

Gemeinde

# Oberding

VG Oberding, Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 67

„Sondergebiet-Wochenendhausgebiet  
Notzingermoos“

Grünordnung und  
Umweltbericht

Max Bauer  
Landschaftsarchitekt  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3  
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-61

Bearb.: Gra/Wa/Ri

Plandatum

10.02.2005  
05.07.2005  
06.09.2005  
06.03.2006  
10.02.2015  
13.06.2016  
08.11.2016  
14.02.2017

## Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1811, 1811/1, 1811/2, 1811/3, 1811/4, 1811/5, 1811/6, 1811/7, 1811/8, 1811/9, 1811/10, 1811/11, 1811/12, 1811/13, 1811/14, 1811/15, 1811/16, 1811/17, 1811/18, 1811/19, 1811/21, 1811/22, 1811/23, 1811/25, 1811/26, 1811/27, 1811/28, 1811/29, 1811/30, 1811/31, 1811/32, 1811/33, 1811/34, 1811/35, 1811/36, 1811/37, 1811/39, 1811/41, 1811/42, 1811/43, 1811/45, 1811/46, 1811/47, 1811/48, 1811/49 der Gemarkung Notzing.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

In den 1960er Jahren entstand auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken am Waldrand im Notzinger Moos, ohne Genehmigungen Wochenendhäuser. Später sollte diese illegal im Außenbereich entstandene Wochenendhaussiedlung legalisiert werden. Daher hat die ehemalige Gemeinde Notzing am 06.03.1969 eine Satzung für einen Bebauungsplan für die Wochenendhaussiedlung Notzingermoos beschlossen, der Wochenendhäuser als Einzelhäuser in Holzbauweise mit einer Grundfläche von 16 qm- 40 qm vorsah. Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1969 von der Regierung von Oberbayern genehmigt.

Obwohl seitens des Landratsamtes und der Gemeinde immer wieder Anstrengungen unternommen wurden die zwischenzeitlich entstandene Dauernutzung einzelner Gebäude zu untersagen, wurden die Gebäude immer größer und die Dauernutzung immer mehr so dass keine Übereinstimmung mehr mit dem Bebauungsplan angenommen werden konnte.

Die Gemeinde Oberding hat den Bebauungsplan am 22.09.1998 geändert. Die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts München hat im Zuge einer Verwaltungsstreitsache bezüglich einer Baugenehmigung im Wochenendhausgebiet Notzingermoos darauf hingewiesen, dass auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (z.B. vom 25.02.1997 NVw 7 97,893) der Bebauungsplan wegen eines Ausfertigungsfehlers nichtig ist.

Der Gemeinderat Oberding hat daher am 06.09.2005 erneut den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Notzingermoos“ gefasst.

Im März 2015 beschloss der Gemeinderat die bisherige Grundflächenfestsetzung der neueren Rechtsprechung anzupassen und zu ändern und damit den Bebauungsplan gem. § 214 Abs. 4 BauGB zu heilen. Es handelt vorliegend nicht um einen Bebauungsplanänderung als eigenständiges Verfahren, sondern um einen Heilung des Bebauungsplans, die einer Wiederaufnahme des bisherigen Bebauungsplanverfahrens entspricht.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt; für die Grünordnungsplanung sowie den Umweltbericht das Büro Max Bauer, Landschaftsarchitekt in 85457 Wörth.

## 2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 4,86 ha große Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Oberding.

Es grenzt im Westen direkt an die Gemeinde Hallbergmoos an.

Die Begrenzung im Süden bildet eine schmale Erschließungsstraße, die von Feldhecken begleitet wird. Im Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an. Im Osten lehnt sich das Planungsgebiet an ein mit Fichten aufgeforstetes Grundstück an.

Das Gelände ist nahezu eben. Die einzelnen Grundstücke sind beiderseits der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße „Am Waldrand“ angeordnet. Durch Teilung

einzelner Grundstücke haben sich inzwischen weit differierende Größen ergeben; die Bandbreite liegt zwischen ca. 485 und ca. 2.470 qm. Bis auf derzeit 5 Grundstücke sind alle mit Wochenendhäusern bebaut. Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans oftmals nicht eingehalten wurden; das betrifft die Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche und Wandhöhe sowie den Bau von Garagen und Nebengebäuden (ursprünglich unzulässig).

