

Gemeinde	Eitting Lkr. Erding
Bebauungsplan	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet / Wohngebiet an der Reisener Straße“ und Ausgleichsflächen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-24b Bearb.: Gra/Ri
Plandatum	28.08.2007

Begründung

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 581, 581/1, 581/2, 581/3, 581/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 8, 526 und 600/3 der Gemarkung Eitting.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Eitting hat am 12.03.2007 beschlossen, ein Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet/Wohngebiet an der Reisener Straße“ und Ausgleichsflächen durchzuführen.

Der Umgriff der Bebauungsplan-Änderung betrifft den gesamten Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans Nr. 18, ausgenommen ist der als WA ausgewiesene
Teilbereich.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit der
einzelnen Bauquartiere herzustellen, um mehr Spielraum für die Ansiedlung von
Gewerbebetrieben bieten zu können.

Mit der Ausarbeitung der Änderungsplanung wurde die Geschäftsstelle des Pla-
nungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 wurde in den Jahren 2001 bis 2004 durchgeführt. Ein Verfahren für die 1. Änderung wurde mit dem Änderungsplan in der Fassung vom 04.01.2006 abgeschlossen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2004.

Da durch diese Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist aus diesem Grund nicht notwendig.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Das Maß der Nutzung wird bisher in allen gewerblich genutzten Bauquartieren des Bebauungsplans Nr. 18 durch eine Grundflächenzahl, GRZ von 0,40 in Verbindung mit der Wandhöhe 8,00 m bzw. 6,00 m bestimmt. Das bedeutet, dass 40 % des jeweiligen Gewerbegrundstücks überbaut werden dürfen. In vielen Fällen ist das ausreichend, werden doch oft Lagerflächen, interne Fahrflächen, Stellplätze benötigt.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird für das Gewerbegebiet, gegliedert in GE 1 und GE 2, die Grundflächenzahl GRZ 0,40 geändert in 0,55. Als Folge dieser Anhebung der GRZ wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden darf. Zu den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zählen auch Lagerplätze und interne Fahrflächen.

Schließlich können sich durch die Erhöhung der GRZ bei manchen der Bauquartiere bzw. Baugrundstücke Widersprüche zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächenanteil ergeben. Deswegen wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass, sofern die Grundflächenzahl 0,55 bzw. 0,80 auf Grund des hohen Grünanteils und des Quartierzuschnitts nicht erreicht werden können, Lagerflächen und Stellplätze auch in die privaten Grünflächen hineinreichen dürfen.

Die beabsichtigte moderate Erhöhung der GRZ steht mit den Zielen und Grundzügen der Planung im Einklang, sofern die bisherige großzügige Eingrünung der Randbereiche beibehalten wird. Die geplante Änderung hat keine direkten Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da bei der damaligen Ermittlung bereits ein relativ hoher Faktor angewendet wurde. Nach Auskunft des Landschaftsplaners Max Bauer, Wörth, wurde der Faktor 0,45 angesetzt bei Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad), Kategorie I mit der Faktorenspanne 0,3 – 0,6. Somit ist die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche als ausreichend groß bemessen zu bewerten, und es bedarf keiner zusätzlichen Flächen.

4 Fortgeltende Festsetzungen

Über die geänderten Festsetzungen hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet / Wohngebiet an der Reisener Straße“ und Ausgleichsflächen einschließlich der 1. Änderung unverändert weiter.

Gemeinde:

Eitting, den 20.11.2007

.....
(Matthias Kammerbauer, Erster Bürgermeister)