

Gemeinde

# Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 81  
Oberding Mitte II

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-85      Bearb.: Ma/Ber

Plandatum

23.02.2016

## Begründung

Inhalt

- 1 Planungsanlass und planungsrechtliche Voraussetzungen
- 2 Planungsziel und städtebauliches Konzept
- 3 Verkehr und Stellplätze
- 4 Grünordnung, Eingriff / Ausgleich

Anlagen:

Umweltbericht

- 1 Der Gemeinderat Oberding hat beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Planbereich ist Teil einer größeren Fläche zwischen der Grasfeldstraße im Süden, der Kornfeldstraße im Osten, der Tassilostraße im Norden und der Bebauung östlich der Hauptstraße im Westen, die im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als Gemeinbedarfsfläche für Senioren-Wohnen ausgewiesen ist.

Für die gesamte Fläche wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, aus dem heraus dann in einem ersten Schritt über Bebauungsplan und Bauwettbewerb der Senioren-Wohnen-Teil mit Pflegeeinrichtungen entwickelt wurde. Dieser Teil ist bereits realisiert. Für den Bereich südlich davon ist ebenfalls ein Bebauungsplan mit Wohnnutzungen in Aufstellung und nun soll der nördliche Teilbereich überplant werden, wobei hier eine Mischung aus Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, die das Wohnungsangebot in Oberding erweitern und ergänzen.

- 2 Planungsziel und städtebauliches Konzept

Auf der ca. 14187 qm großen Fläche, die als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, sollen 10 Einzelhäuser, 3 Doppelhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser untergebracht werden.

Die Grundstücke werden durch eine Straßenschleife, die an die Kornfeldstraße angebunden ist, erschlossen, entsprechend der unterschiedlichen Bauweisen sind auch differenzierte Baukörper und Dachformen vorgesehen, die das Erscheinungsbild trotz dichter Nutzung auflockern.

Das städtebauliche Konzept geht von einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6,3 m aus. Wo Bauräume für Doppelhäuser ausgewiesen sind ist hier eine zwingende Zweigeschossigkeit mit 6,3 m Wandhöhe festgesetzt, um so die wünschenswerte profilgleiche Ausbildung der Doppelhaushälften (s. auch F.6.9 – Dachneigung) zu unterstützen. Im Übrigen sind bei den Einzelhäusern auch geringere Wandhöhen, kombiniert mit einer steileren Dachneigung zulässig um hier den Bauherren gewisse gestalterische Spielräume bei Einzelhäusern zu ermöglichen. Weiterhin sollen an der südwestlichen und südöstlichen Ecke des Baugebiets bauliche Akzente durch Geschoßwohnbau, angrenzend an die südliche Pflegeheimbebauung, gesetzt werden. Während an der südwestlichen Ecke das höchste Gebäude mit drei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 8,5m zulässig ist, wird für die 3 weiteren Gebäude im Übergang zu zweigeschossigen Bebauung eine Höhendifferenzierung mit 7 m Wandhöhe und dafür etwas steilerer Dachneigung zugelassen, um so ein baulich differenzierte, maßvolle Verdichtung zu ermöglichen.

Das Maß der Nutzung wird durch das Zusammenspiel von Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung im Rahmen der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung hinreichend bestimmt, die Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) begrenzt. Im Bereich der dreigeschossigen Bebauung ist keine Begrenzung der Wohnungsanzahl festgelegt, da die Wohnungsgrößen hier noch nicht festgelegt sind, von denen wiederum die Zahl der Wohnungen abhängt.

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen durch Anlagen nach § 19 AG s.4 BauNVO sind im Bereich der zweigeschossigen Bebauung auf ein Höchstmaß

von GRZ 0,4 begrenzt, während im Bereich der dreigeschossigen Bebauung aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs die Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,6 zugelassen wird.

Grundsätzlich wird durch die Möglichkeit, auch Geschosswohnungen zu errichten die Palette des Wohnungsangebots deutlich erweitert, gerade in Hinsicht auf möglichen Bedarf durch das Personal der angrenzenden Pflegeeinrichtung.