Die Grundstücke sind als Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt zu bewerten; allerdings ist auch gut eingewachsener Baumbestand vorhanden, der als erhaltenswert zu beurteilen ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen her über den Ortsteil Goldach. Es besteht der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands Freising-Süd sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Hallbergmoos.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding, Fassung vom 31.03.1987, als Sondergebiet „Wochenendhaussiedlung“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 67 orientiert sich an den Festsetzungen des wegen eines Ausfertigungsfehlers für nichtig erklärten Bebauungsplans Nr. 11 „Wochenendhaussiedlung“ 1. Änderung der Gemeinde Oberding (Fassung vom 22.10.1996). Einige Punkte wurden allerdings geändert bzw. an die heutigen Entwicklungsziele angepasst.

Der Bebauungsplan erreicht nicht die in Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten Schwellenwerte und ist daher nicht UVP-pflichtig.

### 4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wochenendhausgebiet im Notzingermoos wieder in Kraft zu setzen. Dabei geht es um die Sicherung der Art der Nutzung (keine Dauerwohnnutzung), um die städtebauliche Ordnung und um den Erhalt der Durchgrünung.

Die Gemeinde ist der Meinung, dass es sich bei dem Planungsgebiet nicht um eine Innenbereichslage gem. § 34 BauGB handelt, da in diesem Bereich die Ortsteileigenschaft fehlt u.a. auch deshalb, weil es sich hier nicht um eine organischen Siedlungsstruktur handelt die im Rahmen eines Ortsteils weiterentwickelt werden könnte. Die Festsetzung eines Sondergebiets „Wochenendhaussiedlung“ entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde, da es sich hier um eine Wochenendhaussplittersiedlung handelt, die weit entfernt von der zentralen Siedlungseinheit liegt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht hier eine zusätzliche Wohnnutzung zu etablieren, im Gegenteil, es soll keine über die bereits bauaufsichtlich genehmigten Vorhaben hinausgehende Entwicklung stattfinden.

An der Westseite des Gebiets soll eine dichte Randeingrünung entwickelt werden als Gliederungselement in der Landschaft und um die Einsehbarkeit zu mindern.

### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst ca. 48.560 qm, davon sind ca. 2.725 qm öffentliche Verkehrsfläche.

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweck-

bestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser. Eine Dauerwohnnutzung wird ausgeschlossen.

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf mind. 700 qm festgelegt (im vorherigen Bebauungsplan betrug die Mindestgröße nur 500 qm). Das bedeutet, dass durch Grundstücksteilung noch max. 14 zusätzliche Grundstücke entstehen können. Ausgenommen werden die insgesamt 10 Grundstücke, bei denen die Mindestgrundstücksgröße nicht eingehalten wird. Bei diesen Grundstücken wird, entsprechend dem Bestand, für Flur Nr. 1811/11 eine Grundstücksgröße von 490 qm, für Flur Nr. 1811/15 eine Grundstücksgröße von 479 qm, für Flur Nr. 1811/19 eine Grundstücksgröße von 669 qm, für Flur Nr. 1811/31 eine Grundstücksgröße von 630 qm, für Flur Nr. 1811/32 eine Grundstücksgröße von 672 qm, für Flur Nr. 1811/34 eine Grundstücksgröße von 547 qm, für Flur Nr. 1811/46 eine Grundstücksgröße von 669 qm, für Flur Nr. 1811/47 eine Grundstücksgröße von 533 qm, für Flur Nr. 1811/48 eine Grundstücksgröße von 500 qm und für Flur Nr. 1811/49 eine Grundstücksgröße von 490 qm festgesetzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundfläche (max. 75 qm) je Baugrundstück, der Zahl der Vollgeschosse (I) sowie der max. zulässigen Wandhöhe (3,20 m). Mit den gegenüber dem früheren Bebauungsplan etwas angehobenen Werten (GR 60 qm, WH 3,00 m) von Grundfläche und Wandhöhe wurde, soweit vertretbar, auf den Gebäudebestand Bezug genommen.

