

Gemeinde	Walpertskirchen VG Hörlkofen, Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 1.9 Mischgebiet Nord-West (südl. ED 14, nordwestl. Raiffeisenstraße) 3. 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	Schwander
Aktenzeichen	WLP 2-20
Plandatum	17.01.2024 (Satzungsbeschluss)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage.....	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Emissionen	5
3.4	Vegetation und Flora/Fauna	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Bebauungspläne	7
5.	Bebauungskonzept	9
6.	Planinhalte	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
6.5	Bauliche Gestaltung	11
6.6	Erschließung	11
6.7	Grünordnung	11
6.8	Übrige Festsetzungen	11
6.9	Artenschutz	12
6.10	Bodenschutz	12
6.11	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Eigentümers von Fl.-Nr. 181/1 einen Anbau an das bestehende Gebäude für Gewerbe- und Wohnnutzung zu errichten. Die Innenentwicklung auf bestehenden Bauflächen zu fördern und dadurch die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen zu vermeiden entspricht grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Walpertskirchen.

Da die Planung jedoch den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Mischgebiet südlich der ED 14, nordwestlich der Raiffeisenstraße“ von 1996 sowie der 2. Änderung von 2012 widerspricht, hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und die Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Mischgebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 181/1 und 181/13 und befindet sich am westlichen Rand des Hauptorts Walpertskirchen, westlich der Bahnstrecke München-Mühldorf, südlich der Erdinger Straße (ED14) und westlich der Raiffeisenstraße (ED4). Im Nordwesten grenzt eine Gewerbefläche und der Bachlauf der Strogen an, im Südwesten und Südosten befindet sich eine gemischte Bebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzungen. Das vorhandene Gelände fällt von der Blumthaler Straße zur Strogen hin ab.



Abb. 1 Luftbild mit gekennzeichnetem Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.05.2022

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist über die südöstlich angrenzende Straße Blumthaler Straße technisch und verkehrlich erschlossen. Diese mündet in die Erdinger Straße (Kreisstraße ED 14), welche das Planungsgebiet mit dem Zentrum von Walpertskirchen sowie der Stadt Erding verbindet. Für den öffentlichen Nahverkehr steht die zwei Gehminuten entfernte Bushaltestelle Walpertskirchen, mit der Buslinie 567 Richtung Dorfen bzw. Richtung Erding zur Verfügung. Ca. 450 Meter bzw. ca. 6 Gehminuten entfernt befindet sich zudem der Bahnhof Walpertskirchen mit einer Bahnverbindung Richtung München bzw. Mühldorf.

Für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind gemeindliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen in den öffentlichen Straßen vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, das bedeutet, dass Schmutzwasser nur in den Schmutzwasserkanal und unverschmutztes Niederschlagswasser nur in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf.

3.3 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch die angrenzende Kreisstraße ED 14 und die etwa 250 m entfernte Bahnlinie ein, sowie durch die in der Umgebung befindlichen Gewerbebetriebe:

- Blumthaler Straße 2 (Kunstschmied)
- Blumthaler Straße 4 (Elektrobetrieb)
- Blumthaler Straße 1 (KFZ-Verkauf)

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt bereits fest, dass im Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.



Abb.2 Ostansicht Blumthaler Straße 2a



Abb.3 Ostansicht Blumthaler Straße 4



Abb. 4 Ostansicht 2a und Garagen



Abb. 5 Zufahrt zu Blumthaler Straße 2



Abb. 6 Sicht auf Blumthaler Straße 2



Abb. 7 Nordansicht Blumthaler Straße 2

3.4 Vegetation und Flora/Fauna

Im Plangebiet befinden sich zwei zu erhaltende Bäume an der Kreisstraße und eine Ortsrandeingrünung nach Nordwesten.

Im Geltungsbereich befinden sich weder Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes noch sonstige Ökoflächen, er grenzt jedoch an das FFH-Gebiet „Strogen mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Um auszuschließen, dass durch den Bebauungsplan Störungen auf das angrenzende FFH-Gebiet ausgehen, hat die Gemeinde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durch den Dipl.-Biologen Martin Kleiner in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung die Bestandssituation nur unwesentlich ändert. FFH-Gebietsflächen werden nicht in Anspruch genommen, Funktionsverluste sind nicht erkennbar und Störeffekte auf FFH-Schutzgüter unerheblich. Landlebensraumtypen und ihre Anhangsart werden von der Planung nicht berührt; entsprechendes gilt für die FFH-Maßnahmenplanung. Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die Planung nicht zu erwarten.

