

GEMEINDE ERDWEG



BEBAUUNGSPLAN „GROSSBERGHOFEN-SIEDLUNG Nr. 76, SÜDLICH DER WINTERSTRASSE“

**als qualifizierter Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**mit Teilaufhebung einer Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7
„Großberghofen Siedlung“ mit 1. und 2. Änderung**

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Erdweg, den 21.04.2026

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Städtebauliche Situation

Lage im Raum

Das überplante Areal liegt im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage des Ortsteiles Großberghofen-Siedlung, Gemeinde Erdweg, südlich der Winterstraße zwischen dem Vollerweg im Westen und der Dachauer Straße (St2047) im Osten. Abgesetzt nach Süden, getrennt durch landwirtschaftliche Flächen, befindet sich der Hauptort des Ortsteiles Großberghofen. Östlich und westlich befindet sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Waldstück (Vollerholz). Auf dem Areal befinden sich kein baulicher Bestand.

Landschaft und Gewässer

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Acker genutzt und weist keine bedeutenden Strukturen bezüglich Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt auf. In der Nähe liegende Gehölzbestände werden durch die Planung nicht berührt. Sonstige Landschaftsbestandteile liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Infrastruktur und Erschließung

Die Flächen werden von der Winterstraße und vom Vollerweg erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit einem für eine Wohnstraße angemessenen Querschnitt.

Die Ver- und Entsorgung des Areals ist über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz durch entsprechende neue Leitungsführungen gesichert.

Typisierung und Aufteilung

Der überplante Bereich wird zur Realisierung der beabsichtigten Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet typisiert und dabei in verschiedene Gebiete 1-4 unterteilt. Diese enthalten unterschiedliche Zulässigkeiten der Wohngebäude in Bezug auf Gebäudeart (Einzel-/Doppelhaus) und Geschossigkeit. Damit soll dem grundsätzlichen Bedarf an höherer Verdichtung Rechnung getragen, gleichzeitig aber der Maßstab der Bebauung in der Region gewahrt bleiben.

Immissionsschutz

Es wird auf die generellen Anforderungen zum baulichen Lärmschutz verwiesen. Dies betrifft vor allem die Immissionen aus dem Straßenverkehr aus der nahegelegenen Dachauer Straße. Diese wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung erfasst und deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Denkmalschutz

Etwaig auftretende Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Ergänzend hierzu wird auf die Hinweise zum Denkmalschutz in der Satzung verwiesen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erdweg bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Die Typisierung wurde gemäß der Bestandsstrukturen und der beabsichtigten Weiterentwicklung als Wohnbauflächen definiert. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der Bauflächen in diesem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan somit gegeben.

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Ausweitung nicht beeinträchtigt, da die vorgesehenen neuen Gebäude in Größe und Form am Maßstab der Umgebung orientiert sind. Außerdem erfolgt eine Eingrünung der Flächen zur Einbindung in die Landschaft.

Regionalplan

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor; der Regionalplan stuft Erdweg als „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ (A II 2) und als Kleinzentrum ein und fordert entsprechende Entwicklungsmaßnahmen, wozu auch die Siedlungsentwicklung gerechnet wird.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7 „Großberghofen Siedlung“

Für das Flurstück 287/56 gilt derzeit o.g. Bebauungsplan (inkl. dessen 1. und 2. Änderung) mit der Darstellung als Grünfläche mit Spielplatz sowie Parkplätzen. Diese Fläche wird für den vorliegenden Bebauungsplan benötigt, um den Anschluss der neuen Bauflächen an das bestehende Straßensystem (Winterstraße) herzustellen.

Daher wird gleichzeitig mit dieser Neuaufstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan die betreffende Fläche aufgehoben und im neuen Bebauungsplan bedarfsgerecht ausgewiesen.

3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über den Bestand der Siedlung im Norden von der Winterstraße her erschlossen. Eine weitere Zufahrt ist von Westen her über den Vollerweg geplant. Eine Straßenanbindung von der Dachauer Straße (St2047) ist nicht möglich.

Die innere Erschließung geschieht durch eine Wohnstraße als durchgängige Ringstraße von der Winterstraße zum Vollerweg. Die geschwungene Straßenführung mit mehrere Verschwenkungen, teils um angrenzende Grünflächen herum, sorgt für eine Verminderung der Durchfahrtsgeschwindigkeit und schafft in Verbindung mit den von 'Höfen' zur Erschließung einzelner Gebäudegruppen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohngebiet.

