

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Wolfersdorf Süd-West“

der Gemeinde Wolfersdorf

Landkreis Freising

Entwurf: 23.06.2022

Geändert: 19.01.2023

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	Übergeordnete Planungen	Seite 4
3.0	Bebauungsplan	
3.1	Planerischer Leitgedanke.....	Seite 5
3.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	Seite 6
3.3	Geplante Art der baulichen Nutzung	Seite 7
3.4	Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Äußere Gestaltung	Seite 7
3.5	Erschließung	Seite 9
3.6	Versorgung und Entsorgung.....	Seite 10
3.7	Wasserhaushalt	Seite 11
3.8	Immissionsschutz.....	Seite 12
3.9	Flächenbilanz	Seite 13
4.0	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	Seite 13
5.0	Grünordnung	Seite 14
5.1	Zielsetzung.....	Seite 14
5.2	Natürliche Grundlagen	Seite 14
5.2.1	Geologie und Boden	Seite 14
5.2.2	Wasserhaushalt	Seite 14
5.2.3	Klima und Luft.....	Seite 14
5.2.4	Landschaftsbild und Relief.....	Seite 15
5.2.5	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	Seite 15
5.3	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	Seite 15
5.3.1	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.....	Seite 15
5.3.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a BauGB)	Seite 16
5.3.3	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dienen	Seite 17
5.3.4	Geplante grünordnerische Maßnahmen.....	Seite 17

II. Planunterlagen

- Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 23.06.2022; Geändert: 19.01.2023; M 1:1000
- Geländeschnitte vom 23.06.2022; Geändert: 19.01.2023; M 1:250

III. Anlagen

- Plan zur 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans Wolfersdorf v. 23.06.2022
- Immissionsschutztechnisches Gutachten: Hoock & Partner, Landshut v. 17.12.2021
- Baugrunduntersuchung: Geotechnisches Büro Klaus Deller, München v. 05.09.2019
- Gehölzbestandsliste mit Lageplan
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) v. 23.06.2022

I. Begründung

zum Bauungs- und Grünordnungsplan

„Wolfersdorf Süd-West“, Ortsteil Wolfersdorf

Gemeinde Wolfersdorf

in der Fassung vom 23.06.2022, Geändert: 19.01.2023

umfassend die Flurstücke Nr.:

382, 304/TF., 383/2 TF., 300/1 TF., 303/ TF., 389/TF.

der Gemarkung Wolfersdorf

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Laut BauGB (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1) sind Bauleitpläne von der Kommune eigenverantwortlich aufzustellen, wenn es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Um planungsrechtlich eine Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu schaffen, ist die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan „Wolfersdorf Süd-West“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Bis zum 31.12.2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf hat am 28.03.2019 (Flurstücke Nr. 382, 304/TF.,383/2 TF., 300/1 TF, 303/TF.) bzw. am 19.12.2019 (Flurstück 389/TF.) beschlossen, im südwestlichen Ortsgebiet des Ortsteils Wolfersdorf nach § 30 Abs. 1 BauGB den Bauungs- und Grünordnungsplan „Wolfersdorf Süd-West“ für einen Geltungsbereich von insgesamt 1,6 ha aufzustellen.

Die betreffenden Grundstücke in Wolfersdorf sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) und in Teilbereichen als Dorfgebiet (MD) bzw. als Fläche für Landwirtschaft bzw. sonstige Grünflächen, wie Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsprägende Grün- und Freiflächen dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Wolfersdorf Süd-West“ in Wolfersdorf ergibt sich eine teilweise Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird.

Diese 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wolfersdorf betrifft die Grundstücke der Flurstücke Nr. 300/1, 382/TF. und 389/TF. der Gemarkung Wolfersdorf. Das Ziel dieser 3. Berichtigung ist einer Änderung der Nutzungsart zugunsten eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans spiegelt den Planungsgedanken zur baulichen Entwicklung der überplanten Fläche wider. Um Baurecht für diesen Ortsbereich in einem städtebaulich geordneten Rahmen zu schaffen, ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung nötig.

Ausschlussgründe gemäß § 13b BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Wolfersdorf (Landkreis Freising) gehört lt. dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) bzw. des bayerischen Regionalplans zur Region München (14) und ist hier als „allgemein ländlicher Raum“ ausgewiesen.