Da auch nach Durchführung der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b. ("Natura 2000-Gebiet") bestehen, ist für die Bebauungsplan-Änderung das beschleunigte Verfahren zulässig.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

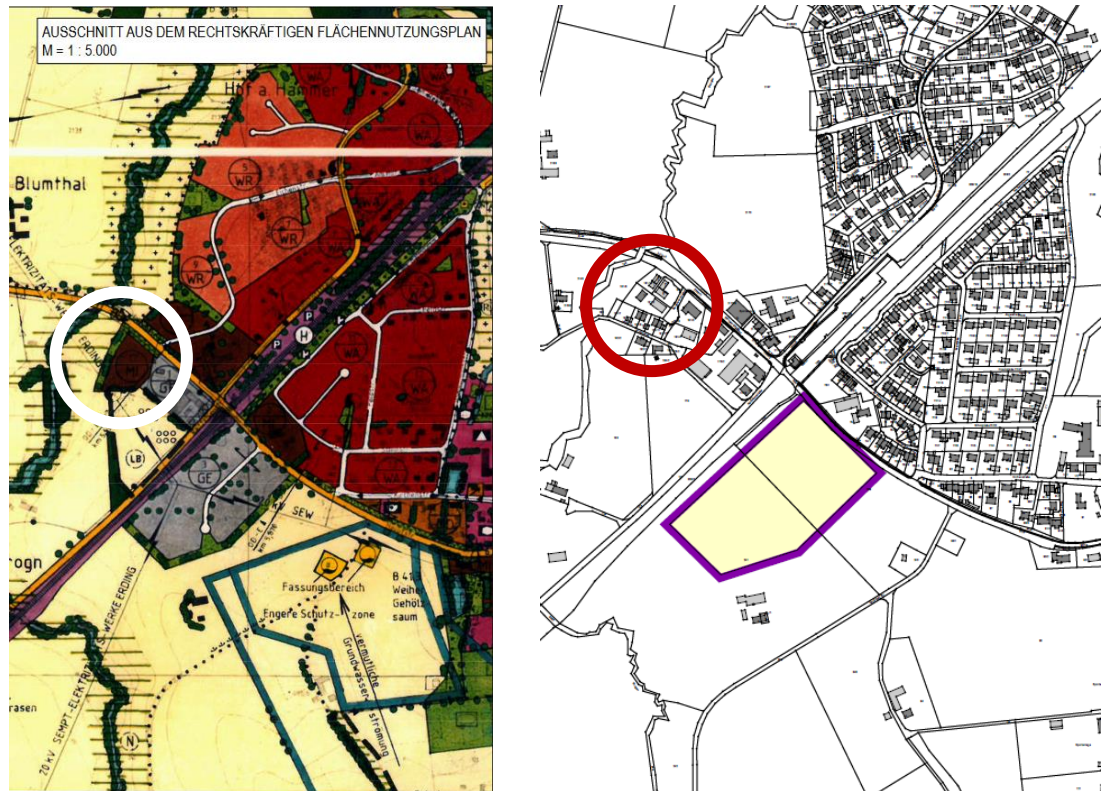


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP vom 11.07.1996 (links) mit 1. FNP-Änderung vom 24.11.2016 (rechts)

In dem seit dem 11.07.1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walpertskirchen ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI), der nordwestliche Randbereich zur Strogen als Grünfläche dargestellt. Im Südosten grenzt ein Gewerbegebiet (GE) an. Das südöstlich der Bahnlinie dargestellte Gewerbegebiet wird seit der 1. FNP-Änderung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

4.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.9 Mischgebiet Nord-West (südl. ED 14, nordwestl. Raiffeisenstraße), rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 30.09.1996 und der 2. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 19.10.2012. Diese treffen innerhalb des Geltungsbereichs folgende Festsetzungen:

4.2.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan von 1996 setzt als Art der Nutzung ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO fest. Dabei werden jedoch im gegenständlichen Teilbereich MI 1 nur *betriebsbezogene* Wohnungen zugelassen und allgemeines Wohnen ausgeschlossen. Die Wohngebäude sind nur auf der Westseite zur Strogen hin zulässig und die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 beschränkt.



Abb. 9 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 30.09.1996

4.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bisher durch eine Grundfläche, eine Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und eine Wandhöhe geregelt. Als höchstzulässige Geschossfläche sind auf den Grundstücken Fl.-Nr. 181/1 570 m² und auf Fl.-Nr. 181/13 375 m² zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Auf diesen Grundstücken ist die zulässige Wandhöhe auf der Bergseite nach der 2. Änderung auf 5,5 m festgesetzt.