Die Dimensionierung des Straßenraumes orientiert sich am nördlich angrenzenden Bestand, durch die Fußgänger- und Radfahrererschließungen.

Eine Vernetzung durch fußläufige Verbindungen zwischen Bestand, neuem Gebiet und nach außen erfolgt:

- nach Osten zur Dachauer Straße durch den ehemaligen Wiesenweg im Norden sowie durch eine neue Zuwegung im Süden des Baugebietes
- nach Norden zur Winterstraße über die ehemalige Snail City
- nach Westen über die Zufahrt vom Vollerweg

Die Verlagerung des Wiesenwegs an die Südgrenze des Baugebiets als untergeordnete fußläufige Querverbindung erfüllt einen doppelten Nutzwert durch die Wasserableitung und Sturzwasserverzögerung des von Süden ankommenden Hangwassers.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

4. Städtebauliches Konzept

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Erdweg auch in ihren Ortsteilen gesichert werden, indem Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es, bauwilligen

Bürgern verschiedene typische Hausformen anbieten zu können, die unterschiedliche Wohnformen abdecken.

Als Planungsgrundlagen wurden mehrere Entwurfsansätze verwirklicht:

- Die Erschließungsstruktur folgt weitgehend dem natürlichen Geländeverlauf
- Ein geschwungener Straßenverlauf vermindert die Durchfahrgeschwindigkeit, verhindert ein starres Raster mit gleichförmigen Straßenräumen und verleiht dem Gebiet einen individuellen Charakter und Identität
- Schaffung von Platz- und Hofsituationen als kleine öffentliche und private Gravitationspunkte

Für die Bebauung wurden folgende Ziele gesetzt:

- Entlang der nördlichen Grenze zum Bestand wird ein ‚Achtungsabstand‘ gewährt, der gleichzeitig der benötigten Leitungsführung nach Osten dient
- Es soll eine gesunde Mischung aus individuellem Wohnen (Einfamilien- und Doppelhäuser) und Mehrfamilienhäusern entstehen, was eine nachhaltige Verdichtung gewährleistet.
- Die Verdichtung ist generell durch die Errichtung von DHH anstatt Einfamilienhäusern möglich
- Je nach Gebiet ist eine zusätzliche Verdichtung durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Einzelhäuser mit entsprechender Anzahl zulässiger Wohneinheiten) möglich. Ostseitig kommt den Mehrfamilienhäusern zusätzlich eine Funktion als Schallpuffer für das Baugebiet seitens der Dachauer Straße zu.
- Flächensparende, kleinere Gartenflächen werden durch öffentliche (Grün-)flächen als Spiel- und Treffgelegenheit kompensiert.

Die Zulässigkeit von Gebäudetypen und –gestaltungselementen orientiert sich an der angrenzenden Bebauung der Siedlung und den Bedürfnissen einer geordneten Verdichtung im Gemeindegebiet.

Neuen Plätzen und Höfen werden mehrere Funktionen zugeordnet:

- Grünflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder und Treffmöglichkeiten
- Beruhigung und Entschleunigung des Verkehrs im Wohngebiet
- Parkplätze, auch mit E-Ladestationen für Anwohner/Besucher
- Sichere und attraktive Gestaltung der Wegeführung für Fußgänger
- Neues Zuhause für die „Snail City“ und weitere Angebote für Bewohner
- Höfe an den ‚Ecken‘ des Straßenverlaufs zur Erschließung der Eckgrundstücke vermeiden platzintensive Stichstraßen, bieten einen gewissen Abstand zur Hauptverkehrsfläche und schaffen hier kleine, privat anmutende Plätze zum Treffen und Spielen

Für die Frei- und Grünflächen wurden folgende Zielvorstellungen realisiert:

- Weitgehender Erhalt der Topographie des Plangebietes
- Gezielte Durchgrünung des Straßenraumes durch Festsetzung eines kleinen bis mittelgroßen Hausbaumes pro Privatgrundstück im Zufahrtsbereich
- Strukturierung des Baugebiets durch öffentliche Grünflächen mit Platzcharakter für unterschiedliche Nutzungen (z.B. Neuanlage Snail City) mit markanten Baumgruppen oder Einzelbäumen
- definierter südlicher Ortsrand mit Eingrünung
- Wiesenweg auf der Südseite der Ortsrandeingrünung als Pflegeweg und als Querverbindung, zudem Abfangen von Hangwasser
- Ergänzender Lärmschutz im Osten zur Staatsstraße 2047/Dachauer Straße hin als Ergänzung des bestehenden Lärmschutzkonzeptes