Da im Bebauungsplan durch die Bauräume ein großer Spielraum bei der Situierung der Baukörper gegeben ist, und da Teilungen der Grundstücke teilweise möglich sind, wird die Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser begrenzt. Dadurch soll auch die aufgelockerte Struktur der vorhandenen Bebauung gesichert werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt GRZ von 0,2 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Wochenendhausgebiet eingehalten. Mit dieser Festsetzung soll die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken begrenzt, gleichzeitig aber dem Wunsch nach Nebenanlagen und den unterschiedlichen Erschließungssituationen (z. T. lange Zufahrten) Rechnung getragen werden.

## 5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Die beiden Baugebiete beiderseits der Straße „Am Waldrand“ erhalten jeweils nur einen, über alle Grundstücke sich erstreckenden Bauraum, so dass die Lage und Ausrichtung der einzelnen Wochenendhäuser frei gewählt werden kann.

Über die Gestaltung der Gebäude und der Nebenanlagen werden nur einige, wenige Festsetzungen getroffen. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First, Firstrichtung in Gebäudelängsrichtung, zulässig. Die maximale Dachneigung wird mit 30° festgelegt; Dachgauben und Dacheinschnitte werden nicht zugelassen, um das optische Erscheinungsbild der Dachflächen nicht zu stören. Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel und Dachsteine in naturroten Farbtönen sowie Faserzementplatten in Grautönen zugelassen.

Für Nebengebäude sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° und Flachdach zulässig; Festsetzungen über Dachdeckungsmaterial werden bewusst nicht getroffen.

#### 5.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur Untereinheit „Münchner Ebene mit dem Erdinger Moos“, Bereich Notzingermoos. Der anstehende Boden ist als weitgehend entwässerter Niedermoorboden zu bezeichnen. Das Gelände ist annähernd eben.

Für das Kleinklima des Standorts hat der Planbereich mit den gemäß Bebauungsplan möglichen Parzellierungen bzw. Verdichtungen keine besondere Bedeutung.

Innerhalb des Gebiets gibt es keine Oberflächengewässer, aber an der östlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben mit begleitender Vegetation. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist einzustufen als Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, da die Grundstücke größtenteils bereits bebaut sind und als Nutz- und Ziergarten genutzt werden. Allerdings gibt es auch gut eingewachsenen Baumbestand, der zu erhalten bzw. zu ersetzen ist.

Für den Bebauungsplan ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB anzuwenden.

Wie in dem als gesonderter Teil der Begründung beigefügten Umweltbericht unter Punkt 6. dargestellt, können im Prinzip trotz der Ausweisung als Sondergebiet fast alle Fragen der „Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise“ mit „ja“ beantwortet werden. Aufgrund der Bestandsstruktur und der sehr geringen Erhöhung des Baurechts besteht kein über die festgesetzte Eingrünung hinausgehender Ausgleichsflächenbedarf.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgt eine geringfügige bauliche Verdichtung. Erhebliche Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu verzeichnen. Leichte Beeinträchtigungen ergeben sich lediglich bezüglich der Versiegelung. Dafür erfolgt in anderen Bereichen eine Aufwertung, nämlich durch die geforderte Randeingrünung aus heimischen Gehölzen, die vertikale Strukturen schafft, Lebensraum darstellt und die Einsehbarkeit mindert.

#### 5.5 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße „Am Waldrand“. Es handelt sich um einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg. Bei dem Weg zum Wochenendhausgebiet handelt es sich um einen ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg, der bis unmittelbar an das Wochenendhausgebiet auf dem Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos verläuft und nach der Einmündung in das Wochenendhausgebiet als unausgebauter Feldweg weitergeführt wird.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten müssen wasserdurchlässig (z.B. Kies, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc. ausgebildet werden. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwägen ist unzulässig.

#### 6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung – Strom, Wasser, Kanal – sind in der Straße „Am Waldrand“ vorhanden. Restmüll wird an einem zentralen

Sammelplatz am südöstlichen Rand des Planungsgebiets abgeholt. An der Ostseite des Planungsgebiets ist ein Bodenfund aus der Bronzezeit bekannt. Daher ist vor Beginn von Aushubarbeiten die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erding zu verständigen.

Gemeinde:

Oberding, den 09.05.2017

B. Mücke

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)