Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Oberding-Süd IV“ und Ausgleichsflächen

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 QS: ChS

Aktenzeichen ODI 2-109

Plandatum 24.05.2022

Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Verfahren 3
3. Plangebiet 3
4. Rechtskräftiger Bebauungsplan 5
5. Städtebauliches Konzept 5
6. Erschließung 6
7. Planinhalte 6
8. Klimaschutz, Klimaanpassung 7
9. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung 7
10. Alternativen 8

Vorabzug

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung war der Antrag der Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 298/2 und 298/3 der Gemarkung Oberding auf die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Oberding Süd IV“ zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit insgesamt vier Einzelgaragen anstatt von zwei Einzelhäusern. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 55 Oberding Süd IV“. In diesem sind mehrere Bauräume mit Einfamilien- und Doppelhäusern festgesetzt, im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 298/2 und 298/3 Einzelhäuser.

Eine flächensparende Siedlungsentwicklung ohne Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich entspricht den Zielen der Gemeinde Oberding. Daher soll mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Oberding Süd IV“ an Stelle der bisher festgesetzten Bebauungen mit Einzelhäusern auf den Parzellen 2 und 3 nun jeweils ein Doppelhaus ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, soll zusätzlich eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der Baugrenze und damit einhergehend eine Erhöhung der Grundfläche eingeplant werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen des Weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung konkretisiert werden.

Die vorliegende Änderung ist die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans i. d. Fassung vom 08.04.2005.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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.

3. Plangebiet

Das ca. 5260 qm große Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurnummern 298/1 bis 298/10 der Gemarkung Oberding. Einige Grundstücke sind bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Vorabzug