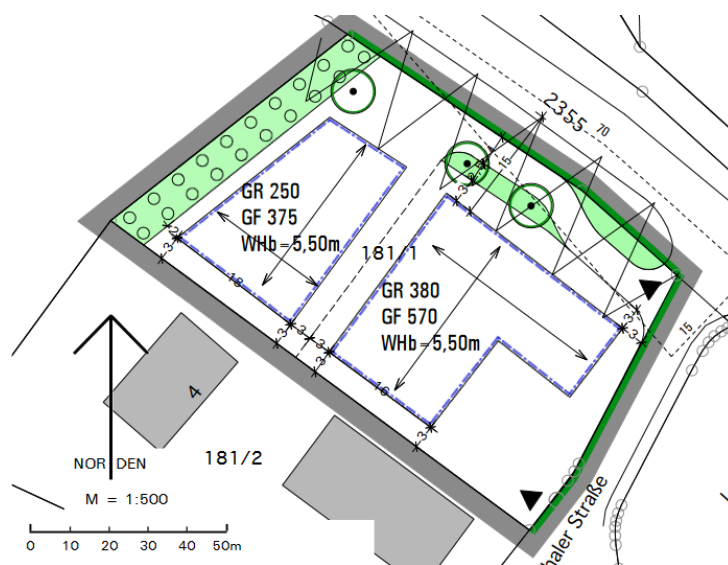


Abb. 10 Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplan, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 19.10.2012

4.2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan von 1996 setzt als Dachform im MI 1 ein geneigtes Dach mit 12° bis 35° Dachneigung fest. Für Garagen und Verbindungsbauten sind auch Flachdächer zugelassen. Dachflächenfenster sind nur bis max. 0,8 m² zulässig. Ebenso sind

ab einer Dachneigung von 35° Dachgauben bis zu einer Breite von 1,3 m und Quer-
giebel bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig. Dacheinschnitte sind dagegen nicht
zulässig.

4.2.4 Grünflächen

Private Grünflächen sind im Nordwesten und Nordosten des Geltungsbereichs fest-
gesetzt. Pkw-Stellplätze sind durch Laubbäume und Sträucher zu untergliedern. Nach
5 Stellplätzen ist ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Auch sind
Pflanzenarten, Pflanzdichte und Pflanzgröße festgelegt.

4.2.5 Stellplätze und Garagen

Der aktuelle Bebauungsplan lässt Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen
zu. Dagegen sind offene Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück mit Ausnahme
der festgesetzten Grünflächen zulässig.

5. Bebauungskonzept

Für das Fl.-Nr. 181/1 wurde ein Bebauungskonzept des Planungsbüros Wachinger
GmbH (Datum 11.01.2021) erstellt. Es sieht einen Anbau an der Blumthaler Straße
vor, in dem im Erdgeschoss ein Lager und eine Garage, im Obergeschoss Büro- und
Wohnräume für den Betriebsleiter vorgesehen sind. Zudem sind die erforderlichen
Stellplätze außerhalb der Grünflächen dargestellt.

Der Antrag widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zum
Maß der baulichen Nutzung, zur Lage der Wohnnutzungen und zu den überbaubaren
Grundstücksflächen.

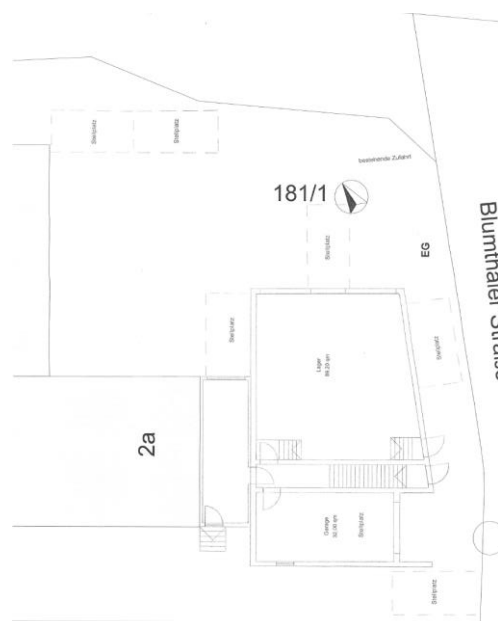


Abb. 11 Bebauungskonzept Wachinger GmbH, 11.01.2021

Da die Nachverdichtung im bestehenden Mischgebiet jedoch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht, soll der Bebauungsplan entsprechend dem Planungskonzept geändert werden.

