

GEMEINDE MAUERN

LANDKREIS FREISING

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Nr.102 „Alpersdorf II“

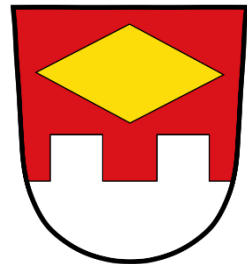
BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTER GRÜNORDUNGSPLANUNG

07.07.2020

GEMEINDE MAUERN
LANDKREIS FREISING
vertreten durch:

Georg Krojer
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Mauern
Schloßplatz 2
85419 Mauern



PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

INHALT

1. Rechtsgrundlage der Änderung	3
2. Lage und Bestandssituation	3
2.1. Räumliche Lage	3
2.2. Größe	4
2.3. Derzeitige Nutzung	4
3. Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1. Ziele übergeordneter Planungen	4
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	4
4. Geplante bauliche Nutzung	5
4.1. Planungsanlass	5
4.2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Planungsziel	5
4.3. Natur- und Umweltschutz	8
4.4. Auswirkungen der Planung	9
5. Rechtsgültigkeit	9

1. Rechtsgrundlage der Änderung

Die Gemeinde Mauern hat am 21.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Alpersdorf II“ auf Grund der Planung eines kommunalen Wohnungsbauprojekts zu ändern. Es handelt sich dabei um die 2. Änderung des Bebauungsplans. Dieser liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das Verfahren der 2. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan für andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festsetzt. Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 3.620 m² auf. Darüber hinaus liegen keine weiteren Vorhaben bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vor, sodass eine kumulative Betrachtung nicht gegeben ist.

2. Lage und Bestandssituation

2.1. Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Mauern innerhalb eines geplanten Wohngebiets, das bereits erschlossen und teilweise bebaut ist. Das Wohngebiet wird verkehrstechnisch über die „Hauptstraße“ und die Straße „Am Sportpark“ angebunden.

Begrenzt wird das Planungsgebiet von der Straße „Oberfeldring“ im Norden sowie vom im Süden angrenzenden Gewerbegebiet „Am Wurzelgraben“, westlich von der Straße „Am Sportpark“ und östlich von einem Fußweg, der das Wohngebiet mit dem angrenzenden Gewerbegebiet verbinden soll.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Schweinersdorf sind Bestand des Geltungsbereichs (TF=Teilfläche):

Fl.Nr. 1330/42, 1330/43



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (rot umrandet)

2.2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 3.620 m².

2.3. Derzeitige Nutzung

Die Flurstücke 1330/42 und 1330/43 sind derzeit noch unbebaut, an deren Grenze wurde lediglich eine Schallschutzwand errichtet.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Regionalplan – Region München (14) – ist der Planungsbereich dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zuzuordnen. Die Gemeinde liegt unweit der Entwicklungsachse Freising – Moosburg – Landshut.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan Alpersdorf II, 1. Änderung, vom 31.05.2016.