Im Regionalplan der Region München (14) ist die Gemeinde Wolfersdorf dem Grundzentrum Zolling bzw. dem Oberzentrum Freising zugehörig.

Der Regionalplan weist des weiteren Flächen für Landschaft und Erholung aus, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung getragen wird. Im Planungsbereich und dessen näherem Umfeld bestehen hierzu keine entsprechenden Ausweisungen.

In den übergeordneten Planungen werden verschiedene Ziele für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aufgeführt, die für den Bebauungsplan relevant sind: Flächensparen - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot.

Das Baugebiet ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf dargestellt. Lediglich Teilbereiche werden im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Planungsumgriff ist größtenteils von bestehenden, überwiegend Wohnbebauungen umschlossen bzw. schließt direkt an bestehende Bauungen an. Das Baugebiet erhält durch den Bebauungsplan eine geordnete, städtebauliche Struktur und ist klar gegen die Landschaft abgegrenzt. Bestehende Verkehrswege werden in die Erschließungsplanung eingebunden. Ortstypische Siedlungsformen werden flächensparend ausgewiesen.

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wird so den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms bzw. der Regionalplanung entsprochen.

Zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren passt die Gemeinde Wolfersdorf die teilweisen Abweichungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Wolfersdorf Süd-West“ mit einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an.

3.0 Bebauungsplan

3.1 Planerischer Leitgedanke

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfersdorf aus dem Jahre 1984 sieht im Planungsgebiet bereits überwiegend Flächen für Wohnbebauung vor. Um das Ziel dieses Flächennutzungsplans zu erfüllen, befasst sich der Gemeinderat schon seit längerer Zeit mit dem Planungsgedanken im Südwesten des Hauptorts ein Baugebiet zugunsten von Wohnzwecken auszuweisen. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Flächen in diesem Bereich von Wolfersdorf konnte eine Baugebietsausweisung Jahre lang nicht realisiert werden. Durch den Grundstückserwerb im Jahre 2018 wurden diese Überlegungen wieder aufgenommen.

Um den stetig steigenden Wohnbedürfnissen in der Bevölkerung gerecht zu werden, soll die Ausweisung der Flächen für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Dem bestehenden akuten Bedarf an Ein- und Zweifamilienhaus- bzw. Doppelhaus- und Reihenhausesgrundstücken für junge Familien, vorwiegend für die einheimische und sozial benachteiligte Bevölkerung, soll Rechnung getragen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit wirtschaftlicher Erschließung und sozialverträglicher Bodennutzung im Planungsgebiet zu gewährleisten, wurde die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Wolfersdorf Süd-West“ beschlossen.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Wolfersdorf Süd-West“ wird die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die aktuellen Zielsetzungen in die gemeindliche Bauleitplanung zu integrieren.

Ziel des Bauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) lt. BauNVO § 4, um den Wohnraumbedarf der Gemeinde, im speziellen des Hauptortes Wolfersdorf, zu decken.

Es sollen qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensräume geschaffen und die entstehende Ortsentwicklung angemessen an den bestehenden Ortsrand angegliedert werden. Bei der Anordnung der Wohngebäude wurde auf eine Südausrichtung und ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden (Minimierung der Verschattung) großer Wert gelegt. Dadurch soll eine optimale solare Nutzung der Gebäude durch Grundrissorientierung, Fassadengestaltung und solarer Heiztechniken bzw. Stromerzeugung sichergestellt sein.

Die Fläche des Bauungsplans schließt direkt an vorhandene Bebauung, überwiegend Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden an. Im Nordwesten wird an das Baugebiet „Breitwiese“ 1. Änderung angeschlossen, im Westen bzw. Südwesten sind neben bestehender Wohnbebauung landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Zusätzlich zur Schaffung von Wohnraum, um den dringend benötigten Wohnraumbedarf zu decken, soll im Planungsgebiet durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten für Sträucher und Einzelbäume im straßennahen Raum ein von Grünstrukturen geprägtes Wohngebiet entstehen. Der Ortsrand Richtung Westen bzw. Südwesten wird durch eine Ortsrandeingrünung grünplanerisch abgerundet und schafft eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und somit einen sanften Übergang zur freien Landschaft.

