

BEGRÜNDUNG

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Garching a.d.Alz umfasst den 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 Weiteren beinhaltet der Änderungsbereich auch mehrere, seit vielen Jahren bereits bebaute Grundstücksflächen im unmittelbaren westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet B23 „Oberberg“.

Diese zusätzlichen Flächen beinhalten die Flurstück-Nummern 4T, 4/1, 5T, 5/2, 5/3, 6T, 7T, 7/1, 8, 9, 10/2, 11T, 12T, 17T, 18T, 20T, 280T und 319T der Gemarkung Wald a.d.Alz mit einer Fläche von ca. 11.738 m².

Die Fläche des gesamten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans beträgt somit ca. 19.535 m².

Im Süden grenzt das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen an, im Osten an den bestehenden Friedhof mit der bestehenden Erschließungsstraße, im Westen an ein Privatgrundstück mit langgestrecktem privatem Gartenbereich und im Norden unmittelbar an die bestehenden Waldflächen und das Areal des Schlosses.

2. Ziele und Planungskonzept

Der Gemeinderat der Gemeinde Garching hat in der Sitzung am 04.04.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Oberberg“ und die unmittelbar angrenzenden, bebauten Grundstücksflächen beschlossen.

Die betroffene Änderungsfläche soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO ausgewiesen werden.

Der gesamte Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Ausweisung der Fläche des Bebauungsplans B23 „Oberberg“ 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.

Die bisher, seit langem bereits bebauten angrenzenden Grundstücksflächen sollen in diesem Zuge ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das neue Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplanfläche 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.

Bei den angrenzenden bestehenden Bestandsgebäuden handelt es sich weitgehend um Wohngebäude, die seit langer Zeit bestehen, lediglich auf der Fläche der Flurstück-Nummer 7 wurde vor längerer Zeit ein bestehendes Gebäude abgebrochen und wird durch neue Wohnbauten ersetzt (Genehmigung liegt bereits vor).

3. Erschließung

Die Erschließung der neuen 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 für das neue Baugebiet 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 für das neue Baugebiet bildet.

4. Bauliche Festsetzungen

Die baulichen Festsetzungen der neuen 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.

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 zur Höhenlage wird zwar ein gewisser Spielraum für die Höhenlage der neuen Gebäude eingeräumt, aber es werden dadurch die neuen Gebäude höhenmäßig auf den Verlauf des natürlichen Geländes angepasst.

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.

Das natürliche Geländeaufmaß mit eingetragenen Höhenlinien von 0,50 m, bezogen auf +- 00 müNN ist im Planteil des Bebauungsplans B 23 eingetragen.

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.

Mit der Gemeinde Garching wurden die sehr „ländlich“ ausgelegten Festsetzungen des Bebauungsplan B 23 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 des neuen Bebauungsgebiets 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 |

Der Gemeinderat der Gemeinde Garching/ Alz hat am 04.04.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Garching a.d.Alz für den Bereich des Bebauungsplans B 23 Garching a.d.Alz „Oberberg“ und die angrenzenden, bereits seit längerer Zeit bebauten Grundstücksflächen beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan B 23 „Oberberg“.

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