

BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Am Lohwald – Ost II“ in Sinning wurde mit Bekanntmachung vom 01.07.1998 rechtskräftig.

In der Sitzung am 12.11.2014 hat der Gemeinderat von Oberhausen die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Änderung betrifft unter anderem die Erweiterung des Planungsgebietes um eine Teilfläche der Fl.Nr. 550, Gemarkung Sinning.

Das Erweiterungsgebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet enthalten.

Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Erschließung

Das Baugebiet „Am Lohwald – Ost II“ liegt im Norden des Ortsteils Sinning.

Es wird von der Staatstraße 2050 („Im Oberdorf“) über die Erschließungsstraßen „Am Lohwald“ und „Am Lohwald – Ost“ erschlossen.

Das Gelände im Erweiterungsbereich steigt von Südwesten nach Osten um ca. 2,50 m von 427 m ü.NN auf ca. 429,50 m ü.NN an.

3. Veranlassung und Ziele der Planung

Das Baugebiet „Am Lohwald – Ost II“ in Sinning ist bis auf zwei freie Bauplätze vollständig bebaut. Zwei weitere Bauplätze werden durch die 1. Änderung dem Bebauungsgebiet zugefügt.

In dem zuletzt für Wohnbebauung entwickelten Gebiet „Im Oberdorf“ stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Planung kann dem aktuellen Bedarf zumindest teilweise entsprochen werden.

4. Planung

Über eine kurze Verlängerung und Aufweitung der Erschließungsstraße „Am Lohwald – Ost II“ können nördlich der bestehenden Bebauung zwei weitere Parzellen erschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Topographie wird für die beiden geplanten Parzellen der Erweiterung eine bis zu zweigeschossige Bebauung (westliches Gebäude) bzw. zwei Geschosse mit Hanggeschoss (östliche Parzelle) festgesetzt.

Als Dachform werden auch Walmdächer, sowie flacher geneigte Dächer zugelassen.

Für das gesamte Gebiet wird zudem die Festsetzung zu zulässigen Geländeänderungen, dem aktuellen Bedarf angepasst und ergänzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung wird den Erweiterungsflächen zugeordnet (private Grünflächen).

Der Baumbestand in diesem Bereich ist als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Im Norden des Erweiterungsgebietes wird im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese dient der Eingrünung sowie der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet.

Die notwendige Ortsrandeingrünung im Norden und Nordosten ist auf privaten Flächen mit besonderer Pflanzbindung festgesetzt.

Nachdem die vorgesehene Wendeanlage am nördlichen Ende der Straße „Am Lohwald Ost“ nicht den Vorgaben für gefahrloses Befahren mit Müllfahrzeugen entspricht, ist es erforderlich, die Abfallbehältnisse der betroffenen Parzellen zur Abzweigung der Erschließungsstraße bei Hausnummer 3 und 4 „Am Lohwald Ost“ zu verbringen.

Im bisher rechtskräftigen Bereich wird im Bereich der Parzelle 12 das Baufenster angepasst, so dass bei Einhaltung eines Grenzabstands von 3 m das Wohngebäude einen nach Süden erweiterten Bauraum erhält. Diese Änderung ist in dem schmalen Grundstückszuschnitt an dessen Nordseite begründet sowie aufgrund der großen Grundstückstiefe in südliche Richtung möglich.

Aufgrund entsprechender Anfragen wird im Bereich der Parzelle 13 durch die 1. Änderung die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht. Dies erscheint aufgrund der großen Abmessungen des Grundstücks in Relation zu anderen Grundstücken des Gebietes sowie der im Westen anschließenden großen Gebäudekubaturen vertretbar. Das Grundstück liegt darüber hinaus an einem relativen Tiefpunkt, so dass sich nur mäßige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke durch eine mögliche größere Gebäudekubatur ergeben. Aufgrund des hängigen Geländes und zum Schutz der angrenzenden Nutzer wird hier eine bauliche Nutzung von einem Geschoß mit Unter- und Dachgeschoss als Vollgeschossen als vertretbar festgesetzt. Um die Erschließung von der schmalen Nordostseite des Grundstücks zu ermöglichen und dennoch die erforderlichen Auffüllungen verträglich für Parzelle 12 zu gestalten, werden Räume für Stellplatzflächen definiert, für die Geländeänderungen an der Grenze abweichend von den Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Geltungsbereichs eingeschränkt möglich sind.

