

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 66 „KLEINBERGHOFEN SÜD, AN DER MÜNCHNER STRAßE“



GEMEINDE ERDWEG

Rathausplatz 1
85253 Erdweg

BEGRÜNDUNG

Datum: 23. Januar 2018
Bearbeitung: Kristina Wankner



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Vorbemerkung..... | 1 |
| 1.2 | Inhalte und wichtige Ziele | 1 |
| 2 | Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs..... | 1 |
| 2.1 | Lage..... | 1 |
| 2.2 | Geltungsbereich..... | 2 |
| 3 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 2 |
| 4 | Beschreibung des Planungsgebietes | 2 |
| 5 | Inhalt des Bebauungsplanes | 3 |
| 5.1 | Straßen | 4 |
| 5.2 | Bestand Hofstelle und seine Entwicklung | 4 |
| 5.3 | Wohnbebauung..... | 5 |
| 5.4 | Grünordnung..... | 6 |
| 5.4.1 | Ausgleich und Ersatz..... | 7 |
| 5.5 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 6 | Schallschutz..... | 8 |
| 7 | Zusammenfassung..... | 9 |
| 8 | Unterschriften..... | 9 |
| 9 | Anlage..... | 10 |

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchner Straße“ sollen aufgelassene landwirtschaftliche Nutzflächen, die an die Hofstelle Kreitmair grenzen, einer neuen Nutzung zugeführt und eine entsprechende Eingrünung am Ortsrand vorangetrieben werden.

1.2 Inhalte und wichtige Ziele

Das landwirtschaftliche Anwesen an der Münchner Straße verfügt über zwischenzeitlich aufgelassene landwirtschaftliche Flächen, welche sich mittelfristig für eine Wohnbebauung anbieten würden. Hierbei soll der Hofbestand den Kern einer bauleitplanerischen Überarbeitung dieser Freiflächen bilden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt nun das Ziel, diese Flächen um das landwirtschaftliche Anwesen in Kleinberghofen als Bauland auszuweisen und neu zu ordnen. Die zu konzipierenden Baukörper sollen sich in den Siedlungskörper Kleinberghofens integrieren und die lückenhafte Bebauung in diesem Bereich ergänzen. Die Lage des Geltungsbereiches am südlichen Ortsrand bietet zudem die Möglichkeit, durch Raumkanten in Form von Baukörpern und Grünstrukturen das Ortsbild positiv zu beeinflussen und einen abschließenden Ortsrand auszubilden

Der Bebauungsplan bearbeitet daher folgende Themen:

- Zuweisung von Baufeldern und damit verbundenes Zusammenwachsen der baulichen Strukturen im Ortsteil
- Physische und visuelle Abgrenzung des Hofkomplexes zur neuen Bebauung
- Erhalt des Bauernhofcharakters und Übergang auf das neue Wohnumfeld durch landschaftsarchitektonische Eingriffe
- Schaffung von infrastrukturellen Anschlüssen an die Umgebung
- Ausformulierung eines abschließenden Ortsrandes und zugleich Aufwertung des Landschaftsbildes
- Abarbeitung der Eingriffsregelung mit Berechnung des Ausgleichsumfanges und Festlegung der sich daraus ergebenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen

2 BESCHREIBUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

2.1 Lage

Der Geltungsbereich befindet sich im Landkreis Dachau im nordwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Erdweg im Ortsteil Kleinberghofen. Das Planungsgebiet umfasst eine bestehende Hofstelle, ehemalige Obstgartenflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt die Münchner Straße an das Gebiet an, den westlichen Abschluss bildet ein Wohngebiet und im Süden geht das Planungsgebiet in die offene Landschaft über und bildet somit den Ortsrand. Äußere verkehrliche Anbindungen sind über die Münchner Straße im Osten, die Eckhofener Straße im Norden und den Waldfriedenweg im Westen gegeben. Die innere Erschließung gilt es im Rahmen dieser Planung zu entwickeln.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan betrifft die Flurnummern 513, 513/5, 513/6, 687, 687/1,773 und 773/1. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,58 Hektar.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Für die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung der Gemeinde wird auf einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan zugegriffen. Dieser wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dachau am 15.02.2006 unter dem Aktenzeichen 40/610-4/2 BL020001 genehmigt und in der Fassung vom 27.07. 2005 durch Bekanntmachung vom 12.07.2006 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt das fragliche Gebiet als Dorfgebiet MD sowie als landwirtschaftliche Flächen dar, letztere ziehen sich in das Siedlungsgebiet westlich des Hofes hinein. Zum Einen bedarf es einer Änderung der Aussagen des Flächennutzungsplanes, da diese landwirtschaftlichen Flächen einer Bebauung zugeführt werden sollen und somit die Siedlungslücken geschlossen werden. Zum Anderen widerspricht die aktuelle Darstellung dem faktischen Bebauungszustand im Süden der Hofstelle; hier befinden sich inzwischen Anlagen des Hochbaus - Lagerhallen und -flächen - auf ursprünglich landwirtschaftlichem Grund. Es drängt sich deshalb auf, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich abzuändern.

4 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet bildet den südöstlichen Ortsrand von Kleinberghofen. Es zieht sich entlang der Münchner Straße und ist nördlich und westlich von Wohnbebauung umgeben. Prägend ist eine Hofstelle mit ihrem Konglomerat aus Wirtschafts- und Werkstattgebäuden, erschlossen von der Münchner Straße (Staatsstraße) aus. Der zentrale Erschließungshof ist dem repräsentativen Wohnhaus vorgelagert und zur Straße hin mit einer Baumgruppe gefasst. Nördlich des Wohnhauses zieht sich eine Obstwiese hinunter zur Eckhofener Straße; diese ca. 0,26 ha große Grünfläche stellt Teil I der Überplanung dar. Teil II des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes erstreckt sich auf die westlich gelegenen aufgelassenen Ackerflächen von ca. 0,67 ha Größe. Nach wie vor behält sich die Hofstelle - inklusive der Bebauung im Süden - das Gros der Flächen von ca. 2,6 ha nicht zuletzt zur Sicherung der Betriebsabläufe vor.

Das Gelände steigt im westlichen Bereich kontinuierlich um bis zu 9 m nach Süden hin an, was einer Steigung von ca. 2% entspricht. Ab Bereich südlicher Wendehammer (Waldfriedenweg) fällt das Gelände wieder, sodaß hier ein Hochpunkt entsteht. Nach Süden ziehen sich weitere Wirtschaftsgebäude wie Silo und Lagerhalle mit ihren Rangierflächen das Betriebsgelände hinab bis zu einem weiteren Auffahrtbereich ab Staatsstraße. Ein fehlender landschaftsgestalterischer Übergang von den südlichen Betriebsflächen hin zur offenen Landschaft im Sinne einer Ortsrandeingrünung oder sonstigen Bepflanzung ist offensichtlich.



Abb. 1 Hofeinfahrt mit Baumgruppe und Wohnhaus

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan beabsichtigt die Abhandlung folgender Themen:

- Untersuchung neuer Nutzungsmöglichkeiten aufgelassener landwirtschaftlich genutzter Flächen unter Würdigung der Belange des bestehenden Hofes
- Festschreibung Erhalt bzw. bauliches Erweiterungspotential der Bestandsgebäude
- Ausarbeitung einer klaren Struktur für die künftige bauliche Entwicklung
- Erschließungsflächen bzw. deren Anknüpfung an bestehende Verkehrsflächen
- Abschluss des südlichen Siedlungsrandes mit Ortsrandausbildung

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet MD, jedoch in unterschiedlichen Nutzungszonierungen festgesetzt. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 gemäß § 17 BauNVO – Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Nutzung - zugrunde gelegt.

Die angestrebte Wohnnutzung im Westen ist zwar den Anliegen des landwirtschaftlichen Betriebes untergeordnet, ergänzt aber die Restflächen positiv hin zu den umgebenden Wohnsiedlungen. Im Süden werden die landwirtschaftlichen Hallen mit der Gebietskategorie MD1 aufgrund eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten belegt. Die Erschließung vornehmlich der westlich gelegenen Bauflächen ist in Hinblick auf die Wahrung eigenständiger Betriebsflächen des Hofes konzipiert.



Abb. 2 hofeigene Verkehrsfläche, Blick nach Norden, links zukünftiges Baugebiet Wohnen

5.1 Straßen

Die künftige Erschließung soll ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße im Norden des Gebietes (Eckhofener Straße) organisiert werden. Hierbei werden die zukünftige Wohnbebauung im Norden (Bauraum A) sowie ein Teilbereich im Westen (Bauräume B und C) angebunden und zugleich die Anfahrtsmöglichkeit zum Hof erhalten. Eine Erschließung für die Bauräume D und E ist im Süden in Verlängerung des Waldfriedenweges gegeben, der in Zukunft mit einem Wendehammer seinen Abschluss in Richtung Osten findet. Eine dauerhafte Durchfahrtsmöglichkeit Richtung Staatsstraße würde den internen Betriebsablauf behindern. Die westliche Verkehrsfläche (Nordsüdverlauf) verbleibt also größtenteils in der Hoheit des Hofes.

