

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding



Bebauungsplan

Nr. 6

Für das Gebiet „Oberding Ost“

4. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
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

Bearbeitung

Bazarganipour, Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ODI 41-2-99

Plandatum

12.11.2019



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Flächennutzungsplan	5
	3.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	5
	3.3 Verfahren	5
4.	Plangebiet	6
5.	Planinhalte	7
	5.1 Art der baulichen Nutzung	7
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
	5.5 Bauliche Gestaltung	9
	5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
	5.7 Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet Oberding Ost stammt aus dem Jahr 1977 und wurde in den Jahren 1978, 1994 und 2011 insgesamt drei Mal geändert.

Vor dem Hintergrund des erheblich wachsenden Wohnraumbedarfes bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappen Baulandes in der Region, hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Nachverdichtungspotential für das Baugebiet untersuchen zu lassen. Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurden die Analyse des Plangebietes und die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist, den bisherigen Siedlungscharakter zu sichern und die Nachverdichtung im Gebiet in eine städtebaulich geordnete Bahn zu lenken. Da es sich um ein bestehendes Gebiet mit Baukörpern und Grundstücken unterschiedlichen Zuschnitts handelt, das einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist, soll eine maßvolle Verdichtung entsprechend der Grundstücksgrößen und des Grundstückszuschnittes ermöglicht werden.

Um dies zu erreichen, soll eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen und damit einhergehend eine Erhöhung der Grundfläche, sowie der Kubatur eingeplant werden, die den gestiegenen Anforderungen an das Wohnen sowie an die Energieeinsparung (z.B. mehr Dämmung) Rechnung tragen kann. Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sollen unverändert erhalten bleiben.

2. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Analyse der bestehenden baulichen Entwicklung und den Nachverdichtungsmöglichkeiten durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München durchgeführt. Dabei hat sich ein Verdichtungspotential von ca. 15 zusätzlichen Wohneinheiten gegenüber der bestehenden Bebauung ergeben.



Abb. 1 Analyse der städtebaulichen Nachverdichtungspotentiale, ohne Maßstab

Das städtebauliche Konzept der Nachverdichtung umfasst dabei folgende Punkte:

- Erhalt eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Moderate, städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohngebäude, in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt
- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Nachverdichtung auf großen Grundstücken, welche vom Grundstückszuschnitt geeignet sind
- Bessere bauliche Nutzung besonders großer Grundstücke durch flexible Bebauungsmöglichkeiten mit Doppelhäusern oder zwei Einzelhäusern, insbesondere für Grundstücke im südlichen Bereich
- Moderate Verdichtung – neue GRZ durchschnittlich ca. 0,21
- Keine Reduktion von Baurecht für auffallend große Bestandsgebäude
- Einheitliche Höhenentwicklung mit einer Wandhöhe von ca. 6,7 m innerhalb des Plangebietes (inkl. Sockelbereich)
- Erhalt der Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern und Ergänzung mit 3-spännigen Hausgruppen im Westen
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen zur Schaffung der Möglichkeit von Spielplätzen
- Abstand der Baugrenzen zum südlichen Ortsrand mind. 9 m

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding ist der zu ändernde Bebauungsplan als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 ausgewiesen.

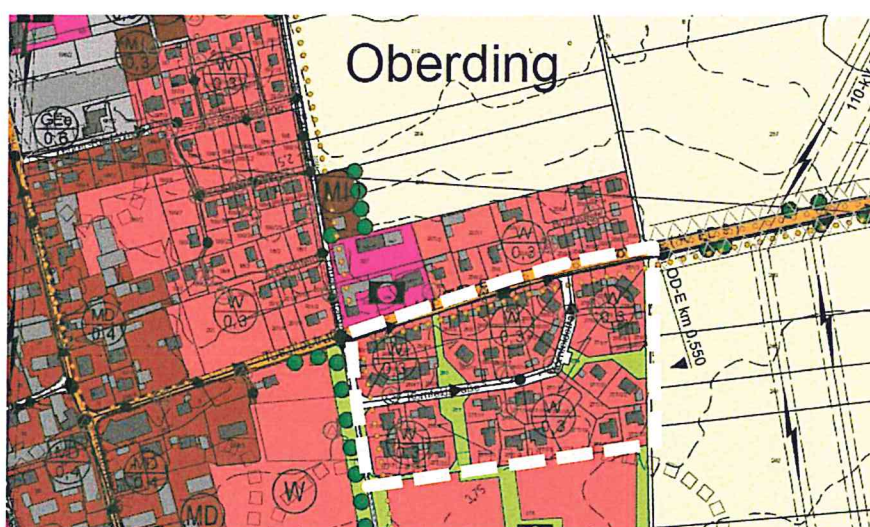


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende Änderung ist die 4. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans i. d. Fassung vom 29.03.1977 sowie der 1. Änderung i.d.F. vom 01.02.1978, der 2. Änderung i.d.F. vom 20.07.1994 sowie die 3. Änderung i.d.F. vom 16.06.2011 und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs diese.

