

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 Garching a.d.Alz „Oberberg“ liegt im Ortsteil Wald a.d.Alz und umfasst die Grundstücke der Flurstück-Nummern 11T, 12/1, 14, 16/2 und 320/6T der Gemarkung Wald a.d.Alz mit einer Gesamtfläche von 7.797 m².

Im Süden grenzt das neue Gebiet unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen an, im Osten an den bestehenden Friedhof mit der bestehenden Erschließungsstraße und den Friedhofsparkplätzen und Kriegerdenkmal, im Westen an ein Privatgrundstück mit Wohnhaus mit langgestrecktem privatem Gartenbereich und im Norden unmittelbar an die Erschließungsstraße Oberberg mit der bestehenden Wohnbebauung.

2. Ziele und Planungskonzept

Der Gemeinderat der Gemeinde Garching hat in der Sitzung am 04.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Oberberg“ beschlossen.

Die betroffene Fläche soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO ausgewiesen werden, Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Mit der Ausweisung soll die bestehende umliegende Wohnbebauung in diesem Bereich moderat ergänzt werden und auf den aktuellen Bedarf an Wohnflächen reagiert werden. Der Bedarf und die grundsätzliche Zulässigkeit wurden im Vorfeld von der Gemeinde Garching mit der Regierung von Oberbayern abgeklärt.

Das neue Gebiet bildet zusammen mit dem südlichen Ende des Friedhofs im Osten und der bestehenden Privatgartenfläche im Westen einen sinnvollen Ortsrandabschluss im Süden zur freien Landschaft hin, der durch die geplante 10 m tiefe Ortsrandeingrünung fixiert wird. Eine weitere Entwicklung nach Süden ist nicht vorgesehen.

Auf der neuen Fläche sind insgesamt 9 Einfamilienhausgrundstücke geplant.

Im nordöstlichen Anschluss zum bestehenden Erschließungsanschluss (Kreuzungsbereich) wurde bewusst eine öffentliche Grünfläche eingeplant, die als Treffpunkt der umliegenden Bewohner dienen kann und gleichzeitig den zentralen Erschließungspunkt optisch aufweitet und auch durch die geplante Baumpflanzung eine innere Durchgrünung sicherstellt.

Auf dem derzeitigen Gelände befindet sich noch eine nicht mehr in Betrieb befindliche Hofstelle mit Nebengebäude, die alten Gebäude werden im Zuge der Neuerschließung abgetragen.

Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche (wie auch die unmittelbar angrenzenden bereits bebauten Flächen) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3. Erschließung

Die Erschließung der Wohngebietsgebietsfläche erfolgt über den Ortsteil Wald über die bestehende Schlossbergstraße (AÖ27) und die Straße Oberberg.

Unmittelbar am zentralen Erschließungspunkt des bestehenden Gebiets wird eine neue Erschließungsstraße angebunden, die nach Süden führt und dann nach Osten abknickt und an die bestehenden Erschließungsstraße des Friedhofs anschließt. Damit ist innerhalb des Gebiets keine Wendehof o.Ä. notwendig und es besteht eine sinnvolle Durchfahrtsmöglichkeit auch für Anlieferungen, Müllfahrzeug usw..

Die neue Erschließungsstraße weist einen Gesamtquerschnitt von 7,50 m Breite auf, aufgeteilt auf eine Fahrbahnbreite von 5,25 m als verkehrsberuhigter Bereich und einen 2,25 m breiten Seitenstreifen, in dem straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen sind und insgesamt 7 öffentliche Längsparkplätze für Besucher.

Die bisher nur geschotterte Friedhofszufahrt mit den Parkplätzen wird im Zuge des Straßenbaus mit befestigt und die Parkplatzflächen werden neu eingeteilt. Auch hier sind als Untergliederung der Parkplätze neue Baupflanzungen vorgesehen. Im Weiteren werden im nördlichen Teilbereich der Friedhoferschließung 6 neue/ zusätzliche Parkplätze geschaffen, die sowohl als Besucherstellplätze der Wohnbebauung, als auch bei Beerdigungen usw. vom Friedhof genutzt werden können.

Die Straßenplanung wurde durch das Ing.-Büro Reichthalhammer aus Engelsberg erstellt und bereits mit der Gemeinde abgestimmt, ebenso das Geländeaufmaß/ Höhenaufmaß, das Grundlage der Planung und der Festsetzungen bildet.