6. Planinhalte

Um den Vollzug zu vereinfachen ersetzt die vorliegende Bebauungsplan-Änderung innerhalb ihres Geltungsbereichs die bisherige Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise vollständig.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie mit der Umgebung nicht verträglich sind. Zudem sind Wohnungen weiterhin nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig, da dadurch Konflikte bezüglich Lärm vermeiden werden können. Da die Wohnnutzung keinesfalls zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe vor Ort führen soll, ist ein Ausschluss von allgemeinem Wohnen und eine Beschränkung erforderlich.

Die Lage der Wohnungen soll jedoch künftig freigestellt sein und nicht auf die Westseite beschränkt werden. Die Anzahl der Wohnungen wird weiterhin auf 2 je Bauparzelle beschränkt, um eine gemischte Nutzung sicherzustellen. Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Stellplätzen dürfen ausschließlich im Bauraum errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden Baugrundstücke wird jeweils eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan um etwa 15% erhöht, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden, um die notwendigen Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sicherzustellen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks, einschließlich der privaten Grünflächen maßgebend. Die resultierende Bodenversiegelung bleibt damit unter einer Gesamt-GRZ von 0,8 und wird für ein Mischgebiet als noch verträglich angesehen.

Die zulässige maximale Wandhöhe wird auf 6,5 m, die maximale Firsthöhe auf 7,7 m erhöht, um eine flächeneffiziente zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Bei Pultdächern darf die Wandhöhe am Pultdachfirst ebenfalls 7,7 m betragen.

Zusätzlich wird entsprechend der bisherigen Bebauungsplan-Systematik eine max. zulässige Geschossfläche festgesetzt. Dadurch soll insbesondere eine zu starke wohnbauliche Nutzung der relativ großen Kubaturen ausgeschlossen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bauraum wird weiter durch eine großzügige Baugrenze festgelegt um für Anbauten an die bestehenden Gebäude große Flexibilität zuzulassen, Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie z. B. Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Dachüberstände, Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch den zusätzlichen Anbau sind weitere Stellplätze erforderlich, die weiterhin auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Die Lage von offenen Stellplätzen kann frei auf dem Grundstück außerhalb der Grünflächen gewählt werden, Garagen sind jedoch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Um eine Versickerung zu ermöglichen und dem Klimaschutz zu entsprechen sind diese Stellplätze unversiegelt anzulegen.

6.5 Bauliche Gestaltung

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung werden liberalisiert. Künftig sind für geneigte Dächer Dachneigungen zwischen 6° bis 38° zulässig, was dem genehmigten Bestandsgebäuden Blumthaler Straße 2 und 2a und der näheren Umgebung entspricht.

Garagen und Verbindungsbauten können auch als Flachdächer zugelassen werden. Die Firstrichtung der Gebäude verläuft über die Längsseite der Gebäude. Diese Festsetzungen entsprechen der Umgebung und passen sich ins naheliegende Ortsbild ein. Zudem bieten so die Dächer Möglichkeiten für eine PV-Anlage und/oder Dachbegrünung.

6.6 Erschließung

Da die beiden Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist die Erschließung gesichert. Der Abstand des hinteren Gebäudes Blumthaler Straße 2 zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt unter 50 m, wodurch auch die Zugänglichkeit für Feuerwehr- und Rettungskräfte sichergestellt ist.

Zufahrten von der Kreisstraße werden aus Gründen der Verkehrssicherheit weiterhin nicht zugelassen.

6.7 Grünordnung

Da die festgesetzten Baumpflanzungen an der Straße mittlerweile umgesetzt sind, werden sie künftig als zu erhalten festgesetzt. Bei Ausfall sind die Gehölze jeweils entsprechend zu ersetzen. Die Festsetzungen zu Pflanzenart und –qualität werden übernommen.

6.8 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

6.9 Artenschutz

Beim Abriss bzw. Umbau älterer Gebäuden besteht die Möglichkeit, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können, da solche Gebäude häufig von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. Wochenstube genutzt werden. Vor Beginn der Abriss- oder Umbauarbeiten ist daher immer sicherzustellen, dass sich keine der oben genannten Arten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, andernfalls kann es zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

6.10 Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

6.11 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.

Gemeinde Walpertskirchen, den

.....

Franz Hörmann, Erster Bürgermeister