

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Am Grasfeld“ in Oberhaidlfing

der Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising

Entwurf: 28.06.2018
Geändert: 27.01.2022/ 04.08.2022

Architekten: Bettina A u m a n n
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Gartenstraße 3
85395 Wolfersdorf

Albert S c h n e i d e r
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH)
Wolframstraße 14
85395 Billingsdorf



I. Begründung

1.0	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 3
2.0	Bebauungsplan	Seite 3
2.1	Planungszweck	Seite 3
2.2	Planerischer Leitgedanke	Seite 4
2.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	Seite 4
2.4	Geplante Art der baulichen Nutzung	Seite 5
2.5	Maß der baulichen Nutzung	Seite 5
2.6	Bauweise	Seite 6
2.7	Erschließung	Seite 6
2.8	Versorgung und Entsorgung	Seite 6
2.9	Immissionsschutz	Seite 7
2.10	Flächenbilanz	Seite 7
3.0	Grünordnung	Seite 8
3.1	Zielsetzung	Seite 8
3.2	Natürliche Grundlagen	Seite 8
3.2.1	Geologie und Boden	Seite 8
3.2.2	Wasserhaushalt	Seite 8
3.2.3	Klima und Luft	Seite 8
3.2.4	Landschaftsbild und Relief	Seite 8
3.2.5	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	Seite 9
3.3	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	Seite 9
3.3.1	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Seite 9
3.3.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	Seite 10
3.3.3	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen	Seite 10 Seite 10
3.4	Geplante grünordnerische Maßnahmen	Seite 10

II. Planunterlagen

Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 04.08.2022; M 1:1000
Geländeschnitte vom 04.08.2022; M 1:250

III. Anlagen

Plan zur 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans Wolfersdorf vom 04.08.2022; M 1:5000
Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
vom 27.01.2022

I. Begründung

zum Verfahren gemäß § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing,
Gemeinde Wolfersdorf, in der Fassung vom 28.06.2018, geändert am 27.01.2022 bzw.
04.08.2022,

umfassend die Flurstücke Nr.:

685/Teilfläche, 690, 690/2, 690/3, 690/4, 693/1-Teilfläche der Gemarkung Dürnhaindlfing

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wolfersdorf plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes im südöstlichen Ortsgebiet des Ortsteils Oberhaindlfing. Der Geltungsbereich umfasst 0,742 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf hat am 22.06.2017 diesbezüglich die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Die betreffenden Grundstücke in Oberhaindlfing sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Fläche für Landwirtschaft bzw. sonstige Grünflächen, wie Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsprägende Grün- und Freiflächen dargestellt und somit bauplanungsrechtlich überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing ergibt sich eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird. Diese 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wolfersdorf betrifft die Grundstücke der Flur-Nr. 685/ Teilfläche, 690, 690/4 u. 693/1 – Teilfläche der Gemarkung Dürnhaindlfing. Das Ziel dieser 1. Berichtigung ist einer Änderung der Nutzungsart zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

2.0 Bebauungsplan

2.1 Planungszweck

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvoll geordnete Bebauung zur Errichtung von Wohnhäusern auf den bisher teilweise noch unbebauten Flächen im Osten der vorhandenen Bebauung an der Ortsstraße „Am Grasfeld“ zu schaffen. Zur sinnvollen städtebaulichen Ordnung des Planungsgebietes sollen die beiden bebauten Grundstücke (Flur-Nr. 690/2 und 690/3 der Gemarkung Dürnhaindlfing) in den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Grasfeld“ miteinbezo-

gen werden. Durch die Planung wird die verkehrsrechtliche innere Erschließung und die Anbindung des Baugebiets an das örtliche Straßennetz gesichert.

Mittels einer qualifizierten Grünordnungsplanung wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets und ein von Grünstrukturen mitgeprägter Ortsrand sichergestellt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Grasfeld“ in Oberhaindlfing ist der bestehende akute Bedarf an Ein- bzw. Zweifamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken für junge Familien, vorwiegend für die einheimische Bevölkerung. Es sollen im Rahmen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes 6 neue Wohnbaugrundstücke (Parzellen 1 bis 6) entstehen. Zwei bestehende Wohnbebauungen sollen integriert werden.

Weitere großflächige Entwicklungen sollen auf absehbare Zeit im Ortsteil Oberhaindlfing nicht stattfinden. Die gewählte Größenordnung gewährleistet eine angemessene und organische Entwicklung des Ortsteils und der Gemeinde.

Hierdurch werden auch die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde langfristig in ihrem Bestand gesichert und gestärkt.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Grasfeld“ wird die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die aktuellen Zielsetzungen in die gemeindliche Bauleitplanung zu integrieren.

2.2 Planerischer Leitgedanke

Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensräume zu schaffen und die entstehende Ortsentwicklung angemessen an den bestehenden Ortsrand anzugliedern. Bei der Anordnung der Wohngebäude wurde auf eine Südausrichtung Wert gelegt und darauf geachtet, eine Minimierung der gegenseitigen Verschattung zu schaffen. Dabei soll die Verkehrserschließung flächensparend gestaltet werden.

Bei der Festlegung der Parzellengrößen und Haustypen wird darauf geachtet, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Im Planungsgebiet soll durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten für Hecken und Einzelbäumen im straßennahen Raum sowie in den östlichen und nördlichen Randzonen ein von Grünstrukturen geprägtes Wohngebiet entstehen.

