hang mäßig verdichtete ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Gehölzbeständen und gliedernden Grünstrukturen.

3.2.4. Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das Planungsgebiet wird bisher als Wiese genutzt. Westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die ebenfalls als Wiese genutzt werden. Auf den angrenzenden Bereichen im Norden und Osten ist Baum- und Strauchbestand vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um heckenartige Strauchbestände, einzelne Nadelgehölze sowie ältere Obstgehölze.

4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

4.1 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

- Der Verlust belebter Bodenschichten kann durch sparsame Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen minimiert werden.
- Nachteilige Veränderungen auf den Wasserhaushalt können durch Minimierung von Versiegelungsflächen bzw. Reduzierung des Versiegelungsgrades von Erschließungs- und Stellflächen vermieden und durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers weitgehend ausgeglichen werden.
- Erhaltung von Gehölzbestand

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, wonach § 13a BauGB anzuwenden ist.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre nur erforderlich, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen würden, was nicht der Fall ist.

4.3 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beanspruchung bereits vorbelasteter Landschaftsbereiche
- Pflanzgebote auf dem Baugrundstück
- Verzicht auf Zaunsockel, die als Barrieren für Kleintiere wirken können

Schutzgut Wasser

- Wasserdurchlässige Bauweise nachzuweisender Stellplätze

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzgebote auf dem Baugrundstück

4.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist kein Ausgleichsflächennachweis erforderlich.

Billingsdorf, den 21.11.2019

Gemeinde Wolfersdorf, den 21.11.2019

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
S. Mair, Erster Bürgermeister