Das Gelände fällt von der südwestlichen Ecke zur nordöstlichen Ecke ab, die Geländeneigung wurde beim Straßenbau mit eingeplant und wurde auch bei den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, Abstandsflächen, Abgrabungen/ Aufschüttungen entsprechend berücksichtigt.

4. Bauliche Festsetzungen

Die baulichen Festsetzungen der Wohngebietsfläche werden folgendermaßen aufgenommen:

Allgemeines Wohngebiet: Grundflächenzahl max. 0,35, offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird versucht, übermäßig große Wohngebäude zu vermeiden, die aufgrund der Beschränkung der Wohneinheiten und vor allem auch über die Grundflächenzahl nicht durchführbar sind.

Aufgrund der klein gehaltenen Grundstückspartellen (Durchschnitt 543 m²) wird bewusst über die Festsetzungen erreicht, kleinere ländlich geprägte Wohnhäuser umzusetzen.

Die ländlich geprägte Bauweise wird im Weiteren auch über die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und der Mindestdachüberstände festgesetzt.

Für die Wohn- und Garagengebäude sind nur Satteldächer mit 20-35° Dachneigung (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung, Firstrichtung in Längsrichtung) zulässig.

Lediglich bei untergeordneten Bauteilen sind auch Pultdächer mit 7-35° zulässig. Bei Garagen und Carports werden auch Flachdächer mit 0-7° Neigung und extensiver Begrünung zugelassen.

Bei Satteldächern werden nur Ziegel/ Dachsteine in naturroter Farbe zugelassen, bei Pultdächern von untergeordneten Bauteilen auch andere Materialien in brauner/ grauer Farbe bzw. auch Glaseindeckungen.

Bei den Wohngebäuden wird trauf- und giebelseitig ein Dachüberstand von mindestens 80 cm festgesetzt.

Bezüglich der Höhenlage der Gebäude und Garagen wird das vorhandene Geländeaufmaß als natürliches Gelände zugrunde gelegt, die Straßenplanung wurde ebenfalls an das vorhandene Gelände angepasst.

Mit den Festsetzungen unter Ziffer B.5 wird ein gewisser Spielraum für die Höhe des Garagenbodens in Bezug auf die Straßenzufahrt erreicht, bei den Wohngebäuden wurde durch die Festsetzung einer maximalen Höhe des EG-Fußboden über bzw. unter der Geländeoberfläche ebenfalls ein Spielraum erhalten, jedoch eine sinnvolle „Einbettung“ der Wohngebäude in das natürliche Gelände vorgegeben.

Mit diesen Festsetzungen soll eine sinnvolle Höhenlage der Gebäude mit dem Verlauf der vorhandenen natürlichen Geländeoberflächen erzielt werden.

Über die definierte Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens wird auch die zulässige Traufwandhöhe mit max. 6,50 m ab OKFFB EG festgesetzt. Die sichtbare Wandhöhe zum

neuen Gelände wird im Weiteren auf max. 6,80 m festgelegt, dadurch sind entsprechende Geländeauffüllungen entlang der betroffenen Gebäudewandteile herzustellen und es wird ausgeschlossen, dass unschöne freiliegende Kellerwandbereiche entstehen.

Im gleichen Zuge wird aber auch bezüglich der zulässigen Abgrabungen/ Aufschüttungen an den Gebäudeaußenwänden festgesetzt, dass diese nur bis maximal 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände durchgeführt werden dürfen.

In Verbindung mit der zulässigen Höhenlage des EG-Fußbodens wird dadurch ein gewisser Spielraum zur Umsetzung von ebenen Terrassenflächen in begrenztem Umfang ermöglicht.

Alle Aufschüttungen/ Abgrabungen sind mit natürlichen und bepflanzten Böschungen (Neigung maximal 1:1) auszuführen, sichtbare Stützwände sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,75 m zugelassen.

