

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 80 Niederding – Alte Hauptstraße 1. Änderung
Grünordnung	Bauer Landschaftsarchitekten Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth Tel.: 08123 23 63, Fax: 08123 49 41 www.labauer.de
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, Krimbacher
Aktenzeichen	ODI 2-102
Plandatum	07.04.2020

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	3
4.	Städtebauliches Konzept	4
5.	Planinhalte	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	5
5.4	Bauliche Gestaltung	5
5.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	6
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	6
5.7	Flächenbilanz	6
6.	Alternativen.....	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberding gehört zu den Gemeinden des Landkreises Erding mit dem stärksten Bevölkerungswachstum. Insbesondere bedingt durch die Lage in der Nähe des Flughafens besteht ein hoher Zuzug, weshalb die Erforderlichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums besteht.

Im Sinne des Bodenschutzes sind dabei gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Nachverdichtungsprozesse vorrangig zu nutzen. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat Oberding in seiner Sitzung am 14.05.2019 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Niederding – Alte Hauptstraße“. In diesem ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, also klassische Einfamilienhausbebauung, vorgesehen. Mit der Änderung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dazu sind insbesondere die bisher mit unterschiedlichen Grundflächen festgesetzten drei Bauräume neu zu regeln, sowie die Festsetzungen zu maximalen Wandhöhen anzuheben. Aufgrund der großen Grundstücksfläche sowie der Lage in einer Senke wird eine Bebauung mit größeren Kubaturen als städtebaulich verträglich erachtet.

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Mit der Erstellung der Grünordnung wurde das Büro Bauer Landschaftsarchitekten beauftragt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan 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. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise fest. Die den drei Bauräumen zugeordneten Grundflächen betragen 120 qm, 160 qm und 200 qm, sehen also eine abgestufte Bebauung vor. Das Maß der Nutzung ist des Weiteren über maximale Wandhöhen von 6,3 m sowie eine teils maximal, teils zwingend festgesetzte Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Neben weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Grünordnung ist insbesondere eine Lage der Oberkante Erdgeschossrohfußboden

von mindestens 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Damit wird auf die Tatsache reagiert, dass der angrenzende Schlottbach bei Starkregenereignissen über die Ufer treten kann.

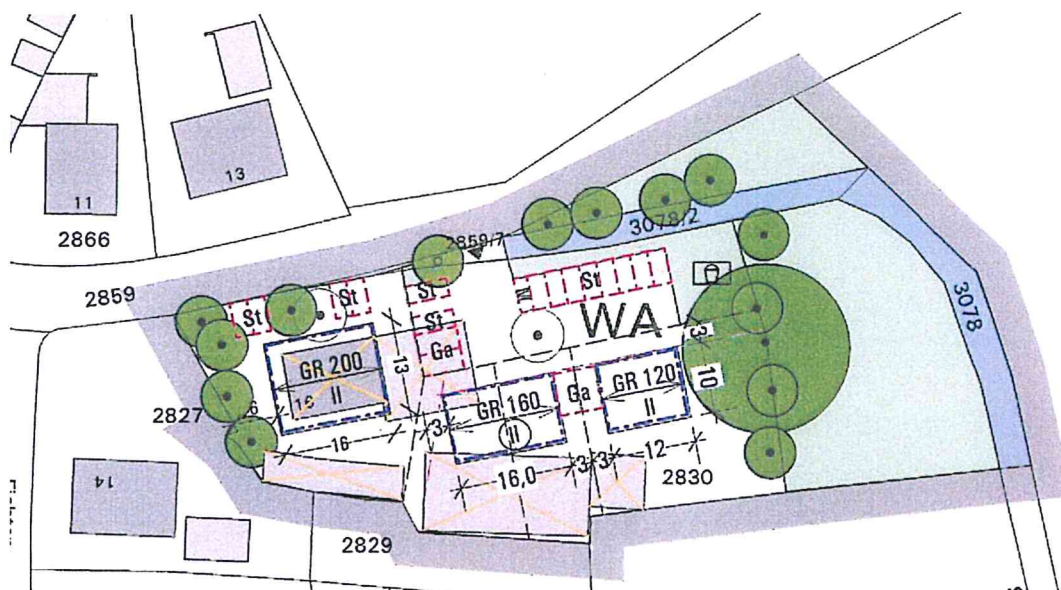


Abb. 1 Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Niederding – Alte Hauptstraße“ in der Fassung vom 05.07.2011, unmaßstäbliche Darstellung

4. Städtebauliches Konzept

Durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für die Bebauungsplanänderung darstellt (s. Anhang). Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der drei Bauräume mit unterschiedlichen maximalen Grundflächen festsetzt, sind drei Baukörper mit einheitlicher Größe vorgesehen, die jeweils ausreichend für etwa fünf Wohnungen sind. Ebenso ist ein Erschließungskonzept mit ausreichend Stellplätzen berücksichtigt.

5. Planinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 ersetzt dessen Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen vollständig. Fortgeltende Festsetzungen sind in die Satzung übernommen. Im Folgenden sind die vorgenommenen Änderungen erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bleibt bestehen. Neben den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Nutzungen (Tankstellen) werden auch die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung als unzulässig erklärt. Dies geschieht mit dem Ziel der Schaffung eines ruhigen Wohngebietes.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Grundflächen bleiben in Summe erhalten, jedoch gleichmäßig auf die drei vorgesehenen Bauparzellen aufgeteilt, um eine einheitliche Bebauung zu erhalten. Auch die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl inklusive der in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen von 0,5 bleibt unverändert.

Um die Errichtung von Terrassen zu ermöglichen, wird eine entsprechende Grundfläche von 30 qm je Bauparzelle festgesetzt. Die Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 ist dabei weiterhin einzuhalten.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 7,0 m erhöht. Dies dient der gewünschten Schaffung von Wohnraum und ermöglicht eine ausreichende Wohnqualität auch im Dachgeschoss. Aufgrund der Lage in einer Senke sowie der Umgebungsbebauung, die teilweise eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

Von der Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen wird abgesehen, da dies einer sinnvollen Wohnnutzung im Dachgeschoss entgegenstehen kann. Das Maß der Nutzung ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit einer festgesetzten Dachneigung ausreichend bestimmt und wird durch Festsetzungen zur Regelung der Dachaufbauten ergänzt, sodass keine negativen städtebaulichen Folgen entstehen.

5.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem städtebaulichen Entwurf in Form von drei gleich großen Bauräumen neu geordnet. Die bisherige Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird entsprechend dem Ziel, Mehrfamilienhäuser zu schaffen geändert und ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Ebenso wird eine Neuordnung der Flächen für offene Stellplätze und Garagen vorgenommen, um dem höheren Stellplatzbedarf entsprechend der höheren vorgesehenen Anzahl an Wohnungen gerecht zu werden. Die Festsetzung zu erforderlichen Stauräumen vor den Garagen entfällt. Die Flächen für Garagen sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf eng festgesetzt und berücksichtigen diesen Stauraum.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding in ihrer jeweils gültigen Fassung. Dies gilt unabhängig vom Bebauungsplan, von der Festsetzung einer Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohnung wird daher abgesehen.

5.4 **Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen mit folgenden Änderungen:

Die getrennte Festsetzung der zulässigen Dachneigung in Abhängigkeit von der Wandhöhe entfällt und stattdessen eine einheitliche Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt. Gemäß den städtebaulichen Zielen sind kleinere Einfamilienhäuser mit geringer Wandhöhe und steil geneigten Dächern nicht gewünscht, weswegen die entsprechende Festsetzung entfallen kann.

Des Weiteren sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 27° zulässig, um eine

ausreichende Belichtung der Wohnungen im Dachgeschoss sicherzustellen. Aus dem selben Grund werden die maximalen Breiten der Dachgauben von 1,5 m auf 2,0 erhöht.

5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zur Ermittlung des vorhandenen Baumbestands wurde durch das Ingenieurbüro Korndorfer am 22.11.2019 eine Kartierung durchgeführt (s. Anhang). Diese stellt die Grundlage für die Festsetzung der zu erhaltenden Bestandsbäume im vorliegenden Bebauungsplan dar.

5.6 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.

5.7 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 4.620 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.670 qm
Grünfläche	ca. 1.540 qm
Wasserfläche	ca. 408 qm
Festgesetzte Grundfläche	480 qm

6. Alternativen

Mit der vorliegenden Planung wird bereits bestehendes Baurecht neu geordnet, um eine höhere Anzahl an Wohnungen zu ermöglichen. Dies geschieht unter Beibehaltung der zulässigen versiegelten Fläche. Durch diese Maßnahme der Innenverdichtung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Die Ausweisung neuer Bauflächen würde im Vergleich zu einer höheren Bodenversiegelung führen. Alternative Standorte wurden daher nicht gesucht.