3.3 Verfahren

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Neuordnung und Nachverdichtung dieses Bereichs von Oberding, es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung und kann folglich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Größe der festgesetzten Grundflächen liegt deutlich unter 20.000 m². Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

4. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Hauptortes Oberding. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden und Westen von der bestehenden Bebauung und im Süden und Osten von Ackerbaufläche begrenzt. Von der Tassilostraße im Norden wird das Plangebiet erschlossen.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.04.2019

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha, davon sind ca. 3.370 m² als öffentliche Grünflächen und ca. 7.000 m² als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Bauland umfasst somit eine Fläche von ca. 3,46 ha.

Der Hauptteil der Wohngebäude besteht aus Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten unterscheiden sich zum Teil merklich. Entlang der Tassilostraße befinden sich ausschließlich Doppelhäuser, am südlichen Ortsrand große Einzelhäuser. In der Mitte entlang der Kornfeldstraße besteht ein Mix aus Einzel- und Doppelhäusern.

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen können Lärm, Staub und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch das Wohngebiet keine Einschränkung erfahren. Die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bleibt bestehen. Dies umfasst neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind wie auch in dem ursprünglichen Bebauungsplan und den folgenden Änderungen nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundfläche (GR) je Grundstück und durch eine einheitliche Höhenentwicklung reguliert. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich sowohl an der bestehenden Bebauung, als auch an der Grundstücksgröße und dem Zuschnitt (Bebaubarkeit) des jeweiligen Grundstückes.

Für Einzelhäuser liegen die Grundflächen zwischen 110 m² und 220 m², bei Doppelhäusern zwischen 95 m² bis 120 m². Damit ergibt sich eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,21 für das Plangebiet, dies entspricht einer moderaten Erhöhung von ca. 13 % gegenüber dem Bestand und stellt eine Grundflächenmehrung von ca. 780 m² dar.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und Lage variiert die GRZ auf den einzelnen Flurgrundstücken erheblich.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird mit 0,6 festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1977 war eine Traufhöhe von 5,8 m bei zweigeschossigen Gebäude und 3,0 m bei eingeschossigen Gebäude angegeben. Nach damaligem Recht war noch die Traufe maßgebend. Heute werden Wandhöhen festgesetzt, und diese werden, laut Definition, am Durchstoß der Außenwand mit der Dachhaut gemessen (also inkl. Dachaufbau). Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde auch für den südlichen Bereich eine zweigeschossige Bebauung bis zu einer Wandhöhe von 6,3 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden EG) zugelassen.

Für eine einheitliche Höhenentwicklung und unter Berücksichtigung von höheren Dachdämmungen im Rahmen einer energetischen Sanierung der Bestandsgebäude, wird neben zwei Vollgeschossen die maximale Wandhöhe nun 6,4 m (gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) im gesamten Plangebiet zugelassen. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums liegen. Damit ergibt sich eine max. zulässige Wandhöhe von 6,7 m.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter in der Tiefe überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es wird je Grundstück die Art der Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt.

Bei einigen Grundstücken insbesondere im Westen der Tassilo- und Kornfeldstraße kann zwischen Doppelhaus und Hausgruppe gewählt werden. Auch im Süden sollen die großen Grundstücke flexibel bebaubar sein. Hier können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser errichtet werden.

Die Zahl der Wohneinheiten ist entsprechend des Haustyps festgesetzt. So sind je Einzelhäuser maximal 3 Wohneinheiten (siehe hierzu 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Oberding Ost), je Doppelhaushälfte und je Gebäude innerhalb einer Hausgruppe maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO werden angeordnet.

Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind der südöstliche Ortsrand in einer Tiefe von 6 m und der gesamte östliche Ortsrand in einer Tiefe von 3 m, siehe hierzu auch Punkt 4.5.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) zulässig.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren sind pro Grundstück Garagen/Carports nur bis zu einer Größe von insgesamt max. 40 m² zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m (Stauraum) einhalten. Soweit Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Länge, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten. Die Dachform, Dachdeckung und Dachneigung der Garagen/Carports sind dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind auch Garagen/Carports mit begrüntem Flachdach zulässig.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Hinweise).