2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von rund 7.420 m², wovon 1450 m² auf Verkehrsflächen entfallen. Im Westen und Süden grenzt das Baugebiet an bestehende Wohnbebauungen, die im Süden als allgemeines Wohngebiet und im Westen als Dorfgebietsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Im Osten und Norden schließt freie Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt mit einer etwa gleichmäßigen Neigung von ca. 7 % in Richtung Süd-Südost ab.

Der Untergrund des Planungsgebietes besteht aus bindigem Kiessand.

Der höchste Grundwasserstand ist mit mind. 5,00 Metern unter OK Gelände anzunehmen.

Das Baugebiet liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und auch außerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes.

2.6 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den möglichen Bauräumen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind bei den Parzellen 1 bis 5 nur Einzelhäuser, bei den Parzellen 6 bis 8 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe ab Rohfußboden des Erdgeschosses im Eingangsbereich beträgt 4,20 Meter. Die Dachform für Wohngebäude ist einheitlich als symmetrisches Satteldach mit vorgegebener Firstrichtung und Neigungen zwischen 36 bis 42 Grad festgesetzt. Garagen-/ Carportdächer sind in gleicher Form mit Neigungen zwischen 25 bis 30 Grad oder als Gründach mit Neigungen bis 5 Grad auszubilden.

Für jedes vorgeschlagene Baugrundstück sind Flächen für Garagen/ Carports vorgesehen, i.d.R. sind 2 Garagen-/Carport-Stellplätze je Einzelhaus/ Doppelhaus möglich. Offene PKW-Stellplätze sind bei allen Bauparzellen im Vorgartenbereich situierbar. Hierbei wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf hingewiesen.

Zur Sicherung einer gelände- und nachbarschaftsverträglichen Situierung der Wohn- und Garagengebäude wird deren Höhenlage durch die Festlegung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss an der nordseitigen Baugrenze bzw. nordseitigen Umgrenzung für Garagen jedes einzelnen Baufensters bestimmt.

2.7 Erschließung

An die bereits bestehende Straße „Am Grasfeld“ werden zwei Stichstraßen (Breite jeweils 5,00 Meter) als Erschließungsstraßen des Plangebiets angeschlossen. Die bereits vorhandene Wendemöglichkeit am Ende der bestehenden Ortstraße „Am Grasfeld“ wird so ergänzt, dass diese auch für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge benutzbar ist.

Die Kurvenradien der geplanten Stichstraßen sind so angelegt, dass ein ungehindertes Einfahren von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen möglich ist. Eine Wendemöglichkeit besteht hier nicht.

2.8 Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (im Trennsystem) anzuschließen.

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

Schmutz- und Regenwasser sind in die dafür geplanten Kanäle einzuleiten, die an den Bestand in der Ortsstraße „Am Grasfeld“ angeschlossen werden.

Die Elektrizitätsversorgung ist gesichert durch die Bayernwerk Netz GmbH, die Abfallbeseitigung durch den Landkreis Freising.

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen bzw. Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind entsprechende Untersu-

chungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchzuführen. Das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 (Bodenschutz und Altlasten) – ist ggf. unverzüglich zu verständigen.

Die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete sind einzuhalten. Es ist außerdem Sorge dafür zu tragen, dass der Mutterboden möglichst erhalten bleibt und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und 19731 zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial verwiesen.

Die Löschwasserversorgung des geplanten Baugebiets ist durch Hydranten sichergestellt.

2.9 Immissionsschutz

Die baulichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs lassen keine unzumutbaren Immissionen für das Baugebiet erwarten.

Lärm- und Geruchsbelastungen:

Die weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen stellen keine Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen dar und sind daher zu dulden, solange sie im Rahmen einer guten landwirtschaftlichen Praxis auftreten.

Wärmepumpen:

Im Zuge der Minimierung bzw. des Verzichts auf fossile Energieträger werden immer mehr Wärmepumpen als Gebäudeheizung bzw. zur Warmwasserbereitung eingesetzt. Hierbei führen Luftwärmepumpen aufgrund von Lärmimmissionen oftmals zu Nachbarschaftsbeschwerden.

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass diese so zu errichten und zu betreiben sind, dass die Immissionswerte nach 6.1 Buchstabe e) der TA Lärm in Höhe von 55/40 dB (A) tags/ nachts an schützenswerten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 in der Nachbarschaft unter Beachtung der Vorbelastung durch weitere lärmemittierende Anlagen (z. B. Wärmepumpen) nachweislich eingehalten werden.

2.10 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,742 ha (= 7420 m²), davon sind im Einzelnen:

• Nettobauflächen WA	5.340 m ²	(= 71,9 %)
• Private Grünflächen	630 m ²	(= 8,5 %)
• Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Wendefläche)	65 m ²	(= 0,9 %)
• Öffentliche Verkehrsflächen	1.385 m ²	(= 18,7 %)
• Gesamtfläche = Umgriffsfläche	7.420 m ²	(= 100,0 %)

Entwurf und Planfertigung:

Bettina Aumann, Architektin– Dipl.-Ing.(FH)
Gartenstraße 3
85395 Wolfersdorf

Wolfersdorf, 28.06.2018
geändert: 27.01.2022/ 04.08.2022



Entwurf Grünordnung:

Albert Schneider, Landschaftsarchitekt
Wolframstraße 14
85395 Billingsdorf

Billingsdorf, 28.06.2018
geändert: 27.01.2022/ 04.08.2022

(Architekt)

Gemeinde Wolfersdorf:

Wolfersdorf, 28.06.2018
geändert: 27.01.2022/ 04.08.2022

(1. Bürgermeisterin)