5. Nachverdichtung und Flächenausweisung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 14 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Hauptort Erdweg und in den Ortsteilen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbau kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Zudem weisen die Nachverdichtungspotenzialflächen in allen Ortsteilen keine adäquate Anzahl auf, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zu decken. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen unmittelbar am Siedlungsrand im Außenbereich auszuweichen, um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenutzt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen. Die Einbettung in Umgebung und Landschaft erfolgt durch Festsetzung geeigneter Gebäudetypen und eine Ortsrandeingrünung.

6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2023 sind zum Stand 31.12.2022 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	3.606 ha
Siedlung	249 ha
Verkehr	142 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	3.169 ha
Gewässer	20 ha

Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2012	5.663
2017	5.954
2022	6.344

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Erdweg hat im Jahr 2018 eine Bevölkerungsprognose erarbeiten lassen mit dem Ziel einer Bedarfsabschätzung für kinderbezogene Infrastruktur. Diese Prognose sieht einen Bevölkerungszuwachs 2018-2035 von 2.013 Personen vor, die zuziehen und in der Gemeinde verbleiben.

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 5.991 Einwohnern im Jahr 2018 ergibt dies eine Einwohnerzahl von 8.004 Personen im Jahr 2035, also rechnerisch rund 118

Zuzüge pro Jahr.

Verschiedene 10-Jahres-Zeiträume betrachtend kam die Gemeinde darin tatsächlich auf Zuwächse von rund 600 bis 700 Personen, sprich 60 bis 70 pro Jahr. Die jedoch steigende Tendenz lässt darauf schließen, dass der Prognosewert für 2035 zwar nicht erreicht, aber bei Fortsetzung des Trends nur knapp verfehlt wird.

Bevölkerungszuwachs über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinsezins-Formel):

Ausgangswert 2012 = 5.663 E (Einwohner)

Endwert 2022 = 6.344 E

Zahl der Jahre zwischen 2012 und 2022 = 10 Jahre -> $6.344 : 5.663 = 1,12$

Ausgangswert 2022 = 6,344 E

Endwert 2032 = $6,344 \times 1,12 = 7.107$ E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 763 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **76 Einwohnern pro Jahr**.

Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2023 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2022:

1.861 Wohngebäude (WG)

2.759 Wohneinheiten (WE)

Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2022: 6.344 E

Wohnungsbestand im Jahr 2022: 2.759 WE

$6.344 \text{ E} : 2.759 \text{ WE} = 2,04 \text{ E/WE}$

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb kein Auflockerungsbedarf.

Erneuerungsbedarf

Bestand: $2.759 \text{ WE} : 1.861 \text{ WG} = 1,48 \text{ WE/WG}$

Nachdem der Statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

Bedarf durch Bevölkerungswachstum:

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinsezinsformel liegt in 10 Jahren bei 763 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 76 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,04 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von $763 \text{ E} : 2,04 \text{ E/WE} = 374 \text{ WE}$

Zuwanderung

Der Zuwanderungsbedarf ist im rechnerischen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:

Auflockerungsbedarf 0 WE

Erneuerungsbedarf 0 WE

Wachstumsbedarf 374 WE

Zuwanderung 0 WE

Gesamtbedarf 374 WE

Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen

Bei 2,04 WE/WG (Mittelwert in Bayern) ergeben sich somit:

374 WE : 2,04 WE/WG = 183 WG

Es wird für die aktuelle Entwicklung eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650m² zuzüglich einem öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

183 WG x 650m² = 11,90 ha

zzgl. 25 % öffentlicher Anteil 2,97 ha

zusätzlicher Bedarf an Bauflächen: 14,87 ha

aktuelle Flächenausweisung: 3,0 ha

Heruntergebrochen auf den Einwohneranteil Großberghofens an der Gesamtgemeinde von rund 15% und vorausgesetzt, dass auch der Bauflächenanteil sich im gleichen Maße verhält, wäre für Großberghofen eine Ausweisung von 2,23 ha durchaus im Rahmen des rechnerischen Entwicklungspotentials.

Flächenpotenziale und -verfügbarkeit

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale ausgewiesenen Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung (kein Erwerb möglich) bzw. sind durch andere Entwicklungen nicht mehr gestaltbar, daher wurden verfügbare Flächen gesucht, die eine Ergänzung des bestehenden Siedlungsgebietes Erdwegs ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche am Südrand der Fall.

