

# **Bebauungsplan „Talfeld-Nord“, Großdingharting, Gemeinde Straßlach-Dingharting**

**- Begründung -**

Gemeinde Straßlach-Dingharting  
Schulstraße 21  
82064 Straßlach



Tel. 08170/9300-0 Fax 08170/9300-846  
E-Mail: [rathaus@strasslach.de](mailto:rathaus@strasslach.de)  
Internet: [www.strasslach-dingharting.de](http://www.strasslach-dingharting.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 19.12.2019  
Geändert am: 07.08.2020  
Geändert am: 08.12.2020

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	3
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	3
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept .....	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung .....	5
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	5
7. Erschließung.....	5
8. Immissionsschutz.....	6
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	6

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

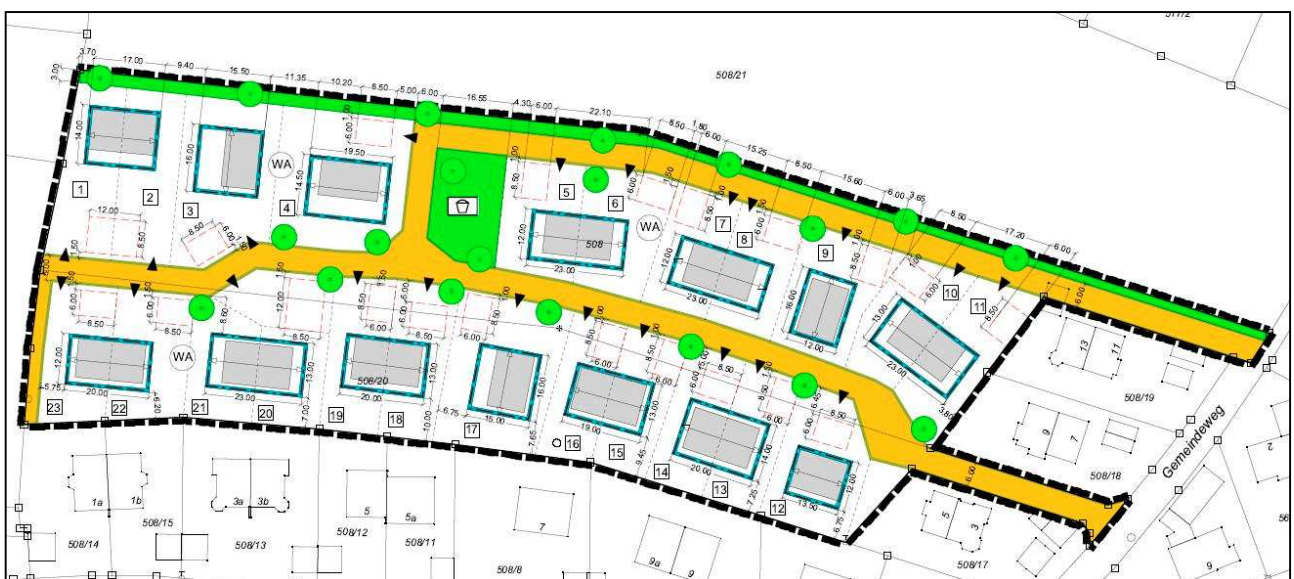
Der Gemeinderat Straßlach-Dingharting hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Talfeld-Nord“, Großdingharting beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung eines am nordöstlichen Ortsrand von Großdingharting gelegenen Wohngebietes zu schaffen, damit dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der -ortsansässigen- Bevölkerung Rechnung zu tragen und zugleich die Ortsrandsituation städtebaulich und grünordnerisch zu gestalten.

Da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die überbaubare Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigtem Verfahren nach § 13 b BauGB.

Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wird neben der gestalterischen Anbindung an das benachbarte Wohngebiet das Augenmerk auf die Einbindung in die umgebende Landschaft gelegt.

Zum Bebauungsplan „Talfeld Nord“, Großdingharting, Fassung vom 19.12.2019 wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Realisierung des Baugebietes soll in mehreren Abschnitten erfolgen, so dass das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nun für den südöstlichen Planumgriff durchgeführt wird. Dabei wurden die Ergebnisse der Abwägung zu den im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

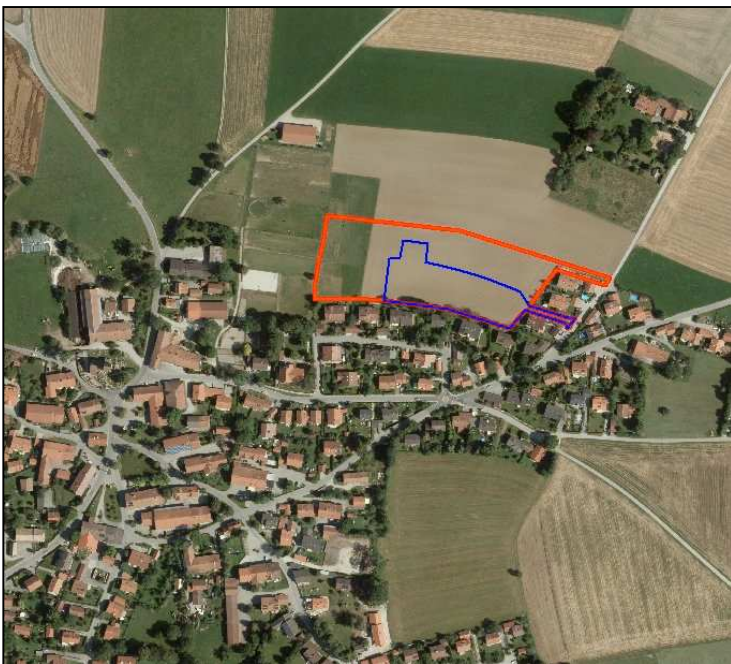


Bebauungsplan „Talfeld-Nord“, Großdingharting, Fassung vom 19.12.2019

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ursprünglich ca. 1,79 ha große Plangebiet, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Großdingharting und grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Talfeld“ an. Des Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Ortszentrum von Großdingharting liegt in ca. 300 m Entfernung, der Kindergarten ist ca. 70 m vom Plangebiet entfernt.

Da zunächst der südöstliche Bereich des Plangebietes realisiert werden soll, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf diesen, ca. 0,64 ha großen Bereich, reduziert.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung

rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Talfeld-Nord“, Großdingharting, Stand: 19.09.2019

blaue Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Talfeld-Nord“, Großdingharting, Stand: 07.08.2020

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983, welcher für den Bereich Großdingharting geändert wurde (6. Änderung, rechtswirksam seit 16.10.1998). Das Plangebiet selbst ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die südlich und östlich angrenzenden Bereiche als Wohngebiete. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst, das Plangebiet als Wohnbaufläche aufgenommen.

## **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden

Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen in den Ortszentren vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von fünf Einzelhäusern und neun Doppelhäusern vor, wobei im ersten Bauabschnitt zunächst zwei Einzelhäuser und drei Doppelhäuser realisiert werden sollen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Durch Festsetzung von Bauräumen, einer maximal zulässigen Grundflächenzahl für Hauptbaukörper von 0,2 und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich eine für den Standort verträgliche Dichte und Kubatur ermöglicht.

Durch die geschwungene Erschließungsstraße gemäß Gesamtkonzept mit Richtungswechseln wird ein gefälliger, optisch ansprechender Straßenraum erreicht und zudem eine „natürliche“ Geschwindigkeitsreduktion erzielt.

Zugleich wird durch die Vielfalt an Hausformen den unterschiedlichen Ansprüchen der Wohnraum-suchenden Rechnung getragen. Durch Stellung der Hauptbaukörper sowie durch Abrücken der Nebengebäude von den Hauptgebäuden werden traditionelle Strukturen des ländlichen Raums aufgegriffen und neben einer hohen städtebaulichen Qualität eine hohe Wohnqualität erzielt, indem die Raumbelichtung optimiert ist. Die Dimensionierung von Haupt- und Nebengebäuden ist funktions- bzw. proportionsgerecht, die Bildung von differenzierten und lebendigen Hof- und Straßenräumen ist gewährleistet.

Das städtebauliche Konzept einschließlich der Abstände zwischen den Baukörpern wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen verankert. Geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen werden zugunsten der Umsetzung des beabsichtigten, städtebaulichen Konzeptes für angemessen erachtet. Eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ist ebenso wie eine hinreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Straßlach-Dingharting, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

#### 4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke stellen eine qualitätsvolle Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft sicher und dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Die zentrale Grünfläche dient zugleich als Spielplatz, Begegnungs- und Kommunikationsraum.

### **5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan „Talfeld-Nord“, Großdingharting wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigtem Verfahren aufgestellt. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ist durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.

### **6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert und durch grünordnerische Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird.

Von der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Nutzung als Wohngebiet werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Weder sind im Plangebiet Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude, welche von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen könnten, vorhanden, noch kommt dem Plangebiet floristisch eine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

### **7. Erschließung**

Das Plangebiet wird von dem bestehenden Gemeindeweg erschlossen. Von diesem zweigt gemäß Gesamtkonzept eine innere Erschließungsstraße in zwei Strängen ab. Dadurch wird auch eine Umsetzung der Bebauung in mehreren Bauabschnitten möglich. In vorliegender Fassung wird der südliche Strang, welcher in einer Wendeanlage mündet, planerisch verankert.

Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 6 m auf und wird mit einer ca. 4,50 m breiten Fahrbahn und daran angrenzenden Banketten/Grünstreifen ausgestaltet werden. Dadurch ist auch gewährleistet, dass Zäune in einem hinreichenden Abstand von der Fahrbahn errichtet werden, so dass

genügend Platz für z. B. Schneelagerungen bereitsteht.

Darüber hinaus sieht das Erschließungskonzept gemäß Gesamtkonzept im Westen einen Fußweg vor, welcher an den bestehenden Weg Talfeld zum Kindergarten anbindet und eine sichere fußläufige Verbindung gewährleistet.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Im vorliegenden Planungsfall kann die Versickerung über Rigolen stattfinden, da der Boden nicht ausreichend durchlässig ist.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Bayernwerk) gesichert.

## **8. Immissionsschutz**

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben immissionschutzrechtliche Belange berührt werden.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Talfeld-Nord“, Großdingharting, Gemeinde Straßlach-Dingharting ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Straßlach-Dingharting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hans Sienerth  
1. Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger