

Planbezeichnung :

**Gemeinde Straßlach - Dingharting**

**Bebauungsplan**

**„Ebertshausen“**

**1. Änderung und Erweiterung**

**umfassend die Flur – Nr. 1107/8**

Entwurfsverfasser:

**Architekten**

**Dipl. Ing. Bernd Jäger**

**Dipl. Ing. Peter Jäger**

**Franz-Josef-Strauß-Str. 2**

**82041 Oberhaching**

**Tel 089/613794-0 Fax 089/613794-44**

**Architekten@bpJaeger.de**

gefertigt am:

12. Oktober 2005

geändert am:

10. Juli 2006

geändert am:

29. November 2006

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

- 1.1** Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1, rechtswirksam seit 10.02.1983.
- 1.2** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt im Süden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft und im Norden und Osten vom seit 20.03.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ebertshausen“.
- 1.3** Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet im Parallelverfahren als Dorfgebiet festgesetzt werden.

## **2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

- 2.1** Der Bebauungsplan hat das Ziel, das Erweiterungsgebiet als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festzusetzen.
- 2.2** Im Einzelnen sind es folgende grundsätzliche Ziele, die die Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Aufstellung dieses Bebauungsplans veranlaßt haben:
- Ausweisung einer Baufläche für die einheimische Bevölkerung
  - Die Baugestaltung und die Gebäudesituierung mit Dachneigung, Wandhöhe und Firstrichtung, die sich an der ortsüblichen Baugestaltung und an der umliegenden Bebauung orientieren sollen, werden entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Straßlach-Dingharting festgesetzt.
  - Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
  - Ausweisung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft im Süden

## **3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES**

- 3.1** Das Erweiterungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Gemeindeteils Ebertshausen, östlich der Ortsverbindungsstraße von Ebertshausen nach Holzhausen und hat eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup>.
- 3.2** Das Plangebiet steigt von der nordöstlichen zur südwestlichen Grundstücksgrenze um ca. 4 m (Bestandsaufnahme der Höhen durch das IB Bendel vom 26.09.2005).
- 3.3** Nach Angabe des Ing. Büros für Hydrogeologie Ulrich Hafn, München, vom 02.02.2005 liegt das Plangebiet im Einflußgebiet des Isar-Loisach-Gletschers. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Baugrund aus überwiegend lehmigen Kiesen besteht. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 80 m unter dem Gelände.
- 3.4** Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird als Wiese genutzt. Baum- oder Strauchbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.
- 3.5** Umweltproblematische Altlasten sind nicht bekannt.

## **4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Erweiterungsgebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7, Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO und Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da die Zulassung dieser Nutzungen die vorhandene Gebietsstruktur beeinträchtigen würde.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Nettobaufläche beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich für die vorgesehene Planung mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 175 m<sup>2</sup> eine GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,175 und mit einer Geschoßfläche nach § 20 BauNVO eine GFZ von 0,30. Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch

Flächen für Zufahrten und Garagen um 150 m<sup>2</sup> überschritten werden, um die Errichtung dieser Anlagen zu ermöglichen. Die zulässige Überschreitung um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der niedrig festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht ausreichend, um diese Anlagen errichten zu können.

#### **4.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird mit 2 WE festgesetzt. Damit soll dem Bau von Mehrfamilienhäusern im Erweiterungsgebiet entgegengewirkt werden. Dies entspricht auch der nordöstlich und östlich gelegenen umliegenden Bebauung.

### **5. LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT**

Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen kommen. Zusätzlich wird auf eine mögliche Erweiterung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe z.B. durch eine Aufstockung der Viehbestände hingewiesen.

### **6. VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG**

**6.1** Durch die westlich am Plangebiet vorbeiführende Ortsverbindungsstraße Ebertshausen – Holzhausen ist das Plangebiet an das inner- und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

**6.2** Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Endhauser Gruppe gesichert. Ein Anschluß ist jederzeit möglich.

**6.3** Für häusliche Abwässer ist bis auf Weiteres kein Anschluß an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Daher sind für häusliche Abwässer mechanische Abwasserreinigungsanlagen eine biologische Nachreinigung vorzusehen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

**6.4** Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz GmbH möglich.

**6.5** Die Beseitigung der Abfälle ist durch die örtliche Müllabfuhr gesichert.

### **7. SONSTIGES**

**7.1.** Die Versorgung des Plangebiets ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.

**7.2** Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

**7.3** Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1 EINLEITUNG**

#### **1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Anlage Nr. 1a nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

Wie bereits in der Begründung dargelegt, soll am südlichen Ortsrand des Gemeindeteils Ebertshausen der Gemeinde Straßlach-Dingharting eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Geplant ist die zusätzliche Errichtung eines Einzelhauses. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit 175 m<sup>2</sup> entspricht der vorhandenen benachbarten Bebauung östlich des Erweiterungsgebiets.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes (Anlage Nr. 1b nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

Wegen mangelnder landschaftlicher Gegebenheiten im Plangebiet sind für die Planung nur die allgemeinen Ziele des Naturschutzes relevant. Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen berühren das Plangebiet nicht. Auch Belange des Immissionsschutzes sind hier nicht gegeben, da von dem geplanten Dorfgebiet keine Emissionen ausgehen, die die benachbarte bestehende Bebauung im Norden und Osten beeinträchtigen könnten. Dies gilt auch für Ziele des Grundwasserschutzes, da im Planbereich der Grundwasserspiegel ca. 80 m unter dem Gelände liegt.