Es wurden für Einzel- als auch zusammenhängende Lückenschlussgrundstücke Verhandlungen geführt, die nicht zu einem preislich akzeptablen Ergebnis führten, keine einheitliche Motivlage zum (Nicht-)Verkauf bei den potentiellen Verkäufern oder keine für die Gemeinde angemessene Entwicklungsmöglichkeit darstellten.

Auch was die Potentialflächen des Flächennutzungsplanes anbetrifft, sind diese i.d.R. nicht verfügbar, auch nicht in den Ortsteilen.

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichtbare Gebiet erweitert die Ortslage entsprechend der gewachsenen und topographisch vorgegebenen Struktur nach Süden und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sehr sparsam mit der Fläche um.

Was den Bedarf und die Nachfrage nach Baugrundstücken anbelangt, kann aufgrund des allgemeinen Wohnungsbedarfes und von Anfragen außer- wie innerörtlicher Interessenten prognostiziert werden, dass die angebotenen Plätze den nachgefragten Bedarf voraussichtlich nur kurzzeitig decken werden.

Fazit

Die Gemeinde kommt mit der Ausweisung dem errechneten Bedarf an Bauflächen für Wohnungsbau alleine aus der Bevölkerungsprognose nach; andere Faktoren wie z.B. dem Siedlungsdruck aus der nahen Metropole München noch nicht eingerechnet.

Die Ausweisung ist demnach gerechtfertigt und trägt mit der vorgesehenen Verdichtung auch den Anforderungen der Landesregierung Rechnung.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am südlichen Ortsrand von Großberghofen-Siedlung realisiert. Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt als eine flächenbezogene Pflanzbindung durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich, im Bereich der Ortsrandeingrünung sowie

durch Festsetzungen für Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen (Freiflächen, Zuwegungen).

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft ist am Südrand eine Ortsrandeingrünung auf privatem Grund festgesetzt.

8. Kompensation

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt gemäß nachfolgender Aufstellung 21.287 Wertpunkte.

Bestands-Flurnummern: 274 (TF), 276 (TF), 277/1, 279 (TF), 280 (TF), 287/56 und 287/58 (TF)

Zur Erläuterung: Auf Fl.Nr. 287/39 findet kein Eingriff statt, die bestehende Nutzung als asphaltierte Verkehrsfläche bleibt erhalten. Entsprechend entsteht hier kein Kompensationsbedarf.

BNT	Bedeutung	Wertp. /m ²	Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor	Wertpunkte
A11 Intensivacker	gering	2	28.295	0,40	-0,15	19.241
P22 Kleingartenanlage strukturreich	mittel	7	290	0,40	-0,15	690
V332 Grünweg	gering	3	1.330	0,40	-0,15	1.357
Kompensationsbedarf						21.287

Zur Erläuterung: Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht mit 0,4 der GRZ. Die naturnahe Gestaltung der Freiflächen und insbesondere die beiden Parkinseln erlauben einen Planungsfaktor von -15%.

Für weitere Details wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieser Planung ist.

Bedingt durch die komplexen Grundeigentumsverhältnisse wird der Kompensationsumfang in vier getrennten Teilen umgesetzt:

- 8.424 WP werden auf Fl.Nr. 653 (TF) Gemarkung Großberghofen realisiert. Dort wird mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) auf einem feuchten Standort weiter extensiviert. Entwicklungsziel sind BNT G221 (mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese) und BNT K123 (mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte).
- 4.920 WP werden aus einem durch die Ökoagentur der BBV Landessiedlung vermittelten Ökokonto ausgebucht. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 284 Gemarkung Kammerberg von intensivem Grünland (BNT G11) zu einem Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutzten Grünland (BNT B432) entwickelt.
- 3.976 WP werden auf Fl.Nr. 653 (TF) Gemarkung Großberghofen realisiert. Dort wird eine Ackerbrache (BNT A2) auf einem feuchten Standort entlang des Waldbachs extensiviert. Entwicklungsziel sind BNT G222 (artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese) und BNT K123 (mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte), letztere mit Ufermodellierungen.
- 3.967 WP werden von einem Ökokonto der Deutsche Ökopunkte abgebucht. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 823 Gemarkung Unterweilenbach von inten-

sive Grünland (BNT G11) und Feldgehölz (BNT B212) zu Waldmantel trocken-warmer Standorte (BNT W11), Feldgehölz (BNT B212) und artenreichen Säumen trockener Standorte (BNT K131) entwickelt.