### 3 Verkehr und Stellplätze

Wie bereits dargelegt erfolgt die Erschließung über eine Straßenschleife, die an die Kornfeldstraße im Osten angehängt ist und den Verkehr, vor allem nach Norden zu Tassilostraße weiterleitet, aber auch nach Süden Anschlussmöglichkeiten bietet. Die kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung wird direkt von dieser Erschließungsstraße aus angefahren. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze überwiegend in Doppelgaragen vorgesehen, darüberhinausgehender Stellplatzbedarf wird über weitere offene Stellplätze auf den Grundstücken ermöglicht. Im Bereich der Geschosswohnungen an der Süd-Ost-Ecke des Plangebiets ist eine Tiefgarage vorgesehen mit Zufahrt direkt von der Kornfeldstraße aus, Besucherstellplätze können hingegen von der südlichen Erschließungsstraße aus zwischen den dort vorgesehenen Bäumen errichtet werden.

### 4 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf die Darstellung straßenbegleitender Bepflanzung und Eingrünung der Grundstücke mit heimischer, standortgerechter Bepflanzung.

Um eine Durchgrünung der gesamten Fläche selbst zu erreichen, wurden zusätzlich Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auf der Spielplatzfläche sowie zur Zulässigkeit von Dachbegrünungen von Flachdächern aufgenommen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze wird die Versiegelung reduziert.

Im Südwesten des Bebauungsplangebietes müssen etwas höherwertige Gehölzbestände entfernt werden. Diese Fällungen werden jedoch durch die Festlegung eines höheren Kompensationsfaktors und durch entsprechende Ausgleichsflächen sowie durch Baumneupflanzung nahezu kompensiert. Da die Bedeutung der restlichen Fläche für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Schutzgebiete werden nicht in die Planung einbezogen.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des

Umweltschutzes dargestellt. In diesem ist auch die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes von 4.480 qm detailliert hergeleitet. Die Ausgleichsflächen werden im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 213, Gmkg. Notzing, sowie auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 6413, Gmkg. Oberding, erbracht.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Gemeinde:

Oberding, den 12.04.2016

Mücke  
.....  
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE OBERDING**

**LANDKREIS ERDING**

**Bebauungsplan Nr. 81 – „OBERDING MITTE II“**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Planungsgebiet umfasst größtenteils Flächen mit geringer Bedeutung (Landwirtschaftsflächen) für den Natur- und Landschaftshaushalt. Im Südwesten des Geltungsbereiches ein kleiner Bereich mit höherwertigerem Gehölzbestand zu verzeichnen. Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird durch Baumpflanzung im Gebiet und Begrünung von Flachdächern eine gute Durchgrünung gewährleistet sowie durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze die Versiegelung minimiert.

Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von ca. 4.480 qm erforderlich werden. Die Ausgleichsflächen werden im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einem Teil der Fl.Nr. 6413, Gmkg. Oberding, sowie auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 213, Gmkg. Notzing, erbracht.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

**2. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die wesentlichen Einwendungen und Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung betrafen den Immissionsschutz (LRA Erding, Untere Immissionsschutzbehörde) und die Begründung des städtebaulichen Konzepts (LRA Erding, Bauleitplanung). Diese wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.


Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Einwendungen vorgebracht.

### 3. Prüfung von Alternativen

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in den Naturhaushalt eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben, jedoch fehlen dringend benötigte Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung. Der Standort ist aufgrund der Lage zwischen den vorhandenen Straßen sowie der umgebenden Bebauung, ohne großen Flächenbedarf für neue Erschließungsstraßen und der Nähe zu den bestehenden Baugebieten für die geplante Ausweisung als Wohngebiet besonders geeignet. Alternative Standorte werden daher nicht vorgeschlagen.

Gemeinde:

Oberding, den 12. 04. 2016

  
.....

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)