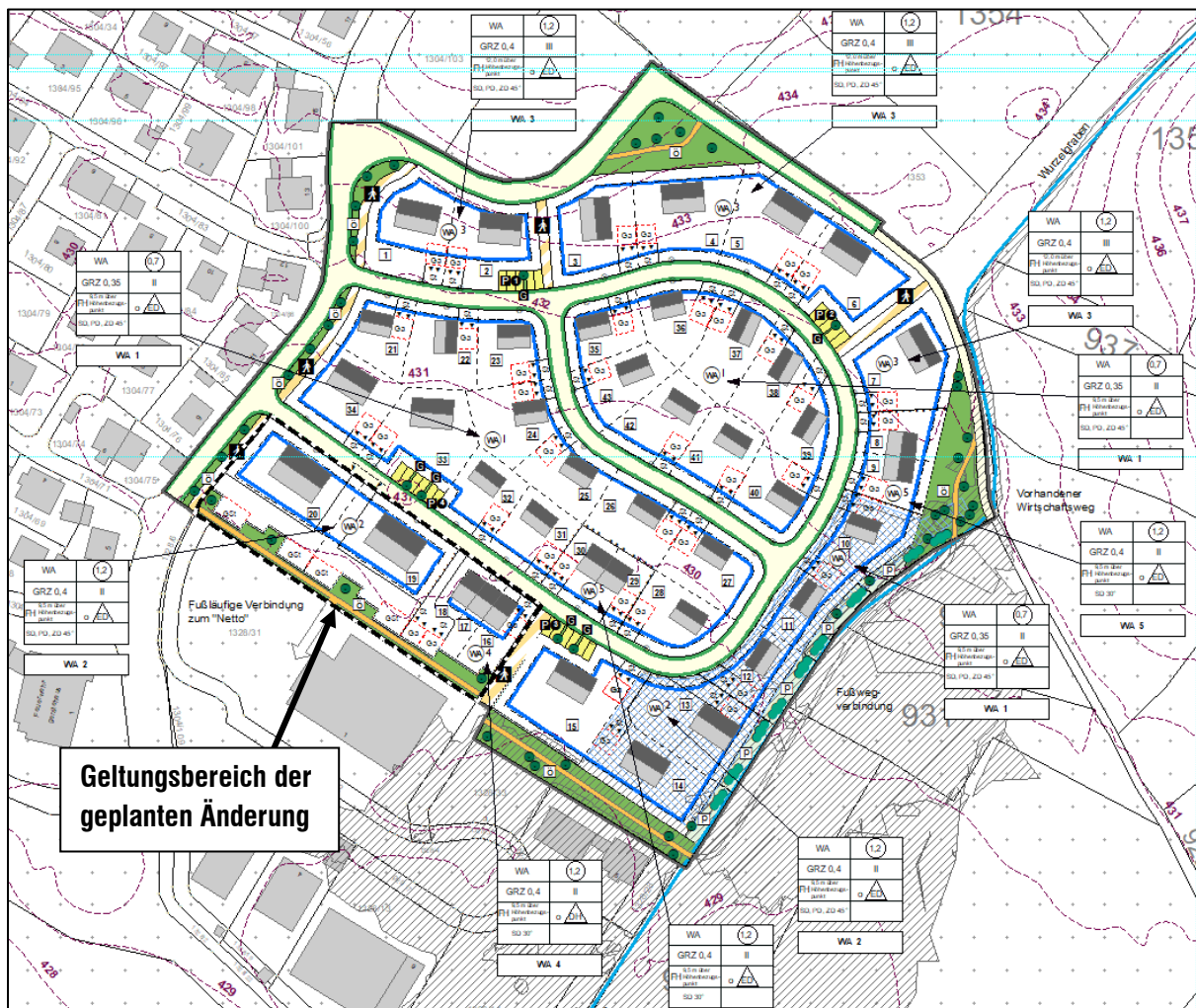


Abb. 2: Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist einerseits die Anpassung von Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und andererseits die zeichnerische Angleichung hinsichtlich der Baugrenzen im Plan an ein beabsichtigtes Bauvorhaben. Dabei handelt es sich um die Realisierung eines seitens der Gemeinde Mauern gewünschten Kommunalen Wohnungsbaus. Da die bestehenden Festsetzungen im Hinblick auf die maximale überbaubare Grundstücksfläche, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe und die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten dem Vorhaben entgegenstehen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Um die Grundlage für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, ist eine Anpassung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

4.2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Planungsziel

Die vorliegende rechtskräftige Planung setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) nach §4 BauNVO fest, innerhalb dessen Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind. Der Änderungsbereich ist dabei gemäß der rechtskräftigen Planung in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt. Während im westlichen Bereich eine offene Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern mit

Sattel-, Pult- oder Zeltdächer mit einer maximalen Neigung von 45° zulässig sind, sind im östlichen Bereich lediglich Doppelhäuser und Hausgruppen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von maximal 30° erlaubt. Die maximale Firsthöhe ist jeweils auf 9,5 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkten begrenzt.

Das geplante Bauvorhaben sieht in Richtung Süden zum Gewerbegebiet die Errichtung eines dreistöckigen Gebäudes mit einer Dachneigung von 8° vor, das in Richtung der Straße „Oberfeldring“ über einen Laubengang mit drei weiteren zweigeschossigen Gebäuden verbunden ist. Des Weiteren ist eine Tiefgarage geplant.

Eine Anpassung der festgesetzten GRZ orientiert sich dabei am Bedarf durch das geplante Vorhaben. Dabei wird die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht. Die Erhöhung erfolgte dabei vor allen Dingen aufgrund der für den Bau einer Tiefgarage erforderlichen Nebenflächen. Eine Anpassung der GFZ war trotz einer Erhöhung von zwei auf drei Vollgeschosse daher nicht erforderlich.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird um einen Meter auf insgesamt 10,5 m erhöht. Weiter ist zur Durchführung des Vorhabens eine Erhöhung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erforderlich. Zwar erhöht sich damit die maximal zulässige Gebäudehöhe geringfügig. Dies gewährleistet jedoch eine sinnvolle vertikale Nutzung des Gebäudes und ermöglicht die Unterbringung von insgesamt 21 Wohneinheiten.

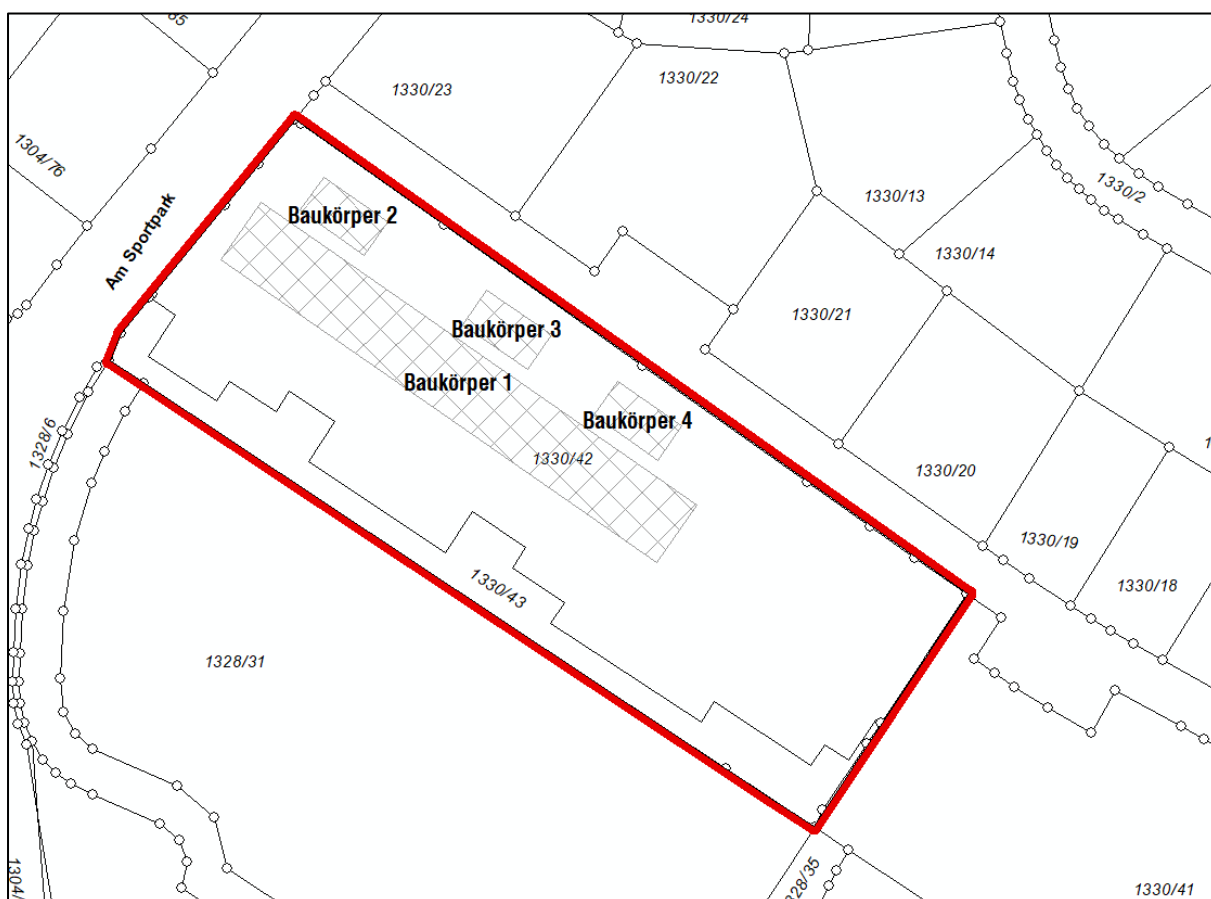


Abb. 3: Geplante Gebäude des Bauvorhabens

Baukörper 1 (625 m² Grundfläche) beinhaltet mit jeweils 6 Wohneinheiten pro Geschoss insgesamt 18 Wohneinheiten sowie eine Dachterrasse im 2. Obergeschoss. Der Zugang erfolgt für die unteren

Wohneinheiten direkt, für die oberen Wohneinheiten über zwei Zugänge mit Treppenhaus im Erdgeschoss und den Laubengang.

Baukörper 2 (50 m² Grundfläche) wird im Erdgeschoss als Fahrradabteil und im Obergeschoss als Wohneinheit genutzt.

Der Baukörper 3 (50 m² Grundfläche) verfügt im Erdgeschoss über ein Abteil für Kinderwägen sowie einen Gemeinschaftsraum und einer Wohneinheit im Obergeschoss.

In Baukörper 4 (50 m² Grundfläche) befinden sich im Erdgeschoss Hausmeisterräumlichkeiten und ein Abteil für Müll und Wertstoffe sowie eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss.

Die insgesamt drei Wohneinheiten der Baukörper 2 bis 4 sind über die beiden Gebäudezugänge mit Treppenhaus von Baukörper 1 sowie dem Laubengang zugänglich.

Weiter soll eine Tiefgarage mit insgesamt 37 Stellplätzen realisiert werden, welche in den bestehenden Festsetzungen grundsätzlich zulässig ist, sofern diese 40% der Fläche nicht überschreitet. Die außerhalb der Gebäudegrundflächen beanspruchte Fläche der Tiefgarage beläuft sich auf 683 m². Weitere fünf Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen. Insgesamt stehen damit 42 Stellplätze zur Verfügung. Die Anzahl richtet sich damit nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Oberfeldring“ etwa 25 m weiter östlich, als die Grundstückszufahrt bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt ist. Weitere 212 m² werden für Wege befestigt.

Der Bereich zwischen Baukörper 1 und der Lärmschutzwand soll als Grünfläche genutzt werden. Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen werden dem Bauvorhaben entsprechend angepasst, in ihrer genauen Position jedoch nicht festgesetzt. Insgesamt sollen diese aber im Umfang gewahrt bleiben.

In erster Linie erfolgt eine Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, welche um einen Meter erhöht wird, sowie der Grundflächenzahl, welche auf 0,8 erhöht wird. Die Bauweise wird auf eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Weiter wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen für das gesamte Planungsgebiet auf drei Geschosse erhöht. Zudem erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen, indem diese auf die für den Geltungsbereich relevanten Punkte reduziert und angepasst werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben zu begrüßen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auf unterschiedliche Nutzungsansprüche eingegangen. Mit der Ergänzung des Wohngebietes durch Wohneinheiten nach dem kommunalen Wohnbauförderprogramm soll günstiger Wohnraum geschaffen werden, welcher sich insbesondere an die ortsansässige Bevölkerung richten soll und alle Altersgruppen sowie familiäre Lebenssituationen anspricht. Durch entsprechende bauliche sowie gestalterische Maßnahmen soll die nachbarschaftliche Gemeinschaft gefördert werden. Das Vorhaben trägt damit zur sozialen Durchmischung des Wohngebietes bei und berücksichtigt auch sozial schlechter gestellte Familien und Personen.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird um 0,1 erhöht und auf 0,5 beschränkt. Eine Überschreitung der GRZ für Zuwegungen, Tiefgarage, Stellplätze und deren Zufahrten wird dadurch auf max. 0,75 festgesetzt. Somit werden für die Grundstücksausnutzung potenzielle Überschreitungen der zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete vorgenommen, die gem. § 17 Absatz 2 zulässig sein können, sofern die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht

beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ um 0,1 können im Planungsbereich ca. 320 m² Grundstücksfläche zusätzlich überbaut werden. Damit ist sichergestellt, dass für diesen Zweck einerseits die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ vermieden wird und andererseits die Urbanität und die Attraktivität der Gemeinde durch weniger Zersiedelung erhalten bleibt.

Durch den Bau eines weiteren Obergeschosses und einer Tiefgarage ergibt sich eine flächensparende Bauweise und es kann zusätzlich weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Die Überschreitung der GRZ ermöglicht auf bereits beplanten Flächen eine hohe Wohnungsdichte, mit attraktiven Wohnbedingungen, und dient damit dem Flächenschutz.

Durch eine höhere Wohnungsdichte wird der Siedlungsdruck auf die in der Gemeinde Mauern noch vorhandenen unbesiedelten Flächen verringert. Aufwendige „Neuerschließungen“ mit hohen Infrastrukturkosten und mit negativen ökologischen Auswirkungen, werden vermieden.

In der Gemeinde besteht dringender Bedarf an verbilligtem Wohnraum. Die Entwicklung der Grundstückspreise zeigt steil nach oben, belegt durch kürzlich in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten für baureife gemeindliche Wohnbaugrundstücke und einhergehend mit den dadurch stetig steigenden Mieten. Das von der Gemeinde auf dem Baugrundstück (siehe Geltungsbereich des Bebauungsplans) als „Kommunales Wohnen in Mauern“ bezeichnete Bauobjekt, kann dazu beitragen, die Marktentwicklung mit Unterstützung staatlicher Zuwendungen zu stabilisieren und in die entgegengesetzte Richtung zu steuern.

Die Gemeinde Mauern ist bestrebt, eine möglichst hohe Anzahl von Wohnflächen und -einheiten in Mauern zu realisieren, um den Grad an Urbanität am zentralen Ort der Gemeinde zu erhöhen und dort kostengünstige unterschiedliche, barrierefreie Wohn- und Lebensoptionen zu ermöglichen.

Weiterhin sind gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet und seiner Peripherie durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich der Planung und die darauf vorgesehene geschlossene Wohnbebauung bewirken eine zusätzliche Abschirmung der nördlich anschließenden Wohnbebauung hin zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Wurzelgraben“.

Schließlich ist die Grundstücksausnutzung dadurch gerechtfertigt, dass sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs der Umplanung weitläufige Naherholungsgebiete ausdehnen und auf dem Baugrundstück selbst hochwertige Grünanlagen geplant sind.

4.3. Natur- und Umweltschutz

- **Grünordnung**

Die im Zuge des Bebauungsplans festgesetzten Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen, sind entsprechend den planlichen sowie textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie dienen der Eingrünung des Plangebiets und der landschaftlichen Einbindung.

- **Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S 1 BauGB sind solche Pläne bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² von der Ausgleichspflicht der Eingriffsregelung freigestellt.

- **Umweltprüfung**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange wurden in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Alpersdorf II beleuchtet. Dementsprechend wird hierbei auf mögliche Auswirkungen durch die Anpassungen der bereits bestehenden Festsetzungen Bezug genommen.

Die Fläche ist von geringer Bedeutung für Flora und Fauna. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen. Weiter ist nicht davon auszugehen, dass die Änderung einen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht sich jedoch der maximal zulässige Grad der Versiegelung.

Aufgrund dessen sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist im Vergleich zum bislang gültigen Bebauungsplan von geringen Auswirkungen auszugehen. Zwar erhöht sich insbesondere mit der Anpassung der Gebäudehöhe die bauliche Nutzung der Fläche. Durch die direkte Lage am angrenzenden Gewerbegebiet fügt sich diese jedoch in die Umgebung ein. Der Bau einer Tiefgarage verhindert zudem eine Überprägung des Grundstücks mit Stellplätzen, die aufgrund der erhöhten Anzahl von Wohneinheiten erforderlich sind. Störende Lichtimmissionen beim gegenüberliegenden Grundstück sind auszuschließen, da das Gebäude ca. 20 m von der Tiefgaragenzufahrt entfernt liegt und durch die vorgeschlagene Gebäudestellung nur die Garage bzw. der Zugangsbereich betroffen wäre. Die Pflanzung von Gehölzen soll eine Eingrünung der Fläche schaffen sowie eine Lebensraumfunktion gewährleisten.

4.4. Auswirkungen der Planung

Die derzeit rechtskräftige Planung sieht im Geltungsbereich bereits Bauparzellen vor. Die Überplanung des Geltungsbereiches beinhaltet eine Veränderung gestalterischer Vorgaben sowie des Maßes der baulichen Nutzung. Dies erfordert eine Anpassung der Grundflächenzahl, zulässiger Gebäudehöhe, der Anzahl an Vollgeschossen sowie der Bauweise.

5. Rechtsgültigkeit

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wird im Geltungsbereich dieser Änderung sowohl in den planlichen als auch textlichen Festsetzungen ersetzt.

Mauern, den

.....

Georg Krojer

(1. Bürgermeister)