Gemeinde

Oberding, den

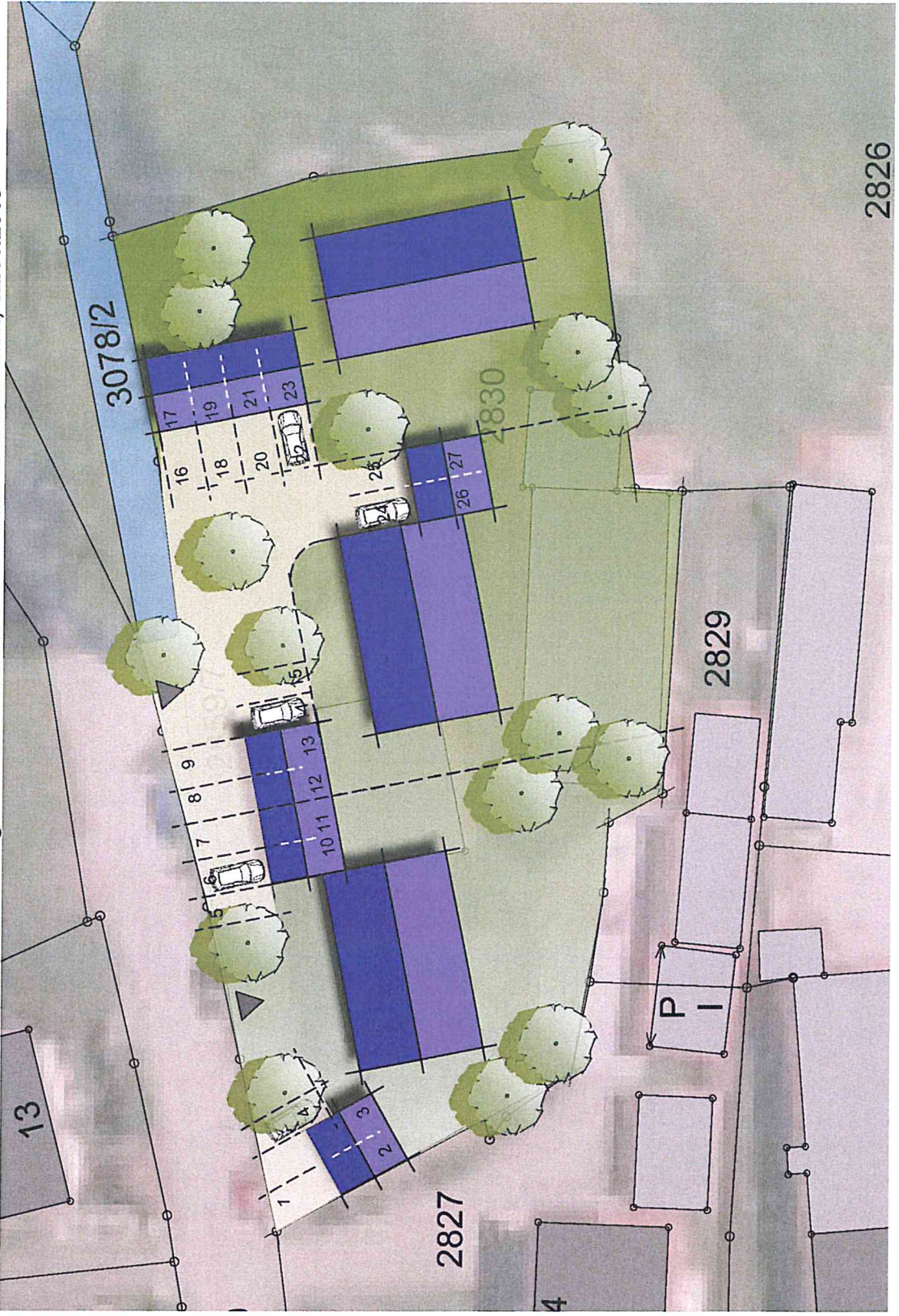
19.05.2020

B. Mücke

Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

ANHANG

Anlage 1 Städtebaulicher Entwurf, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 12.11.2019



Anlage 2: Kartierung des Baumbestandes, Ingenieurbüro Dipl.Ing. (FH) B. Korndoerfer, 22.11.2019