### **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Anlage Nr. 2a nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

Das Plangebiets wird derzeit als Wiese genutzt. Nördlich grenzt an das Erweiterungsgebiet ein Feuchtbiotop (geschützter Lebensraum für Amphibien) im Bereich des Dorfweihers an. Nach Angabe der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt München befindet sich hier der Lebensraum für Erdkröten, Laubfrösche, Kamm- und Bergmolche. Eine Untersuchung über den wirklichen Bestand dieser Amphibien wurde in den letzten Jahren jedoch nicht vorgenommen.

Westlich anschließend an den Dorfweiher befinden sich drei Bäume (Bergahorn und Stieleiche), die in die „Kartierung schützenswerter Bäume in der Gemeinde Straßlach-Dingharting“ der Landschaftsarchitektin Irene Burkhardt vom 06.12.2002 aufgenommen sind.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting sind im Bereich des Gemeindeteils Ebertshausen keine naturschutzfachlichen Darstellungen vorhanden.

#### **2.2 Umweltprognose (Anlage Nr. 2b nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

##### **2.2.1 Wenn die Planung nicht durchgeführt werden sollte, würde das Plangebiet weiter als Wiese genutzt werden.**

- 2.2.2** Bei einer Durchführung der Planung würde die Fläche in ein Baugrundstück mit Gartenflächen und Ortsrandeingrünung umgewandelt werden. Obwohl durch die geplante Bebauung eine zusätzliche Bodenversiegelung entsteht, sind in der Satzung des Bebauungsplans geeignete Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes getroffen worden. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird im Bauvollzug darauf achten, daß die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt.

Das Feuchtbiotop und die schützenswerten Bäume werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

## **2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich (Anlage Nr. 2c nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

### **2.3.1 Vorhabenstyp**

**2.3.1.1** Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

**2.3.1.2** Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO: 0,175

### **2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume**

**2.3.2.1** Im Erweiterungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen mit höherer Bedeutung wie Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope oder Waldflächen werden nicht betroffen. Durch die intensive Begrünung, insbesondere die Ortsrandeingrünung, sind eher positive Auswirkungen für Vögel und Kleintiere zu erwarten. Zusätzlich sind in der Satzung sockellose Zäune festgesetzt, die für Kleintiere kein Hindernis darstellen können.

**2.3.2.2** Durch die intensive Ortsrandeingrünung mit ca. 165 m<sup>2</sup> Fläche sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

**2.3.3.1** Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge bei befestigten Flächen für private Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen reduziert.

### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

**2.3.4.1** Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper dringen deshalb auch bei höchstem Grundwasserstand nicht in das Grundwasser ein.

**2.3.4.2** Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Quellen oder Schichtwasser sind nicht vorhanden.

**2.3.4.3** Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen, befestigte Flächen werden wasserdurchlässig hergestellt.

### **2.3.5 Schutzgut Luft / Klima**

**2.3.5.1** Durch die Bebauung wird keine Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Durch den großen Abstand des Bauraums im Erweiterungsgebiet zum benachbarten Bestand wird eine Durchstrommöglichkeit in der Hauptwindrichtung gewährleistet.

### **2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

**2.3.6.1** Das Plangebiet grenzt östlich an die bestehende Bebauung des Gemeindeteil Ebertshausen der Gemeinde Straßlach-Dingharting an.

**2.3.6.2** Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Erholungsräume werden nicht berührt.

**2.3.6.3** Das Plangebiet wird im Westen und Süden mit einer 3 m bzw. 5 m breiten feldheckenartigen Ortsrandeingrünung mit heimischen Arten und Sträuchern abgegrenzt.

**2.3.7** Nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind alle Vorgaben positiv zu beantworten. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht deshalb nicht.

## **2.4 Planungsalternativen (Anlage Nr. 2d nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets bestehen nicht, da der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung (Anlage Nr. 3a nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

Der Umweltbericht wurde nach Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt München, der Baumkartierung der Landschaftsarchitektin Irene Burkhardt und der Stellungnahme des Ing. Büros für Hydrogeologie, Ulrich Hafen, erstellt.

### **3.2 Überwachung (Anlage Nr. 3b nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

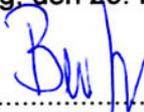
Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Überwachungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Bauvollzugs durch die Baukontrolle des Landratsamtes München möglich.

### **3.3 Zusammenfassung (Anlage Nr. 3c nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

Durch die Beschreibung des Bestandes und der durchzuführenden Maßnahmen im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes wird durch das Bebauungsplangebiet

eine ökologisch höherwertiges Gebiet entstehen. Die Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft ist gegeben. Das Feuchtbiotop und die schützenswerten Bäume werden nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplans verringern die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Mindestmaß. Ausgleichsflächen sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Oberhaching, den 29. November 2006



.....  
( Entwurfsverfasser )



Straßlach, den 01. Februar 2007



.....  
Dr. Walter Brandl  
1. Bürgermeister