



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN
HADERSBERG IV

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HADERSBERG IV"

DER GEMEINDE ST. WOLFGANG

Eberhard von Angerer, Dipl.-Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Am Knie 11, 81241 München, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

Grünordnung:

Max Bauer, Landschaftsarchitekt, Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Würth,
Tel. 08123/2363, Fax 08123/4941

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von St. Wolfgang westlich des Baugebietes Hadersberg III. Es ist ca. 700 m von der Ortsmitte entfernt.

Im Norden grenzt das Baugebiet an einen vorhandenen Wald, im Süden und Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an eine großzügige öffentliche Grünfläche des Baugebietes Hadersberg III.

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Auf dem nördlichen Teil ist die neue Bebauung vorgesehen, der südliche Bereich beinhaltet umfangreiche Ausgleichsflächen.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich steigt von Osten nach Westen um ca. 15 m an. In diesem Teil befinden sich heute weder Bäume noch Sträucher.

In dem südlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich heute bereits wertvolle landschaftliche Strukturen, die aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Wolfgang noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies soll in einem 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgen. Nachdem in der Gemeinde St. Wolfgang ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht, soll der Bebauungsplan gemäß dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan aufgestellt werden (§ 1 Abs. 2 BauGB - MaßnahmenG).

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Südosten über eine bereits ausgebaute Erschließungsstraße und von Südwesten aus über eine noch zu bauende Erschließungsstraße, die weiter westlich an eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen werden soll.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde St. Wolfgang, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde. In der bereits ausgebauten Erschließungsstraße im Südosten des Planungsgebietes ist bereits ein ausreichend dimensionierter Wasser- und Kanalanschluß vorhanden.

Das Gebiet wird von den Kraftwerken Haag mit Strom versorgt. Evtl. notwendig werdende Trafostationen im Baugebiet sollen entweder im Zusammenhang mit Garagen errichtet werden oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht eingegrünt werden.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde St. Wolfgang erfolgt durch den Landkreis Erding.

Ein Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Die Grundschule liegt im Nordwesten des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 300 m.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem in den Baugebieten Hadersberg I, II und III sämtliche Grundstücke weitgehend bebaut sind, soll mit der Planung für ein weiteres Baugebiet Bauland für die einheimische Bevölkerung bereitgestellt werden. Die Gemeinde St. Wolfgang verfolgt seit Jahren das Ziel, günstige Baugrundstücke zu erwerben, um sie dann bevorzugt an die einheimische Bevölkerung weiter zu veräußern. Der zur Planung anstehende Bereich wurde ebenfalls von der Gemeinde St. Wolfgang vor einiger Zeit erworben.

Da das neue Baugebiet von der bestehenden Bebauung durch einen markanten Grünzug mit einem größeren Niveauunterschied abgetrennt ist, wurde hier ein Gesamtkonzept für eine neue Siedlung erarbeitet.

Nachdem sich das Planungsgebiet in einer noch relativ günstigen Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten und Schule befindet, bietet sich eine Bebauung dieses Areals an.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundgedanken

Das Baugebiet wurde so konzipiert, daß eine stufenweise Realisierung möglich ist. Das neue Baugebiet wird über zwei Stichstraßen erschlossen, die sich an die bestehende Topografie anlehnen. In diese beiden Erschließungsstraßen mündet die von Südosten kommende bereits bestehende Haupterschließungsstraße. Als zusätzliche Erschließung ist eine kleine Straße nach Südwesten hin zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße nach Lappach geplant.

Entlang der östlichen Stichstraße sind auf der Ostseite vier Wohnhöfe situiert. Diese Bebauungsform soll sich an die historischen Höfe, die in der Region von St. Wolfgang auf den Bergkuppen typisch sind, anlehnen.

Auf der Westseite des östlichen Erschließungsstiches sowie im Bereich der westlichen Stichstraße sind Einzel- und Doppelhäuser in giebelständiger bzw. traufständiger Anordnung geplant. Auf diese Weise können spannungsvolle Straßenräume entstehen.