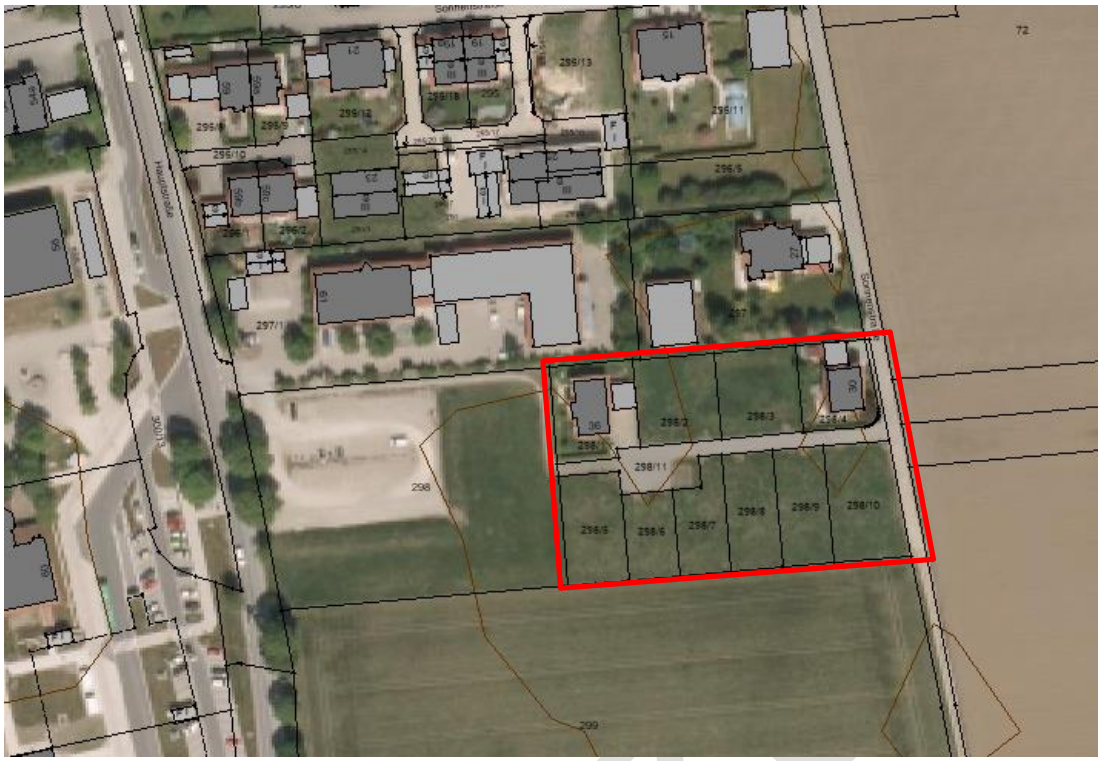

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2019

Abb. 2 Plangebiet, realisierte Bebauungen

Auf dem Grundstück oder dessen näheren Umfeld befinden sich keine einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im gesamten Plangebiet ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 „Oberding Süd IV und Ausgleichsflächen“ i.d.F. vom 08.04.2005 maßgebend. Der Bebauungsplan wurde bisher einmal geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt das Maß der Nutzung durch maximal zulässige Grundflächen sowie die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und setzt baukörperbezogene Bauräume fest. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Regelungen zur baulichen Gestaltung. Insbesondere sind ausschließlich Satteldächer zulässig, mit einer Dachneigung von 28° bis 35°. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen, sowie den Verkehrsflächen und zur Grünordnung getroffen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für die beiden Grundstücke Fl. Nrn. 298/2 und 298/3 Einzelhäuser mit je 110 qm Grundfläche ausgewiesen. Die höchstzulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist mit 0,4 festgesetzt.

Abb. 3 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 55 „Oberding-Süd IV“ und Ausgleichsflächen , bekannt gemacht am 08.04.2005, ohne Maßstab. Der Änderungsbereich der Planzeichnung ist rot markiert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, bekannt gemacht am 13.08.2010, wurde die Festsetzung A 6.3 bezüglich der Gestaltung der Dachaufbauten neu geregelt.

5. Städtebauliches Konzept

In der Änderungsplanung wird auf den Grundstücken Fl. Nrn. 298/2 und 298/3 analog zu den weiteren Grundstücken mit geplanter Doppelhausbebauung im Bebauungsplan die Grundfläche für jedes Doppelhaus mit 150 qm ausgewiesen (je Dop-

pelhaushälfte 75 qm). Damit erhöht sich die Grundfläche um insgesamt 80 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche errechnet sich daraus für die Hauptgebäude der einzelnen Grundstücke eine GRZ von 0,3.

Bei der Bearbeitung des Planentwurfs wurde die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Doppelhaus auf den Flurnummern 298/2 und 298/3 geprüft (bisher zulässig jeweils mit einem Einzelhaus mit einer GR von 110 qm Grundfläche). Hier hat sich gezeigt, dass auf der Parzelle Nr. 2 und 3 zwei gut geschnittene Doppelhausgrundstücke mit jeweils einer Grundfläche von 150 qm ermöglicht werden können.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks ist mit der Anbindung an die schon vorhandene Straße in ausreichender Form sichergestellt, es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

7. Planinhalte

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ersetzt die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 55 „Oberding-Süd IV und Ausgleichsflächen“ i.d.F. vom 13.08.2010 vollständig. Mit Ausnahme der Grundstücke Fl. Nrn. 298/2 und 298/3 sind die Inhalte unverändert aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 55 „Oberding-Süd IV und Ausgleichsflächen“ i.d.F. vom 13.08.2010 inkl. seiner 1. rechtskräftigen Änderung i.d.F. vom 08.04.2005 werden durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung teilweise geändert. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 55 „Oberding-Süd IV und Ausgleichsflächen“ i.d.F. vom 13.08.2010 inkl. seiner 1. Rechtskräftigen Änderung i.d.F. vom 08.04.2005 gelten unverändert fort.

Im Folgenden sind die Änderungen erläutert.

In der 2. Bebauungsplanänderung wird die Grundfläche der Grundstücke Fl. Nrn. 298/2 und 298/3 für das jeweilige Doppelhaus mit 150 qm ausgewiesen, womit die für die einzelnen Grundstücke ermittelte Gesamt-GRZ 0,6 (mit Garagen, Zufahrt und Nebenanlagen) beträgt. Dieser Versiegelungsgrad resultiert daraus, dass Doppelhäuser eine hohe Grundfläche sowie Anzahl an Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten benötigen.