5.2 Bestand Hofstelle und seine Entwicklung

Der Hof erhält ein großzügiges Baufenster (H) zur Sicherung des Bestandes und seiner möglichen Weiterentwicklung. Der jetzige Bestand weist die in einem Dorfgebiet üblichen Nutzungen auf. Zuzüglich der bereits bestehenden Hallen (Bauräume G und K) ist er geprägt von Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Werkstattgebäuden und den Silo- / Lagerflächen des zukünftigen Bauraumes J. Ferner existieren eine Hühnerhaltung in der Größenordnung von ca. 250 Tieren sowie ein Hofladen zur Vermarktung vor Ort.

Für die bereits geplante Gemüselagerhalle (L) südlich des Bauraumes K wird ein entsprechender Bauraum definiert, der den endgültigen Abschluß der bislang fortschreitenden Bebauung vorgibt.

Die Größenordnung der Bestandsbauten sollen Anhaltspunkt für zukünftige Höhenentwicklungen sein; daher sind für die südlichen funktionalen Hallenneubauten eine Beschränkung der Firsthöhen festgesetzt worden. Im Bestand sind diese Höhen zwischen 8 m und 12 m zu

finden, bedingt durch den Typus Hallenbau, aber auch das Wohnhaus im Bestand (Fl. Nr. 513/6) bildet mit einer Firsthöhe von über 11 m ein stattliches Merkmal.



Abb. 3 Hallenbestand im Süden (entspricht Bauraum K im Planwerk)

5.3 Wohnbebauung

Die aufgelassenen Flächen nördlich und westlich der Hofstelle bieten sich für Wohnbebauung an, zumal dadurch ein städtebaulich passender Übergang zum westlichen Wohngebiet - zwischen Eckhofener Straße und Waldfriedenweg gelegen – erreicht werden kann.

Für das nördliche Gebiet ist die Münchner Straße mit ihrem vereinzelt Baumbestand prägend. Hier werden giebelständige Baukörper „mit dem Gesicht zur Straße“ vorgeschlagen, die mit eingeschossigen Verbindungsbauten jeweils Eingangs- und Gartenhöfe nach Westen bilden. In der Baumasse bleiben sie jedoch dem prägenden Anwesen der Hofstelle untergeordnet. Der Bauraum ist so ausgebildet, daß hier auch andere Baukörpervarianten – z. B. drei freistehende Häuser – bei gleicher Firstausrichtung Platz finden.

Folgt man dem internen Straßenverlauf nach Südwesten, so tut sich hier ein weiteres Baugebiet auf. Vorgelagert sind ihm der Gelenkpunkt Wendehammer und eine Stellplatzanlage in Verbindung mit einer obstbestandenen Grünanlage als Abschluß hin zu den bestehenden westlichen Gartenanlagen.

Die Bauräume B bis E stellen klassische Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen dar, in der Höhenentwicklung die Nachbarschaft des bestehenden Wohngebietes berücksichtigend und umgeben von großzügigen Gartenflächen. Bauraum E stellt hierbei die folgenrichtige Weiterführung der bereits bestehenden Wohnhäuser entlang des Waldfriedenweges dar. Der Bauraum F ist entwickelt aus der bereits bestehenden Bebauung eines Werkstatt- / Lagergebäudes für Brennholz, um hier später eine Umnutzung zu ermöglichen.

5.4 Grünordnung

Der Grünordnung kommt in Zusammenhang mit der Ordnung und Erweiterung der baulichen Entwicklung an der Münchner Straße eine erhebliche Bedeutung zu. Abgesehen von einer Neuordnung der unbebauten Flächen ist das hier vorliegende Planungsgebiet unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen auch gestalterisch zu bewältigen. Anstelle von kleinteiligen Festsetzungen soll hier der Rahmen definiert werden, innerhalb dessen folgende Themen abzuarbeiten sind:

- Schaffung von leistungsfähigen und gliedernden Grünstrukturen innerhalb des Baugebietes, mit Angaben von Mindestpflanzgrößen
- Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke
- Erhalt und Stärkung von attraktivem Bestand (z. B. Münchner Straße, Hofeinfahrt)
- Ausgleich und Ersatz nach der Eingriffsregelung
- Bewältigung des anfallenden Oberflächenwassers mithilfe ökologischer und zugleich gestalterischer Maßnahmen
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes, abschließende Verbesserung des Ortsbildes



Abb. 4 aktueller südlicher Übergang in die Landschaft generiert Eingrünungsbedarf

Detaillierte Festsetzungen sind in den Bereichen getroffen, die wichtig für die Strukturierung des Planungsgebietes sind. Als Beispiel sei hier die westliche Wohnbebauung genannt, die durch eine kräftige Heckenstruktur von der hofeigenen Verkehrsfläche abgeschirmt wird (vergl. dazu Abb.2). Hierzu gehören desweiteren die Darstellung der zu pflanzenden Bäume sowie die Festschreibung des zu erhaltenden Bestandes. Die Darstellung im südlich gelegenen Bereich der Kompensationsfläche hingegen trifft keine flächenscharfe Aussagen, definiert aber die gewünschte Struktur, welche dann durch den Freiflächengestaltungsplan konkretisiert werden wird.