Kompensationsumfang Anteil Gemeinde

Fl.Nr. 653 Gemarkung Großberghofen (Teilfläche)

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	3.654	21.924
Summe			3.654	21.924

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G221	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese	9	2.406	21.654
K123	mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte	7	1.248	8.736
Summe			3.654	30.390

Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand):

8.466

Zur Erläuterung: Eine Teilfläche von 1.780m² im Nordosten der Fl.Nr. 653 ist bereits nach einer Planung des Planungsbüros Ecker (Stand 17.06.21) als Ausgleichsfläche für die Abwasserbeseitigung Erdweg und Eisenhofen gestaltet. Aktuell soll das gesamte verbleibende Grundstück in Fortführung dieser Planung umgestaltet werden. Die für den hier gegenständlichen Kompensationsumfang nicht benötigte Fläche wird in das gemeindliche Ökokonto eingestellt. Die BNT-Einwertung und die Gestaltung der Fläche orientiert sich an der Planung Ecker.

Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch den höheren Grasbestand entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt sie klimatisch ausgleichend. Das Vorhaben selbst hat durch den Anschluss an die bestehende Siedlung, die Lage im Relief und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die durch den im Vergleich zur bestehenden Nutzung deutlich naturnäheren Aspekt der Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Besonderer Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht nicht.

Kompensationsumfang Anteil private Flächen

Kompensationsumfang Anteil I:

Fl.Nr. 653 Gemarkung Großberghofen (Teilfläche)

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	425	2.550
A2	Ackerbrache	5	450	2.250
Summe			875	4.800

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G221	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese	8	425	3.400
K123	mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte	12	450	5.400
Summe			875	8.800

Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand):

4.000

Zur Erläuterung: Der gesamte Kompensationsbereich bis zum Gewässer ist derzeit Ackerbrache. Um das Ackerverbot gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf dem 5m breiten Gewässerrandstreifen abzubilden, wird dieser jedoch rechnerisch als GNT G221 mäßig genutztes, artenarmes Grünland gewertet. Der Zielzustand wird als BNT K123 mäßig artenreiche Staudenflur mit 8 WP gerechnet, also 1 WP höher als üblich, um die Ufermodellierungsmaßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Der Zielzustand der angrenzenden Fläche wird als BNT G222 artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese, extensiv, mit 12 WP gewertet, also 1 WP weniger als vorgesehen, da sich der hohe Nährstoffreichtum der Fläche voraussichtlich limitierend auf den Artenreichtum auswirken wird.

Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene dauerhafte Vegetationsbedeckung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch den im Uferbereich höheren Vegetationsbestand entsteht eine Filterwirkung auf die Luft. Das Vorhaben selbst hat durch den Anschluss an die bestehende Siedlung, die Lage im Relief und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die durch den im Vergleich zur bestehenden Nutzung deutlich naturnäheren Aspekt der Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht nicht.

Kompensationsumfang Anteil II:

Fl.Nrn. 823 und 776, Gemarkung Unterweilenbach (Teilflächen)

Die erforderlichen 4.000 Wertpunkte werden über das Ökokonto der Deutsche Ökopunkte HAMA GmbH in Unterweilenbach im Naturraum D65 abgegolten.

Kompensationsumfang Anteil III:

Fl.Nr. 284 Gemarkung Kammerberg, Gemeinde Fahrenzhausen (Teilfläche)

Die erforderlichen 5.000 Wertpunkte werden über das Ökokonto Resch (BBV Landsiedlung GmbH ÖkoAgentur Bayern) in Fahrenzhausen im Naturraum D65 abgegolten.

Anm.: D65 = Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten

9. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksaufteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	21.600m ²
öff. Verkehrsflächen, Parken	3.750m ²
öff. Grünflächen, Wege	2.600m ²
Fläche für Maßnahmen zum Lärmschutz	960m ²
<u>sonstige Flächen</u>	<u>950m²</u>
Gesamtfläche:	29.860m ²

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftrags-Nr. Auftrags-Nr. 8758.1 / 2024-FH, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden an den Plangebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten.

Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Textvorschläge für die Satzung sind unter der Vorgabe erstellt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht weiterverfolgt werden, da nur mit unverhältnismäßigem Aufwand (durchgehende Höhe einer Lärmschutzwand von ca. 5m) erreicht werden könnte, die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV im Erdgeschoss der am stärksten vom Lärm betroffenen Fassaden der ersten straßennahen Baureihe einzuhalten. Alle weiteren Baureihen sind nicht von wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen.

Baureihenfolge

Um mögliche Auswirkungen einer schalltechnisch ungünstigen Baureihenfolge (hier: fehlende/verzögerte Riegelbebauung und zeitgleiche fehlende/verzögerte Lärmschutzwand) zu quantifizieren, wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt durch Aktenvermerk 8758.1/2024-FH AV01 vom 17.03.2026.

Dieser zeigt, dass ohne vorgelagerte Bebauung in den Parzellen 10-12 und ohne Lärmschutz entlang der St 2074 an der Ostfassade der Parzelle 13 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Für diesen Fall sollten die Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur Grundrissorientierung sinngemäß beachtet werden. Darüber hinaus bleibt jegliche Baureihenfolge ohne maßgebliche Auswirkungen auf die Beurteilung der schalltechnischen Situation.

Lärmschutzwand

Bezüglich der Bebauungsplanung liegt eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vor, in der einer von ursprünglich 20 Metern auf 8 Meter verkürzten Anbauverbotszone zugestimmt wurde.

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde festgestellt, dass aufgrund Parzellierung und Grenzeinteilung die Lärmschutzwand nicht außerhalb der Anbauverbotszone von 8 Metern errichtet werden kann. Nach einer weiteren Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt wurde festgehalten, dass abweichend von der Stellungnahme die Lärmschutzwand in einem ausreichenden Abstand zur St 2047 errichtet werden kann, sodass keine Schutzeinrichtung nach RPS 2009 erforderlich werden muss. Demnach ist ein minimaler Abstand zum Fahrbahnrand von 7,50 Metern einzuhalten. Die Planung ist entsprechend eng mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

11. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die entsprechend erweitert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Für das Niederschlagswasser werden die bestehenden Anlagen (Rückhaltung) ergänzt und ertüchtigt.

Im Baugebiet selbst sind im Bereich der grünen Plätze Flächen für Trafostationen des Energieversorgers vorgesehen.

12. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem örtlichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend ausgeglichen wird.

13. Erläuterungen zum Verfahren (ursprünglich nach 13b BauGB)

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Anschluss an die bebaute Ortslage. Das neue Baugebiet ist auf einer Seite direkt an den örtlichen baulichen Bestand angebunden.

Da die Planung grundsätzlich die Voraussetzungen über die Anwendung des §13b BauGB erfüllte, erfolgte der Aufstellungsbeschluss ursprünglich gemäß dem beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB. Mit der Erklärung der Ungültigkeit des §13b BauGB im Sommer 2023 entschied sich die Gemeinde zunächst, ihr Planungsziel weiterhin zu verfolgen und die Reparaturvorschriften zum §13b BauGB anzuwenden. Da diese jedoch aufgrund vorgegebener Fristen und erforderlicher Nachweise letztendlich nicht zu einer frist- und rechtskonformen Fertigstellung geführt hätten, wurde die Planung im Regelverfahren weitergeführt. Demnach wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt; eine gesicherte städtebauliche Entwicklung war infolge der Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits gewährleistet, so dass hier keine Änderung erforderlich wurde.

14. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 20.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen. Mit dem Ablauf der erforderlichen Fristen wurde die Planung ins Regelverfahren überführt.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2025 hat in der Zeit vom 13.06.2025 bis 14.07.2025 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2025 hat in Form eines Scopingtermines am 26.06.2025 stattgefunden.

Zum Termin wurde am 11.06.2025 geladen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2025 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 19.12.2025 in der Zeit vom 22.12.2025 bis 23.01.2026 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 18.12.2025 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 21.04.2026 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

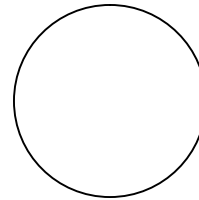
Der Bebauungsplan „Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße“ mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2026 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße“ wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil und Begründung samt Umweltbericht) am __.__.2026 ausgefertigt.

Erdweg, den __.__.2026

Christian Blatt, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung

Der Bebauungsplan „Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße“ wurde am __.__.2026 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Erdweg, den __.__.2026

Christian Blatt, 1. Bürgermeister