Neben den freistehenden Einfamilienhäusern wurden zwei verschiedene Doppelhauswohnformen angeboten. In dem einen Haustyp muß die Garage im Gebäude untergebracht werden, um eine möglichst offene Baustruktur zu erhalten. Die von Süden bzw. Westen aus erschlossenen Doppelhausgrundstücke haben die Garage unmittelbar neben der Straße zur Abschirmung des Gartenbereiches.

Im Süden des Planungsgebietes wurden zwei Hausgruppen mit je drei Reihenhäusern geplant. Auch bei diesen Reihenhäusern sind die Garagen jeweils im Gebäude vorgesehen.

Für die Reihenhäuser und Doppelhäuser wird nur ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, nachdem innerhalb des Straßenraumes eine Vielzahl von Stellplätzen nachgewiesen wurden.

Für alle Häuser sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Dies ist durch die Hanglage begründet. In den meisten Fällen wird das Untergeschoß zum Vollgeschoß.

Sämtliche Erschließungsstraßen sollen als ländliche Erschließungsstraßen ausgebaut werden. Hierunter ist eine ca. 4,50 m bis 5,00 m breite Straße ohne Gehweg zu verstehen. Anstelle der sonst üblichen Gehwege wird die Straße, wie es in ländlichen Gemeinden wie St. Wolfgang üblich ist, von Grünstreifen begleitet.

Durch diese Gestaltung und die geschwungene Führung der Straßen werden die Autofahrer in diesen wenig befahrenen Anliegerstraßen zum Langsamfahren veranlaßt. Durch eine Einbeziehung nicht eingezäunter Vorgärten kann eine großzügige Straßenraumgestaltung erreicht werden.

3.2 Grünordnung

Wegen der exponierten Lage des Baugebietes wird sehr großer Wert sowohl auf die Eingrünung als auch auf die Durchgrünung gelegt. Deshalb ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen sehr hoch.

Im Norden ist geplant, zur bestehenden Waldfläche hin einen Waldmantel aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen aufzubauen. Im Nordwesten, Osten und auch zentral im Baugebiet sollen Obstwiesen, wie sie seit jeher für St. Wolfgang typisch sind, entstehen. Dies erscheint auch als Übergang zu dem einige 100 m weiter östlich gelegenen Obstlehrgarten von großer Bedeutung. Bei der Pflanzung sollen vor allem alte Lokalsorten verwendet werden.

Im Bereich des zentralen Angers soll auch der Kinderspielplatz errichtet werden, der über ein Fußwegenetz gefahrlos erreicht werden kann.

Neben dieser angerartigen Obstwiese sorgen Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünzüge sowie die Vorgabe, daß im privaten Bereich je 200 m² Grundstückfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sind, für eine ausreichende Durchgrünung. In den öffentlichen Grünzügen werden offene Gräben integriert, in die das Dachwasser der Gebäude, soweit dies von der Höhenlage der einzelnen Baukörper her möglich ist, eingeleitet wird.

Im Westen wird das Baugebiet durch eine geschlossene 8 - 17 m breite Pflanzung begrenzt. Ebenfalls dicht abgepflanzt wird das Baugebiet nach Süden hin zu den im Bebauungsplan integrierten Ausgleichsflächen.

Diese Ausgleichsflächen haben eine Größe von ca. 35 000 m². Teile dieser Fläche sind in der Biotopkartierung des Landkreises Erding als wertvoller Lebensraum erfaßt (Biotop Nr. 94). Der Ausschnitt aus der Biotopkartierung ist in der Anlage zur Begründung enthalten.