5. Bestandsaufnahme, Minimierungsmaßnahmen und Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Am Lohwald – Ost II“ kommen zu dem bereits bestehenden Wohngebiet weitere zwei Parzellen Wohnbebauung hinzu. Diese Parzellen werden an den Nordrand der bestehenden Bebauung angegliedert. Die Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Ortsrandlage und der intensiven Nutzung und der Kleinflächigkeit des Eingriffs wird nicht von artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen ausgegangen. Die Bäume der nördlich der bestehenden Bebauung bereits etablierten Ortsrandeingrünung werden erhalten und den privaten Grundstücken zugerechnet. Die neuen Parzellen entstehen auf der Flurnummer 550.

Zur Minimierung der Eingriffe in der Natur und Landschaft wird die Höhenentwicklung der Gebäude zum künftigen Ortsrand nach Westen durch Festsetzung maximaler Wandhöhen und der Dachneigung begrenzt. Durch den starken Geländeanstieg westlich der Baugrenzen ist die Wandhöhe in Bezug auf die westlich angrenzenden Grundstücke nochmals geringer. Grünordnerische Festsetzungen ergänzen die Gestaltung des Ortsrandes und die Durchgrünung des Gebietes zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Überplanung der Parzellen 12 und 13 erfolgt ohne Veränderung der Grundflächenzahl, so dass die Eingriffe aus Sicht der Eingriffsregelung bereits vor der 1. Änderung als zulässig gelten.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gibt die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens, wenn alle Fragen der unten stehenden Checkliste mit ja beantwortet werden können. In diesen Fällen ist der Eingriff auf der Flächen durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche als ausgeglichen anzusehen.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

- 0 Planungsvoraussetzungen
 - 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

- 1 Vorhabentyp
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

- 2 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c der Eingriffsregelung
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
 - 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:
 - Es sind mindestens 7 großkronige Bäume zur erweiterten Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die bestehend festgesetzte Ortsrandeingrünung bleibt hiervon unberührt bestehen.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

- Zäune sind ohne sichtbaren Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3 Schutzgut Boden

3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Hier gilt die Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“.
- Zufahrten, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen).

4 Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereich (Auenschutz) bleiben unberührt.

- Schichtwasser ist nicht auszuschließen. Mit Hangwasser ist zu rechnen. Durch die Anlage einer Einrichtung zur Oberflächenentwässerung am Geländetiefpunkt wird das anfallende Hangwasser abgefangen und abgeleitet.
- Die Keller sind wasserdicht zu gestalten.

Insgesamt können erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

- Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Schichtwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Daher sind Keller wasserdicht auszuführen.

5 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

6 Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

- Es sind mindestens 7 großkronige Bäume zur erweiterten Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die bestehend festgesetzte Ortsrandeingrünung bleibt hiervon unberührt bestehen. Es sind heimische Laubbäume festgesetzt. Eine Pflanzliste ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusammenfassung

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind aufgrund der Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Eingriff wird im Untersuchungsgebiet ausreichend ausgeglichen.

Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

6. Planungsalternativen und Nullvariante

Eine Variante mit 6 Erweiterung-Parzellen wurde geprüft. Diese Variante könnte, durch eine Erweiterung Richtung Norden, den kompletten, im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich für Wohnbebauung in Anspruch nehmen. Da jedoch in diesem Falle die Erschließung in einer Wendeanlage mit ausreichender Dimensionierung für Müllfahrzeuge (ca. 21 Meter Durchmesser) enden müsste, ist eine wirtschaftlich angemessene Lösung nicht darstellbar. Der Flächenbedarf für Straßenflächen im Vergleich zu Wohnfläche wäre überdimensioniert.

Ohne Änderung bzw. Erweiterung der Planung wäre das Baurecht auf den bestehenden Parzellen fortbestehend. Im Erweiterungsbereich würden die gegenwärtigen Nutzungen voraussichtlich fortbestehen.

7. Monitoring

Im Zuge der allgemeinen Instandhaltungsarbeiten muss die Leistungsfähigkeit des Versickerungsbeckens überprüft werden und gegebenenfalls verbessert bzw. die Dimensionierung angepasst werden.

8. Flächenbilanz Erweiterungsfläche

| | |
|------------------------|----------------------|
| Erweiterungsfläche | 1.694 m ² |
| Nettobauland | 1.614 m ² |
| Straßen | 185 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 247 m ² |

Pfaffenhofen, den 20.05.2015