Im gesamten Planungsgebiet gibt es 25 Wohnbau-Grundstücke. Hiervon sind 14 Parzellen mit Einzelhäusern, 6 Parzellen mit Doppelhausbebauung, 3 Parzellen als Hausgruppe und 2 Parzellen wahlweise als ein Einzelhaus oder mit 2 Doppelhaushälften bebaubar.

Durch die Festlegung der unterschiedlichen Parzellengrößen und Haustypen soll verschiedenen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die geplante Bebauung soll sich in die vorhandene ländliche städtebauliche Struktur einfügen und verträgliche Verdichtungen zulassen. Im Baugebietszentrum und zur bestehenden Bebauung hin sollen die geplanten Gebäude durch eine einheitliche Höhenentwicklung (E + 1 + Dach) in Erscheinung treten.

An den Ortsrandlagen im Westen und Südwesten ist eine Bebauung E + D mit ausbaubarem Untergeschoss festgesetzt. Hier wird auf die Höhenentwicklung der bestehenden Ortsrandbebauung bzw. die Geländetopografie eingegangen.

Die gewählte Größenordnung des Baugebiets 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.

Die Erschließung der Plangebiets erfolgt südseitig über den vorhandenen „Birkenweg“ und von Norden über die „Wölfinger Straße“. Hier führt eine Stichstraße bereits zum geplanten Baugebiet.

Die Erschließung innerhalb des Baugebiets erfolgt über zwei von Norden nach Süden parallelaufenden Straßen mit einer Breite von jeweils 5,00 m. Die westliche Straße (Straße A) erhält als fußläufige Verbindung durch das Baugebiet einen durchgehenden Gehweg mit einer Breite von 1,50 m, der sich dem Gehweg des Birkenwegs anschließt. Die östliche Erschließungsstraße (Straße B) ist als interne Baugebietserschließung konzipiert. Dieser Straßenraum erhält einen 2 Meter breiten öffentlichen Straßenbegleitstreifen aus Bauminseln und wasserdurchlässiger Rasenfugenpflasterung i. B. der möglichen Grundstückszufahrten bzw. als öffentliche Parkmöglichkeit für das Baugebiet. Eine platzähnliche Aufweitung gliedert dieses Straßenraumes, bevor im Nordwesten Straße A und B zusammengeführt werden. Im Süden greift die Erschließungsplanung den bestehenden „Birkenweg“ in Ost-West-Richtung auf und schafft so eine ringartige Straßenführung.

Die Straßenräume werden zusätzlich durch Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken gegliedert.

Durch die Anbindung an die bereits bestehenden Erschließungswege (Birkenweg und Wölfinger Straße) entsteht eine flächensparende Verkehrserschließung.

3.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Die Gemeinde Wolfersdorf befindet sich im Landkreis Freising, 10 km nördlich der Kreisstadt Freising. Die Gemeinde liegt 50 km nördlich der Landeshauptstadt München.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Hauptorts Wolfersdorf und schließt an bestehende Bebauungen an.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wolfersdorf: 382, 304/TF., 383/2 TF., 300/1 TF., 303/ TF., 389/TF.

Der Planungsbereich wird dabei wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der vorhandenen Bebauung an der Wölfinger Straße;
- Im Osten von der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße, Wölfinger Straße (2. Reihe) und Birkenweg
- Im Süden von der vorhandenen Bebauung am Birkenweg bzw. von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Westen von der vorhandenen Bebauung an der Wölfinger Straße (zugehörig dem Bebauungsplan „Breitwiese“ 1. Änderung) bzw. von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Als Abgrenzung der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine private Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Dadurch entsteht ein sanfter Übergang zur freien Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Wolfersdorf Süd-West“ umfasst eine Fläche von brutto rund 1,60 ha (detaillierte Flächenaufstellung lt. Flächenbilanz unter Pkt. 3.9).

Die Flächen werden bisher als landwirtschaftliche Wiesen und Ackergrundstücke bzw. als Hausgärten genutzt.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt mit einer etwa gleichmäßigen Neigung von ca. 7 % in Richtung West-Nordwest ab. Lediglich die Parzellen 24 und 25 neigen sich mit ca. 11% Richtung West-Südwest.

Die zu bebauende Fläche befindet sich zwischen 491,0 m und 503,0 m ü. N.N..