Es handelt sich hierbei um eine Hangquellmulde mit Niedermoorkomplex und angelegten Stauteichen. In dieser Ausgleichsfläche ist vorgesehen, die vorhandenen Teiche zu räumen und als Amphibien-Laichgewässer auszubilden. Eine fischereiliche Nutzung wird es hier künftig nicht mehr geben. Außerdem wird der Bereich aufgewertet durch Verstärkung der vorhandenen Gehölzstrukturen, wobei hierzu nur Pflanzen Verwendung finden, die dort bereits vorhanden sind, also überwiegend Erlen, Eschen, Weiden und in etwas trockenen Bereichen Eichen. Durch die Zuführung von Dachwasser über die offenen Gräben wird zusätzlich Wasser eingeleitet.

Die vorhandenen Sukzessionsflächen werden erhalten und ausgeweitet. Die bestehenden Wiesenflächen werden künftig nicht mehr gedüngt und nur mehr einmal jährlich gemäht. Dadurch wird der Nährstoffeintrag in die biotopkartierten Bereiche verringert.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen einschließlich der Abpflanzung zum eigentlichen Baugebiet hin wird als öffentliche Grünfläche mit Vorrangfunktion Naturschutz festgesetzt und dadurch auf Dauer gesichert, da sämtliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich sein sollen.

Die Kosten für die Anlage dieser Ausgleichsflächen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird auf die Anlieger des Baugebietes umgelegt. Die Gemeinde St. Wolfgang hat hierzu bereits eine entsprechende Satzung nach dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes erlassen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, wurden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden exakte Werte für die maximal überbaubare Grundfläche pro Grundstück angegeben. Für das Einzelhaus wurden maximal 150 m², für die Doppelhaushälfte maximal 75 bzw. 85 m² und für das Reihenhaus maximal 75 m² Grundfläche festgesetzt. Garagen, Wintergärten und überdeckte Freisitze bleiben dabei unberücksichtigt.

Die durchschnittliche Geschößflächenzahl (GFZ) liegt im Planungsgebiet unter 0,3.

Die Bebauung verteilt sich auf die folgenden drei Haustypen:

Einzelhäuser	20
Doppelhaushälften	66
Reihenhäuser	6

Insgesamt sind somit 92 Bauparzellen im Bebauungsplan festgesetzt.

Um Probleme bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu vermeiden und im Hinblick auf eine vernünftige bauliche Dichte in diesem Neubauquartier wurde im Baugebiet die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Parzelle beschränkt.

Aus den Erfahrungswerten in anderen Siedlungen dürften danach in dem neuen Baugebiet ca. 130 - 140 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von ca. 3 Einwohnern pro Wohneinheit können damit in dem gesamten Baugebiet ca. 400 Einwohner untergebracht werden.

3.4 Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich):	10,2 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Nettobauland:	4,0 ha	=	39,2 %
Verkehrsflächen:	0,9 ha	=	8,8 %
Grünflächen:	5,3 ha	=	52,0 %

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das gesamte Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde St. Wolfgang befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

4.2 Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB

- a) Verkehrsflächen (Wohnstraße, Fußweg und Straßenbegleitgrün)

Die Kosten pro m2 beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken und Begrünungen.

ca. 9 200 m2	à DM	180,--/m2	=	DM	1 656 000,--
b) Straßenbeleuchtung					
ca. 25 Stück	à DM	3 000,--	=	DM	75 000,--
c) Summe			=	DM	1 731 000,--
c) Summe			=	DM	1 731 000,--
d) Davon Anteil der Gemeinde St. Wolfgang (10 %)			=	DM	173 100,--
e) Umzulegender Anteil			=	DM	1 557 900,--

Sonstige Erschließungskosten (umzulegen nicht nach BauGB, sondern nach Abgabensatzung):

1. Wasserversorgung

ca. 800 lfm à DM 150,-- = DM 120 000,--

2. Abwasserkanal

ca. 800 lfm à DM 250,-- = DM 200 000,--

3. Summe

DM 320 000,--

München, 30. März 1994
geändert, 19. Dezember 1994

St. Wolfgang, 30. März 1994
geändert, 19. Dezember 1994



E. v. Angerer



Schwimmer, 1. Bürgermeister