Entlang aller Grundstücksgrenzen sind Geländeänderungen gegenüber dem natürlichen Gelände bis 1,00 m zur Grenze nicht zugelassen (ausgenommen sind lediglich die Garagenzufahrten). Mit dieser Festsetzung wird es bei einigen Grundstücken (mit größeren Geländeunterschieden innerhalb der Grundstücksfläche) zwar nicht möglich sein, sehr große ebene Gartenflächen herzustellen, hier sind entsprechende Abstufungen durchzuführen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, speziell mit der Erhaltung des natürlichen Geländes an den Grundstücksgrenzen wird eine möglichst natürliche Geländeausbildung erreicht und vor allem auch sehr unschöne überdimensionierte Böschungen oder Stützwände vermieden, im Weiteren werden dadurch auch Nachbarstreitigkeiten bezüglich der Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Vorfeld bereits vermieden.

Die Abstandsflächen sind einzuhalten, lediglich bei der Wandhöhe der an der Grenze liegenden Außenwand, bzw. der in einem Abstand von bis zu 3,00 m grenznah errichteten Außenwand von Garagengebäude wird eine Wandhöhe von max. 3,80 m festgesetzt. Damit werden auch die notwendigen Überschreitungen der Garagenwandhöhen an der Grenze bei abfallendem natürlichem Gelände als zulässig festgesetzt.

Das natürliche Geländeaufmaß mit eingetragenen Höhenlinien von 0,50 m, bezogen auf +- 00 müNN ist im Planteil eingetragen und somit auch jederzeit nachvollziehbar, auch wenn bereits der Erdaushub erfolgt ist. Außerdem wurde unter Festsetzung B.5, letzter Absatz festgesetzt, dass mit den Bauvorlagen Geländeschnitte entlang der vier Außenwände eines jeden Baukörpers mit Darstellung der Höhenlage des/ der betreffenden Gebäude/s, sowie des bestehenden (natürlichen) und künftigen Geländeverlaufs auf dem Baugrundstück vorzulegen sind.

Anhand der vorgeschlagenen Baukörper wurden auch im Vorfeld diese Festsetzungen für alle 9 Bauparzellen auf die mögliche Umsetzbarkeit dieser Festsetzungen überprüft.

Einfriedungen werden nur bis zu einer Höhe von 1,00 m (mit 10 cm Bodenabstand) als senkrechte Holzzäune oder als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zugelassen.

Aufgrund der Ergebnisse des erstellten geotechnischen Gutachtens (Nr. 186549.1.1), Grundbaulabor München GmbH vom 28.06.2022 kann keine Versickerung direkt in den vorhandenen Untergrund erfolgen, das anfallende Niederschlags- u. Oberflächenwasser muss über einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser/ Oberflächenwasser ist in Zisternen auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten (die Zisternen werden von der Gemeinde Garching a.d.Alz im Zuge der Straßenerschließung ausgeführt).

Die Speicherung und Entnahme von Niederschlagswasser zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Das gesamte Niederschlagswasser/ Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken (auf dem Kirchenparkplatz Flurst.-Nr. 4) eingeleitet.

Die Notwendigkeit des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus einer möglichen Überlastung des Wildbaches im Bereich des Zulaufs zum Walder Mühlbach.

Das Regenrückhaltebecken wird mit einem gedrosselten Ablauf so dimensioniert, dass die zusätzlich versiegelten Flächen keinen erhöhten Abfluss in den Wildbach ergeben.

Mit der Gemeinde Garching wurden die sehr „ländlich“ ausgelegten Festsetzungen mit der klaren Begrenzung der Gebäudegrößen abgesprochen und bewusst auch in dieser Form aufgenommen. Die Gemeinde wird deshalb auch keinen Abweichungen/ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinsicht auf die ländlich angepasste Bauweise und auf die Größenordnung der Baukörper zustimmen.

Die Bauwerber werden im Vorfeld (vor dem Kauf des Grundstücks) von diesen Vorgaben in Kenntnis gesetzt.

5. Freiflächengestaltung/Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den privaten und öffentlichen Bereichen stellen eine ausreichende Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie eine ansprechende Durchgrünung des Geltungsbereichs sicher.

Um die innere Begrünung zu gewährleisten, werden straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen sowie auf den Bauparzellen eingeplant. Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität sicherzustellen.

Um eine harmonische Anbindung an die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Richtung Süden zu gewährleisten, wird in einer Breite von 10 m eine Gehölzpflanzung mit vorgelagertem Krautsaum als Ortsrandeingrünung festgelegt. Dieser Bereich wird zur Kompensation verwendet.