3.3 Geplante Art der baulichen Nutzung

Um dem Planungsziel nachzukommen qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensräume zu schaffen, wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die geplante Ortsrandeingrünung im Westen und Süd-Westen schafft eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. zur Landschaft.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wolfersdorf Süd-West“ wird in der 3. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wolfersdorf mit einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Äußere Gestaltung

Die zulässige Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) erfolgt innerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung und Garagen/ Carports.

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in einer Nutzungsschablone (max. Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO, Wandhöhe, Dachneigung, Anzahl der Wohneinheit pro Parzelle) bzw. durch textliche Festsetzungen geregelt.

Die Grundflächenzahl für Wohngebäude beträgt 0,3 bzw. 0,4.

Die max. zulässige Grundfläche lt. Nutzungsschablone darf durch die in § 19 Abs. 4 beschriebenen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden. Dies soll einer zeitgemäßen Verdichtung bzw. einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung entsprechen.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über die traufseitige Wandhöhe (ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) festgesetzt.

Die Dachform für Wohngebäude ist einheitlich als symmetrisches Satteldach mit vorgegebener Firstrichtung festgesetzt.

Bei den Parzellen am Ortsrand (5, 10, 14, 19, 24 und 25) liegt diese festgesetzte Wandhöhe bei max. 4,40 m. Die Dachneigung des festgesetzten Satteldaches beträgt bei Einzelhäusern 35 – 42°. Bei Doppelhäusern ist die Wandhöhe mit 4,40 m und Dachneigung mit 42° zwingend festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe der restlichen Parzellen liegt bei max. 6,30 m. Hier liegt die Dachneigung des festgesetzten Satteldaches bei Einzelhäusern 22 – 30°. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist die Wandhöhe mit 6,30 m und die Dachneigung mit 30° zwingend festgesetzt.

Durch diese Vorgaben wird ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Einfügen ins vorhandene ländliche Ortsgefüge geschaffen. Einzelhausbebauungen lassen hierbei Gestaltungsspielräume der einzelnen Bauparzellen zu.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Wandhöhe und Dachneigung zwingend vorgegeben, um eine einheitliche Gestaltung dieser Baukörper zu erzielen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 25 Bau-Parzellen mit einer Größe (lt. vorgeschlagener Grundstücksteilung) von 318 – 735 m² vorgesehen. Entsprechend den möglichen Bauräumen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind bei den Parzellen 4 – 7, 10 – 16 bzw. 20 und 21 nur Einzelhäuser zugelassen. Die Parzellen 8, 9, 17, 18, 22 und 23 sind mit Doppelhaushälften bebaubar. Parzellen 1 – 3 werden als Hausgruppe definiert und können mit jeweils einem Reihnhaus bebaut werden. Bei Parzelle 24 und 25 ist wahlweise ein Einzel- oder zwei Doppelhaushälften zulässig.

Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus ist eine Wohneinheit festgesetzt. Dies soll eine familienfreundliche Nutzung der Bauparzellen unterstützen.

Zur Sicherung einer gelände- und nachbarschaftsverträglichen Situierung der Wohn- und Garagen-/ Carportgebäude wird deren Höhenlage über Normalnull (N.N.) für jedes Gebäude (bezogen auf OK Rohboden im Erdgeschoss des Wohnhauses bzw. OK Rohboden der Garagen/ Carports) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt. Abweichungen hiervon sind bis zu +/- 0,20 m zulässig, sofern die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans eingehalten werden. Grundlage für die Angaben ü. N.N. ist die vorliegende Straßen-Entwurfsplanung Stand 07.08.2020 durch die Coplan AG, Eggenfelden.

Die Umgrenzungen der Flächen für Garagen/ Carports sind je Grundstück festgelegt.

Die max. traufseitige Wandhöhe (ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) beträgt 3,00 m. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten hier nicht, damit aufgrund von topographischen Gegebenheiten keine Nachteile bei Grenzbebauungen entstehen. Die festgesetzte Gebäudehöhsituierung erfüllt die nachbarschützenswerten Belange.

Garagen-/ Carportdächer sind als symmetrische Satteldächer mit Neigungen zwischen 22 bis 30 Grad oder als Gründach mit Neigungen bis 5 Grad auszubilden. Eine maximale Bautiefe von 7,00 Metern festgeschrieben.