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 15 m² und einer Höhe von bis zu 2,3 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Bewegliche Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Freie Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind unzulässig. Dies entspricht den Festsetzungen der vorhergehenden Fassung des Bebauungsplans.

5.5 Bauliche Gestaltung

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Die Firstrichtung ist festgesetzt.

Die Regelung zu Dachaufbauten wird gemäß der 3. Änderung i.d.F. vom 16.06.2011 unverändert übernommen. So sind Dachaufbauten als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel nur bei einer Bebauung bis max. 4,2 m Wandhöhe zulässig. Dies ergibt sich aus den Regelungen zur Dachneigung, denn bei einer Bebauung bis max. 6,4 m Wandhöhe ist nur eine Dachneigung bis max. 32° zulässig, bis zu einer Wandhöhe von 4,2 m ist eine Dachneigung bis max. 38° zulässig. Mit dieser Regelung kann die ruhige Dachlandschaft (keine Gauben im Plangebiet vorhanden) des Bestandes weiterhin gesichert werden ohne Baurecht zu minimieren. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Dächern unzulässig, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen. An einer Hauswand ist ein Versatz durch eingeschossige Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig.

Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzverteilte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Diese Materialien und Farbgestaltung entspricht den ortsüblichen Gegebenheiten.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Der Grasfeldweg im Westen des Plangebietes verschwenkt im Bereich der Fl.Nr. 277/6 und 277/7 nach Osten. Um die vorhandene Erschließungssituation abzubilden, wurde die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 365 m² der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Damit ergibt sich in diesem Bereich eine Gesamtbreite von ca. 9 m für die öffentliche Straße, den Fußgängerweg und einen schmalen Grünstreifen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden nahezu unverändert beibehalten und durch die 4. Änderung fortgeführt.

Es sind lediglich geringfügige Anpassungen in der Lage und Anzahl der zu erhaltenden Bäume vorgenommen worden, um die erfolgte Gebietsentwicklung besser abzubilden. Zudem wurde darauf verzichtet in den privaten Grundstücken Vorgaben zu pflanzenden Bäume zu machen, um den Eigentümern mehr Flexibilität in der Gartengestaltung zu ermöglichen. Statt der festgesetzten Bäume innerhalb der Privatgrundstücke am südlichen und östlichen Ortstrand wurde daher eine Zone, die von Bebauung freizuhalten ist in der Plandarstellung ergänzt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt, da der Eingriff vor der Änderung des Bebauungsplans bereits zulässig war.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen sind (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

5.6.1 Klimaschutz, Klimaanpassung

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Die Gemeinden Eitting, Oberding und Moosinning stellen derzeit ein gemeindeübergreifendes Klimaschutzkonzept auf. Auf interkommunaler Ebene sind von den Gemeinden bisher einige Maßnahmen durchgeführt worden. Moosinning hat die energetische Sanierung von Rathaus und Schule veranlasst, in Oberding wurden die Schule sowie erste private Haushalte durch Nahwärme versorgt und in Eitting wurde ein vorbildlicher Energiemix aus Biomasse, Photovoltaik und Wasserkraft realisiert.

Bis zum Jahr 2030 haben sich die drei Gemeinden zum Ziel gesetzt, den CO₂ Ausstoß in den Gemeindebereichen auf unter 50 Prozent zu senken.

Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt:

- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze → Verbleib des Regenwassers im natürlichen Kreislauf.
- Festsetzung einer Durchgrünung des Baugebietes und einer Ortsrandeingrünung mit z.T. heimischen, standortgerechten Gehölzen → Bindung von CO₂
- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen → Nutzung erneuerbarer Energien
- Anschluss des Plangebietes an das Nahwärmenetz Oberding → Nutzung der Abwärme der Biogasanlage der TVA Berndt

5.7 Flächenbilanz

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Oberding Ost sieht keine Änderung des Baulandes vor. Die zulässigen Grundflächen erhöhen sich in einem moderaten Umfang, um einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich hat sich geringfügig vergrößert, da gegenüber den ursprünglichen Fassungen Sichtdreiecke bei den beiden Zu-/Ausfahrten auf die Tassilostraße ergänzt wurden.

Geltungsbereich	ca. 4,5 ha
öffentliche/ private Verkehrsfläche	ca. 7.000 m ²
öffentliche/ private Grünfläche	ca. 3.370 m ²
Baufläche/ private Baugrundstücksfläche	ca. 34.600 m ²
Grundfläche	ca. 7.225 m ²

Gemeinde

Oberding, den 13.01.2020

B. Mücke

Erster Bürgermeister Bernhard Mücke