6. Umweltbericht, Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht (Landschaftsarchitekten Link, Grenzstraße 12a, 84503 Altötting vom 06.12.2022) wurden die voraussichtlichen dauerhaften Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet. Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von natureconsult, Königsfeldstraße 8, 84503 Altötting vom 26.01.2022 und die darin festgesetzten Maßnahmen für den speziellen Artenschutz wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt und eingearbeitet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) ermittelt, geeignete Maßnahmen ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ein Teil der ökologischen Aufwertung wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 14, Gemarkung Wald a. d. Alz, Gemeinde Garching a. d. Alz auf einer Fläche von 460 m² umgesetzt.

Der restliche Bedarf wird vom Ökokonto der Gemeinde Garching a. d. Alz abgebucht.

Dafür wird eine Teilfläche der Flurstück-Nr. 338/3, Gemarkung Wald a. d. Alz, Gemeinde Garching mit 2.291 m² zur Verfügung gestellt.

Die geforderten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nistkästen und Ausweisung von Biotopbäumen) wurden im Umgriff des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 280, Gemarkung Wald a. d. Alz, Gemeinde Garching a. d. Alz umgesetzt (s. Kurzdokumentation von natureconsult, Stand 24.11.2022).

7. Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen/ vorhanden:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Wasserversorgung | Gemeinde Garching |
| - Abwasserbeseitigung | Gemeinde Garching |
| - Stromversorgung | Bayernwerk |
| - Telefon | TELEKOM |
| - Abfallbeseitigung | Landkreis Altötting |
| - Kabelversorgung | Kabel Deutschland |

Flächenaufteilung des Entwurfs:

Geltungsbereich:	Fl.-Nr.	m ²		
Flächen	14	7.125,92		
	12/1	16,65		
	11T	37,20		
	16/2	30,40		
	320/6T	586,63		
Gesamtfläche Geltungsbereich:		7.796,80		

Private Flächen:					
Parzelle	Haustyp		m ²		%- Anteil an Gesamtfläche
P 01	EH	14T	574,99		
P 02	EH	14T	541,75		
P 03	EH	14T	535,20		
P 04	EH	14T	545,26		
P 05	EH	14T	524,45		
P 06	EH	14T	506,01		
P 07	EH	14T	540,37		
P 08	EH	14T	560,02		
P 09	EH	14T	557,80		
Zwischensumme private Flächen:			4.885,85	4.885,85	62,66%
Öffentliche Flächen:			m ²		
Bereich Kriegerdenkmal		16/2T	26,74	26,74	
Straßenfläche verkehrsberuhigt incl. Begleitgrün/ Stellplätze		14T	938,45		
Straßenflächen		320/6T	575,56		
		14T	1,19		
		14T	70,57		
		11T	37,20		
		12/1T	6,90		
Stellplätze öffentlich		14T	97,50		
		14T	137,59		
		14T	88,35		
Zwischensumme:			1.953,31	1.953,31	(25,05%)
Grünflächen: Ortsrandeingrünung Süd		14T	460,30		
		320/6T	8,45		
Öffentliche Begegnungsfläche Nord		14T	342,78		
		12/1T	9,74		
Pflanzflächen		14T	27,99		
		14T,16/2T	44,75		
		14T	18,23		
		14T	18,66		

Zwischensumme:		930,90	930,90		(11,94%)
Summe öffentliche Flächen			2.910,95	2.910,95	37,34%
Gesamtsumme private und öffentliche Flächen =				7.796,80	100,00 %

Durchschnittsgrößen der Grundstücke:

EH = ca. 543 m²

Darstellung des Bebauungsvorschlags:

Einfamilienhaus 9,00/12,00 m

Garagen als Doppelgaragen 6,00/6,00 m

Der Gemeinderat der Gemeinde Garching/ Alz hat am 04.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans B 23 Garching a.d.Alz „Oberberg“ für den Bereich der Flurstücknummern 11T, 12/1, 14, 16/2 und 320/6T der Gemarkung Wald/ Alz beschlossen.

Gemeinde Garching a. d. Alz

.....

Maik Krieger
Erster Bürgermeister

aufgestellt:
Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 04.04.2022, geändert 06.12.2022