Trotz der Erhöhung der Gesamt-GRZ auf 0,6 im Änderungsbereich gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan mit GRZ 0,4 passen sich die neu entstehenden Kubaturen städtebaulich verträglich in die Gesamtbebauung ein.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen, Terrassen und eingeschossige verglaste Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe sind bei den Doppelhäusern mit zwingend zwei Vollgeschossen bei einer Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss liegt dabei nicht im Dachgeschoss. Dies hat den Hintergrund, dass wenn die beiden Hauseinheiten nacheinander gebaut werden, die Bauherren

Vorabzug

der zweiten Hälfte sich an der bereits vorhandenen orientieren müssen. Dies könnte, wenn die Geschossigkeit und Wandhöhe nicht zwingend festgesetzt werden, dazu führen, dass ein Eigentümer sein Baurecht nicht ausnutzen kann. Dies soll vermieden werden.

Um die Nutzung der Solarenergie zu fördern, sollen dafür erforderliche Dachaufbauten zugelassen werden. Um die Dachlandschaft nicht zu stören, sind diese im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Außerdem sind sie als gleichmäßige rechteckige Flächen zu gestalten.

Hinsichtlich der Festsetzung der Wohneinheiten, Dachneigung und Dachform, sowie der Geschossigkeiten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Hier erfolgt keine Änderung.

Durch die Planung wird die zulässige Grundfläche auf zwei Grundstücken geringfügig erhöht. Da südlich der Grundstücke bereits entsprechende Grundflächen zulässig sind, wird dadurch keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erkannt. Zwar ist durch die erforderlichen Stellplätze auch eine Erhöhung der Versiegelung erforderlich. Jedoch trägt die Nachverdichtung in einem Gebiet mit bestehendem Baurecht und Erschließung dazu bei, eine Neuausweisung im Außenbereich mit entsprechenden Erschließungsflächen und somit stärkeren negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden.

Entsprechend den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO (i.d.F. vom 01.02.2021) werden für das gesamte Geltungsbereich die Abstandsflächen mit 0,4 H festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und den Höhenfestsetzungen ist damit eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung und der soziale Abstand sichergestellt. Aufgrund der Festsetzung der Mindestabstandsfläche von 3 m zu jeder Grundstücksgrenze ist auch ein Brandüberschlag zwischen zwei Gebäuden (i.S.d. Art. 28 Bay-BO) ausgeschlossen.

8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Durch die geringfügige zusätzliche Versiegelung und in Anbetracht der Lage angrenzend an eine großflächige, mit Bäumen bestandene Grünfläche ist durch die Planung nicht mit der Ausbildung eines Wärmeinseleffekts zu rechnen.

9. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986, DIN EN 752 und DIN 12056) erstellt werden, die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers sollte wenn möglich dezentral auf dem Grundstück erfolgen. So ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonsti-

Vorabzug

gen Flächen zu sammeln, zu speichern (z.B. Zisternen) und kann dann in unterirdischen Anlagen (Rigolen, Rohrrigolen oder Sickerschächten) versickert werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzung der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV v. 01.08.2008, GVBI NR. 21/2008) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm) empfohlen.

Es ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines beauftragten Planers, die Voraussetzungen für die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers und dessen Versickerung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Verantwortung für die vorschriftsmäßige und fehlerfreie Planung und Ausführung der Anlage obliegt ebenfalls dem oben aufgeführten Personenkreis.

Das Abwasser ist durch Anschluss an den bestehenden Kanal an der Sonnenstraße zu entsorgen.

10. Alternativen

Die Gemeinde Oberding befürwortet das Konzept zur behutsamen Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden, voll erschlossenen Siedlungsgebiets. Die Nachverdichtung im Siedlungsbestand ist der Ausweisung neuer Baugebiete im planungsrechtlichen Außenbereich vorzuziehen und entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Alternative Standorte wurden daher nicht geprüft.

Vorabzug

Gemeinde Oberding, den .....

.....
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister