

**Gemeinde:** **Eitting**  
**Landkreis Erding**

**Bebauungsplan:** **Nr. 21**  
**Gaden „Kirchpoint“**

**Planung:** hgp  
Architekten, Ingenieure + Planer  
Mühldorfstraße 8  
81671 München  
Tel.: 089 / 212 668 – 0  
Fax: 089 / 212 668 – 10

**Plandatum:** 14.05.03  
**21.07.03**

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### Inhalt

1	Planungsanlass, Planungsziel
2	Lage des Baugebiets
3	Flächennutzungsplan
4	Art der Nutzung
5	Maß der Nutzung
6	Gestaltung
7	Verkehrerschließung
8	Immissionsschutz
9	Grün
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich
11	Flächenbilanz

## **1 Planungsanlass, Planungsziel**

Der Gemeinderat von Eitting hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nr. 3478 + 3479, Gemarkung Eitting beschlossen. Zweck der Planung ist die Realisierung von Wohnungsbau und die Neuordnung der Freifläche um die Dorfkirche.

## **2 Lage des Baugebiets**

Das geplante Baugebiet liegt in der Ortsmitte von Gaden, südlich der Filialkirche .  
Das Gelände ist annähernd eben und wird derzeit landwirtschaftlich und als private Grünfläche genutzt.

## **3 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (1.Änderung vom 31.08.2001) entwickelt.

## **4 Art der Nutzung**

Die zukünftige Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Im WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen nach § 4 (3) 2.-5-BauNVO unzulässig.

Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser fest.

Durch die reduzierte Höhenentwicklung und die geringe bauliche Dichte der geplanten südlichen Bebauung, wird ein neuer Ortsrand gebildet.

## **5 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung und die Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die umliegende Bebauung. Die Höhenstaffelung der Bebauung bildet einen Übergang von der Dorfstraße zum Außenbereich. Das Verhältnis von Bauraumgröße zu Grundstücksgröße erscheint bei den Grundstücken als ausreichend.

Zusätzlich verbessert wird die Ortsrandsituation durch die festgesetzte Ortsrandbegrünung südlich und westlich des Baugebiets und die Ausgleichsfläche südlich der Parzellen 1+2.

Südlich der Kirche wird eine relativ große Grünfläche als Dorfanger geschaffen. Dadurch wird ein ausreichend großer Abstand zu Filialkirche geschaffen. Bei der Planung wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass der Sichtwinkel zur Kirche von Südwesten freigehalten wird, um die Fernwirkung des Kirchturms zu erhalten.

## **6 Gestaltung**

Die Festsetzung der Gestaltung beschränken sich auf wenige grundsätzliche Anforderungen. Sie soll gewährleisten, dass ein ausreichendes Maß an Homogenität des Erscheinungsbildes dieser Ortsrand-Siedlung erzielt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass diese Siedlung langfristig Ortsrand bleibt und es keine Erweiterung Richtung Süden gibt.

Eine Erweiterung Richtung Osten und Westen wäre durch die geplante Straßenführung jederzeit möglich.

## **7 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird mit einer Ringstraße über die Moosburger bzw. Eitinger Straße (Kreisstraße ED19) erschlossen.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg westlich der Filialkirche wird erweitert und ausgebaut. Die zweite Stichstraße verläuft östlich der Filialkirche innerhalb des Baugebiets.

Die neu zu errichtenden Straßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Flächen für den ruhende Verkehr wurden in der Planung berücksichtigt und sind zusätzlich auf den privaten Flächen in ausreichender Zahl vorhanden.

## **8 Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der 62 dB(A) Lärmzone des Flughafens München. Es grenzt mit der Nord – und Westseite an das Dorfgebiet.

Die Nachbarschaft von Dorfgebiet und allgemeinen Wohngebiet ist grundsätzlich zulässig. Emissionen aus der Landwirtschaft, ausgelöst durch Tierhaltung, sind hier nicht zu erwarten.

## **9 Grün**

Die geplante Be- und Durchgrünung des Baugebiets steht in einem ausgewogenem Verhältnis zu der vorgesehenen Bebauung.

Fünf Faktoren können die Qualität des Grüns im Baugebiet steigern. Es sind dies die Schaffung des Dorfangers als Ausgleichsfläche südlich der Filialkirche, die angrenzende Ausgleichsfläche südlich der Parzellen 1+2 als Streuobstwiese, die Ortsrandbegrünung, die Durchgrünung des Gebiets entlang der Ringstraße mit Straßenbäumen und der Erhalt des innerörtlichen Gehölzbestands.

## 10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist bei vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

### 10.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchpoint“ befindet sich im Bereich der naturräumlichen Einheiten des Erdinger Moos zum Übergang ins Isartal.

Das Gelände ist völlig eben und liegt am südlichen Ortsrand von Gaden.

Das Bebauungsplangebiet ist im Nordteil bereits bebaut, liegt zentral an der Kirche der Dorfmitte und wird im Südteil intensiv als Acker – bzw. als Grünland genutzt. Ein Baumbestand ist in den Gartenflächen des bebauten Bereichs vorhanden. Es handelt sich überwiegend um Obstbäume und um eine Gehölzreihe südlich der Kirche.

Das Baugebiet grenzt an zwei Seiten ( Norden und Westen ) an eine bestehende Bebauung. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Zusammenfassend kann die Bedeutung des Plangebiets aus landschaftsplanerischer Sicht folgendermaßen beurteilt werden:

Die Fläche für das neue Baugebiet ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung und den gegebenen Vegetationsstrukturen als Gebiet von geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt einzustufen.



## 10.2. Auswirkungen des Eingriffs und Berücksichtigung innerhalb der Planung

Die künftige Nutzung der Fläche als Bauland bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehenden Bodenversiegelung mit sich. Da es sich um eine Ortsrandlage handelt, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes relativ gering.

Um diese Beeinträchtigung zu reduzieren, wurden die naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten soweit wie möglich bei der Bebauungsplanung berücksichtigt. Insbesondere wird südlich des Baugebiets eine relativ große Grünfläche geschaffen und ökologisch durch Bepflanzung aufgewertet. Südlich der Kirche wird ein Dorfanger geschaffen.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes werden ausreichend Baum- und Stauchpflanzungen festgesetzt, insbesondere entlang der Erschließungsstraße und am südlichen Ortsrand.

## 10.3. Ausgleichsflächenbedarf

Die Fläche ist entsprechend der Matrix zur „ Festsetzung der Kompensierungsfaktoren“ (1) dem Feld B1 (geringe Bedeutung/ niedrig – mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzustufen.

Bei der Auswahl des anzusetzenden Multiplikators aus der jeweiligen Faktorspanne sind die vor Ort durchgeführten bzw. geplanten Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen mit zu berücksichtigen:

- Die ökologischen und naturräumlichen Gegebenheiten werden beachtet und in die Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit einbezogen.
- Für die Stellplätze werden versickerungsfähige Beläge empfohlen.
- Die Ausgleichsflächen werden im bzw. am Baugebiet angeordnet.

Die Berechnung der Kompensationsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mit dem Multiplikator 0,25. Für die 9100 qm große Eingriffsfläche (abzüglich der bereits bebauten Hofffläche und der beiden Ausgleichsflächen) ergibt sich folglich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2200qm.

Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird im sonstigem Geltungsbereich innerhalb des Bebauungsplans am Ortsrand erbracht.

#### 10.4. Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer 400 qm großen Teilfläche von Flurnummer 3479, und auf einer 1800qm großen Teilfläche von Flurnummer 3481 Gemarkung Eitting statt. Festgesetzte übergeordnete Ziele in diesem Bereich sind:

- innerörtlicher Gehölzbestand
- Streuobstwiese mit randlicher Eingrünung

#### 10.5. Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird eine für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verträgliche Basis für das Allgemeine Wohngebiet „Kirchpoint“ geschaffen.

Kompensationsflächen für den Eingriff werden zur Verfügung gestellt.

Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfs ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.



**Planfertiger:**

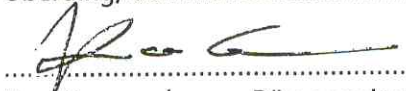


München, den 21.07.03

Stefan M. Greger, Dipl. Ing. Architekt

**Gemeinde:**

Oberding, den 13.10.2003

  
Her Kammerbauer, Bürgermeister