

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Pfarrsiedlung IIa“

Gemeinde Walpertskirchen, Ortsteil Walpertskirchen
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur dritten Änderung des Bebauungsplanes

Plandatum: 11.02.2021 / 16.09.2021

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 20.12.1985 bekannt gemacht wurde. Dieser Bebauungsplan Nr. 1.6 „Pfarrsiedlung IIa“ wurde im Lauf der Zeit zwei Mal geändert, zuletzt 1989. In der Sitzung des Gemeinderats am 14.11.2019 wurde die erneute Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Im beschleunigten Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Durch das beschleunigte Verfahren soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a sind somit gegeben. Mit der Änderungsplanung wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner beauftragt. Das zu ändernde Areal umfasst die Flurnummern 72/24, 72/25, 72/26, 72/27, 71 Teilfläche, und 77/49 Teilfläche, der Gemarkung Walpertskirchen.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Walpertskirchen, in der Nähe der Bahnlinie von München nach Mühldorf. Der nächste Bahnhof, „Walpertskirchen“ ist fußläufig ca. 700 m entfernt.

Das zu ändernde Gebiet ist vorwiegend von Bebauung umschlossen. Im Osten des Grundstücks grenzt eine freie, unbebaute landwirtschaftliche Fläche an.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im zu überplanenden Bereich großzügige Bauräume dargestellt, die zulässigen Geschossflächen und Wandhöhen sind eher gering bemessen.

4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Mit der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.6, „Pfarrsiedlung IIa“ soll eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden. Die zulässige Geschossflächenzahl soll auf 0.50 erhöht werden. Die zulässige Wandhöhe wird von bisher 4,30 m auf 5,80 m erhöht. Es sollen abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans außer Einzelhäusern nun auch Doppelhäuser zulässig sein. An der Zahl der zulässigen Geschosse ändert sich nichts, das Dachgeschoss darf durch die größere Wandhöhe ein Vollgeschoss werden. Durch eine maßvolle Nachverdichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. So entsteht nunmehr zusätzlicher Wohnraum in besser nutzbaren Dachgeschossen. Die Grundstücksgrößen der einzelnen Parzellen lassen die Nachverdichtung ohne Weiteres zu. Insofern sind die Belange des Klimaschutzes ausreichend berücksichtigt. Im Hinblick auf ständig steigende Grundstückspreise im Großraum München wird durch die angemessene Nachverdichtung bezahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen.

5. Erschließung

Die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes sind straßenmäßig erschlossen, der Bau neuer Straßen ist nicht erforderlich. Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen verläuft die Hammerbachstraße, von der aus ein Fußweg zum vorhandenen Kinderspielplatz abzweigt. Im Westen der Grundstücke verläuft die Feldstraße, die im Norden an einem Wendehammer endet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, bei zusätzlichen Wohneinheiten (Doppelhäuser) sind die Erschließungsanlagen auf Kosten der Grundstückseigentümer zu ertüchtigen. Durch die Änderung und Ergänzung der erforderlichen technischen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6. Kosten der Bebauungsplanänderung

Die Kosten für die dritte Änderung des Bebauungsplanes tragen die Grundstückseigentümer.

Gemeinde Walpertskirchen

Planfertiger

.....
Franz Hörmann, 1. Bgm.

.....
Reinhard Lindner