Dadurch soll ein untergeordneter Charakter dieser Gebäude gegenüber dem Hauptgebäude gewahrt bleiben.

Für jedes vorgeschlagene Baugrundstück sind Flächen für 1 – 2 Garagen/ Carports möglich. Weitere Stellplätze, lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Wolfersdorf, können als offene PKW-Stellplätze, wahlweise im Vorgartenbereich situiert werden. Um eine Versiegelung der Bauparzellen zu minimieren, sollen diese Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Kies, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster) errichtet werden.

Darüber hinaus sind zur Klarstellung der äußeren Gestaltung Festsetzungen bezüglich der Gebäudeform, Vorbauten und Dachgestaltung getroffen. Einzelhäuser sind bis zu einer max. Gebäudebreite von 11,00 m zulässig, Doppel- und Reihenhausbebauungen sind zwingend mit einer Gebäudebreite von 11,00 m auszuführen.

Durch die Gestaltungsvorgaben soll der dörfliche Charakter des Ortes in ansprechender Weise gewahrt bleiben. Außerdem schaffen diese Vorgaben Planungssicherheit für die Bauherrn.

3.5 Erschließung

Die geplante Verkehrserschließung der Baugebiets erfolgt im Süden über den vorhandenen „Birkenweg“, der von der Hauptstraße (Kreisstraße FS 9) erschlossen ist. Der „Birkenweg“ wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet voll auf eine Breite von 5,00 m mit Gehweg (b = 1,50 m) ausgebaut. Eine zweite Anbindung von Norden wird über die „Wölfinger Straße“ hergestellt, die ebenfalls von der Hauptstraße Richtung Westen abgeht. Eine Stichstraße ist hier bereits vorhanden. Diese wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgebaut.

Die Erschließung innerhalb des Baugebiets erfolgt über zwei von Norden nach Süden parallelaufenden Straßen mit einer Fahrbahnbreite von jeweils 5,00 m. Die westliche Straße (Straße A) erhält als fußläufige Verbindung durch das Baugebiet einen durchgehenden Gehweg mit einer Breite von 1,50 m, der sich dem Gehweg des Birkenwegs anschließt. Die östliche Erschließungsstraße (Straße B) ist als interne Baugebietserschließung konzipiert und erhält einen 2 Meter breiten öffentlichen Straßenbegleitstreifen aus Bauminselfen und wasserdurchlässiger Rasenfugenpflasterung i. B. der möglichen Grundstückszufahrten bzw. als öffentliche Parkmöglichkeit für das Baugebiet. Eine platzähnliche Aufweitung gliedert diesen Straßenraum, bevor im Nordwesten Straße A und B zusammengeführt werden. Im Süden wird in Ost-West-Richtung der bestehende „Birkenweg“ in die Erschließungsplanung miteinbezogen. Dadurch entsteht eine ringartige Straßenführung.

Die Straßenräume werden zusätzlich durch Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken gegliedert.

Die Geschwindigkeit in den Erschließungsstraßen wird mit Tempo 30 km/h festgelegt. Dies unterstreicht den Charakter der „Wohnstraße“ und wird so der geplanten Gebietsnutzung gerecht.

Durch die Anbindung an die bereits bestehenden Erschließungswege (Birkenweg und Wölfinger Straße) entsteht eine flächensparende Verkehrserschließung.

Dieses Planungskonzept ist mit der Coplan AG, Eggenfelden hinsichtlich der Erschließungs- und Entwässerungsplanung bereits abgestimmt.

3.6 Versorgung und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Das Abwasser im Planungsgebiet wird im Trennsystem abgeleitet. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an diese Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen. Das häusliche Abwasser wird im geplanten Schmutzwasserkanal entsorgt. Das Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wolfersdorf findet Anwendung.

Zur Schonung der Grundwasserreserven und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen ist das Oberflächen- und Dachwasser auf den Baugrundstücken möglichst oberflächennah zu versickern. Das vorliegende Baugrundgutachten (siehe Anlage) kann eine uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht bestätigen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist daher über eine Rückhalteeinrichtung (Drosselschacht) in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das Volumen für Regenwasserzisternen zur Nutzung (z. B. Gartenbewässerung) ist extra zu addieren und gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Es empfiehlt sich die Bodenversiegelung auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Hierzu sind Garagen-/ Carportzufahrten bzw. PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Kies, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster) zu erstellen.