Augenfällig ist der neue grüne Ortsrand im Süden, der in seiner flächenmäßigen und gestalterischen Ausformung gleich mehrere wichtige Aufgaben übernimmt:

- Transparente Eingrünung als Übergang zwischen Natur und Siedlungsraum, Schaffung eines attraktiven Ortsabschlusses
- Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers durch naturnahe Mulden und verzögerte Weiterleitung
- notwendige Ausgleichs- und Ersatzfläche

5.4.1 Ausgleich und Ersatz

Der notwendige Ausgleichsbedarf kann zu zwei Dritteln innerhalb des Bebauungsplanumgriffes gedeckt werden. Der Rest wird von einer privaten Waldfläche (Ökokonto) abgebucht. Dem Umweltbericht ist hierzu eine Übersicht über die eingriffsneutralen Flächen sowie Flächen mit Kompensationsbedarf beigefügt. Übergreifend ist festzustellen, daß bereits eine hohe Versiegelung im Bestand vorzufinden ist.

Mit der Deckung des Ausgleichsbedarfes sind jetzt auch diejenigen Ausgleichsmaßnahmen eingerechnet, die bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht nachgewiesen werden konnten bzw. nicht ausgeführt wurden. Der Absicherung der Umsetzung entsprechender Pflanzmaßnahmen dienen Festsetzungen durch Text, den Zeitpunkt der Durchführung betreffend.



Abb. 5 Wirtschaftsflächen und angrenzende Münchner Straße

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann ohne Probleme bewerkstelligt werden. Sie wird von den bestehenden Siedlungen aus in die neuen Wohnbereiche hineingetrieben.

Das anfallende Regenwasser kann im nördlichen Planungsgebiet in den bestehenden Mischwasserkanal an der Münchner Straße geleitet werden. Im südlichen Bereich wird es naturnah abgeleitet in die dafür vorbereiteten Grünflächen im Süden.

6 SCHALLSCHUTZ

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster, durchgeführt. Hierbei sollte die Verträglichkeit der Wohnnutzung in Benachbarung zum landwirtschaftlichen Anwesen überprüft werden. Das Gutachten trifft in der Zusammenfassung die Aussage, daß auf Basis der vorliegenden Planung und unter Beachtung der im Satzungstext und in der Begründung aufgeführten Empfehlungen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine lärmtechnischen Belange entgegenstehen. Folgende Hinweise sind dem Gutachten zu entnehmen:

Kontingentierung auf die Immissionsorte im schalltechnischen Einwirkungsbereich, außerhalb des Bebauungsplangebietes:

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster, vom 21.02.2017 angefertigt, um für die Gewerbeflächen die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf die geplanten Bauparzellen:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster vom 21.02.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Straßenverkehr, Gewerbe) an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Gemeinde Erdweg kann die Verkehrslärmsituation bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung (DTV: 2910) der Münchner Straße (St 2047) als wichtige Verbindungsstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Dem landwirtschaftlich geprägten Areal könnte durch die ergänzende Planung eine differenziertere Nutzungsmöglichkeit - über Untervermietung und Hofladen hinaus - und somit eine Rolle als zukunftssträchtiger Wirtschaftsbetrieb und Anlaufpunkt innerhalb der Dorfgemeinschaft erwachsen. Das zusätzliche Angebot an Wohnraum unterstützt das Anliegen dieses Bebauungsplanes, eine ansprechende und ökologisch sinnvolle zusammenhängende Siedlungsstruktur inklusive eines neuen Ortsrandes zu entwickeln.

8 UNTERSCHRIFTEN

GEMEINDE ERDWEG

Erdweg, den 2018

.....

Christian Blatt

Erster Bürgermeister der Gemeinde Erdweg

PLANER

Eching, den 2018

.....

Simon Wankner

Wankner und Fischer
Landschaftsarchitekten BDLA und Stadtplaner

9 ANLAGE



Abb. 6 Darstellung der Anbauverbotszone