Es ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Die Bauvorhaben sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu schützen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen und ggf. Drainagen einzubauen.

Grundwasser wurde bei der vorgenommenen Baugrunduntersuchung (siehe Anlage) nicht angetroffen.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Zur elektrischen Erschließung des Baugebiets wird im Südwesten der Parzelle 4 eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation geschaffen.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Energieversorgungsunternehmen (EVU) angeschlossen.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Altlastenvorkommen sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen bzw. Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind entsprechende Untersuchungs- 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. Das unter Ziffer 5.3.1 aufgeführte Bodenmanagementkonzept ist hierbei zu beachten.

Die Löschwasserversorgung des geplanten Baugebiets wird durch Hydranten sichergestellt.

Zur Beheizung und Warmwasserbereitung der geplanten Gebäude des Baugebiets sollen nach Möglichkeit erneuerbare Energiequellen verwendet werden.

3.7. Wasserhaushalt

Folgendes Niederschlagswasserkonzept wurde hierzu vom Erschließungsträger ausgearbeitet:

Öffentliche Flächen:

In der Erschließungsstraße werden die Niederschlagswasser über Straßensinkkästen gesammelt und über einen Ableitungskanal in ein geplantes Regenrückhaltebecken zum Hütgrabenbach (ehemals Hutgraben) geleitet. Für die Einleitung in den Hütgrabenbach wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Ein genehmigter Bescheid des Landratsamt Freising (Sachgebiet Wasserrecht und Wasserwirtschaft) vom 23.12.2020 (Az.: 41-6421-8-Wolfersdorf-Br) bzw. ein Änderungsbescheid des Landratsamtes Freising (Sachgebiet Wasserrecht und Wasserwirtschaft) vom 28.01.2021 (Az.: 41-6421-8-Freising-Br) zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Breitwiese“ und „Wolfersdorf Süd-West“ in den Untergrund liegt bereits vor.

Die Entwässerung wird unter Berücksichtigung der NWFreiV und TrenGW nach dem Stand der Technik (Arbeits- und Merkblätter der DWA e. V.) geplant.

Für behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser sind Sedimentations- und Behandlungsanlagen nach Arbeitsblatt A 102, Merkblatt DWA M 153 bzw. bauartzugelassene Filteranlagen nach A 102 und Merkblatt 4.3/15 des LfU vorzuschalten.

Private Grundstücke:

Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann eine uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht bestätigt werden.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird an den Regenwasserkanal in der öffentlichen Straße angeschlossen. Dazu werden Revisionschächte sowie Zisternen mit 6 m³ Rückhaltevolumen in den Grundstücken vorgesehen.

Die Entwässerung ist unter Berücksichtigung der NWFreiV und der TrenGW nach dem Stand der Technik (Arbeits- und Merkblätter der DWA e. V.) zu entwerfen.

Für behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser sind Sedimentations- und Behandlungsanlagen nach Arbeitsblatt A102, Merkblatt DWA M 153 bzw. bauartzugelassene Filteranlagen nach A 102 und Merkblatt 4.3/15 des LfU vorzuschalten.

3.8 Immissionsschutz

Schallimmissionen:

Zur Untersuchung des Belangs des Schallimmissionsschutzes wurde durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage). Dieses behandelt die nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe (Flur-Nr. 382/1 u. 382/2).

Aus den schalltechnischen Untersuchungen ergibt sich, dass der Schutz des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA) vor Lärmbelastungen nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. TA Lärm als gewahrt anzusehen ist. Andererseits werden auch die bestehenden Gewerbebetriebe durch eine heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz müssen daher nicht getroffen werden.

Landwirtschaft:

Die weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen keine Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen dar. Die geplante Ortsrandeingrünung grenzt diese Bereiche zu den Wohnnutzungen ab. Mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen auch nachts und an Sonn- und Feiertagen ist zu rechnen. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu dulden.

3.9 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,60 ha, davon sind im Einzelnen:

- Baugrundstücke (ohne Ortsrandeingrünung)11.906 m²
- Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)728 m²
- Verkehrsflächen
 - Bestehende/ geplante Straßen einschließl. Sichtfelder2712 m²
 - Geplante Gehwege330 m²
 - Rasenfugenflächen (Straße B)241 m²
- Öffentliche Grünflächen (Bauminseln Straße B)83 m²
- Gesamtfläche = Umgriffsfläche16.000 m²

4.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Wolfersdorf, im speziellen am Hauptort Wolfersdorf, stehen derzeit innerorts keine frei verkäuflichen Baugrundstücke zur Verfügung bzw. sind keine ungenutzten Bausubstanzen im Zugriff der Gemeinde.

Der überplante Ortsbereich ist größtenteils bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Er ist in weiten Teilen von bestehender, überwiegend Wohnbebauung, umschlossen bzw. schließt direkt an bestehende Bauungen an.

Um dem akuten Wohnbedarf für qualitativ hochwertigen Wohnraum auf längere Sicht gerecht zu werden, sollen Wohnbauflächen, vorwiegend für Familien, ausgewiesen werden.

Durch Einbeziehung von Teilbereichen des Dorfgebiet (MD) sowie Flächen für Landwirtschaft bzw. sonstige Grünflächen soll eine städtebaulich maßvolle Abrundung des südwestlichen Ortsrandes entstehen.

Durch die gewählte Einzelhaus- bzw. Doppel-/ Reihenhausbebauung wird die vorhandene ländliche Siedlungsstruktur aufgegriffen. Anfragen zu den geplanten Grundstücksgrößen und Gebäudetypen liegen der Gemeinde umfangreich vor.

Unter Abwägung aller Planungsaspekte wurde die vorliegende Planung als die bestmögliche Lösung ausgewählt.

5.0 Grünordnung

5.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen das am westlichen Ortsrand von Wolfersdorf entstehende Wohngebiet in das landschaftliche Umfeld integrieren und eine angemessene Durchgrünung der entstehenden Wohnbebauung sicherstellen. Dies soll durch die Entwicklung eines neuen, von Grünstrukturen mitgeprägten Ortsrandes auf den Baugrundstücken mit Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen und in Straßenräumen festgesetzten Baumpflanzungen erreicht werden.

5.2 Natürliche Grundlagen

5.2.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergel­einlagerungen, die von unterschiedlich mächtigen quartären Decklehmschichten überlagert werden. Stau- und Quellhorizonte sind im Planungsbereich nicht erkennbar bzw. zu erwarten. Hierauf steht tiefgründige Braunerde an.

5.2.2 Wasserhaushalt

Niederschlagswasser versickert bisher größtenteils direkt auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Bei kapillarer Bodensättigung fließt das Niederschlagswasser oberflächlich überwiegend nach Nordwesten ab, wo es von bestehenden Entwässerungseinrichtungen auf angrenzenden Grundstücken und im Straßenbereich aufgenommen wird.

5.2.3 Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 bis 850 mm. Aufgrund der Hanglage ist die Fläche bisher als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen, erfüllt jedoch keine Funktion als Kaltluftabflussbereich. Wegen der freien und erhöhten Lage besteht eine starke Exposition gegenüber Winden aus westlichen Richtungen.

5.2.4 Landschaftsbild und Relief

Der bestehende Ortskern und die sich bisher anschließenden Siedlungsbereiche sind auf einer langgezogenen Kuppenlage entstanden.

Das Planungsgebiet liegt an einem überwiegend nach Nordwesten abfallenden Hang und ist bereits weitgehend von jüngerer Bebauung umschlossen. Nur im Südwesten grenzt es an die freie Landschaft an. An den anderen Randzonen bestehen bereits jüngere Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung ohne ausgeprägte Grünstrukturen.

5.2.5 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Im südwestlichen Lediglich in einzelnen Abschnitten der östlichen sowie der süd- und nordwestlichen Randzonen sind wirksame Grünstrukturen vorhanden. Dies sind im Osten Reste von Obstgärten und älteren Heckenbeständen in einem größeren Hausgarten, im Nordwesten eine mit einer markanten Baumreihe bepflanzter Hausgarten im nordwestlichen Randbereich, sowie im Südwesten ein bereits entwickelter Obstbaumbestand mit randlicher Strauchhecke.

Im Südwesten grenzen von Wiesen, Weiden und Äckern geprägte Hangzonen an. Das Landschaftsbild ist in diesen Bereichen weitgehend offen. Der vorhandene Gehölzbestand ist der tabellarischen Bestandsliste mit Lageplan zu entnehmen, die als Anlage zur Begründung beigefügt ist.

5.3 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung von Habitatfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

5.3.1 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

- Der Verlust belebter Bodenschichten kann durch sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen und die Ausweisung von Grünflächen minimiert werden.

- Nachteilige Veränderungen auf den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers minimiert werden.

Folgendes Konzept zum Bodenmanagement ist zu beachten:

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des im Geltungsbereich vorhandenen Bodens sind unvermeidbare Eingriffe sachgemäß nach Vorgaben des Bodenschutzgesetzes vorzunehmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Beim Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen ist der Boden fachgerecht abzutragen und ohne Durchmischung mit darunterliegenden Schichten seitlich zwischenzulagern.
- Vor dem Abfahren des Bodens von der Baustelle ist eine Beprobung hinsichtlich eventueller Belastungen und der physikalischen Eigenschaften durchzuführen. Dabei sind auch die Zuordnungswerte nach LAGA und die Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 Nr. 4 (BBodSchV) zu ermitteln und zu beachten.
- Unbelasteter Boden soll vorrangig auf geplanten Vegetationsflächen im geplanten Baugebiet verwendet werden. Überschüssiger Boden ist von den beauftragten Firmen einer sachgemäßen Wiederverwendung zuzuführen.
- Auf privaten Bauflächen ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 eine bauliche Nutzung einschließlich der Nebenanlagen und Flächenversiegelungen bis max. 0,7 zulässig. Der tatsächliche Umfang hängt von den jeweiligen Erfordernissen und Planungskonzepten ab. Soweit Oberboden eine Wiederverwendung auf Baugrundstücken findet, ist dieser wieder fachgerecht auf entstehenden Grünflächen aufzutragen. Dabei kann ein Teil des überschüssigen Oberbodens zur Erhöhung der Oberbodenschichtdicke auf ca. 40 cm zur Verbesserung der Wuchsbedingungen für Strauchpflanzungen sowie die Herstellung von Baumgruben verwendet werden. Nicht mehr auf dem Baugrundstück verwendbarer Oberboden ist unter Beachtung der Grundsätze eines schonenden Umgangs gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sowie der Bayerischen Bodenschutzverordnung einer sachgemäßen Wiederverwendung zuzuführen.

5.3.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten hierfür die Maßgaben des § 13 (3) BauGB. Eine Eingriffsermittlung und entsprechender Ausgleich sind deshalb nicht erforderlich.

5.3.3 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 Boden

- Sparsamer Flächenverbrauch

Schutzgut Wasser

- Pufferung und Nutzung des Niederschlagswasserabflusses

Schutzgut Landschaftsbild

- Neugestaltung, Aufbau und Sicherung eines begrünten Ortsrandes

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzgebote auf Baugrundstücken

5.3.4 Geplante grünordnerische Maßnahmen

Im Grünordnungsteil des Bebauungsplans sind Pflanzgebote für Baugrundstücke durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen geregelt.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der Auswahlliste zu pflanzen. Bereits eingezeichnete Pflanzgebote durch Planzeichen werden hierauf angerechnet.

Zur Sicherung einer angemessenen inneren Durchgrünung der Gartengrundstücke wurden Regelungen durch Pflanzung von Heckensträuchern entlang der Grundstückseinfriedungen getroffen. Hierfür wurde eine Auswahlliste für zulässige Straucharten vorgegeben.

Entwurf und Planfertigung:

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

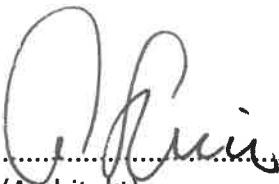
Wolfersdorf, 23.06.2022
geändert: 19.01.2023


.....
(Architektin)

Entwurf Grünordnung:

Albert Schneider, Landschaftsarchitekt
Wolframstraße 14
85395 Billingsdorf

Billingsdorf, 23.06.2022
geändert: 19.01.2023


.....
(Architekt)

Gemeinde Wolfersdorf:

Wolfersdorf, 23.06.2022
geändert: 19.01.2023




.....
(1. Bürgermeisterin Anita Wölfle)