



Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung zur 2. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“** gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Stand: 15.10.2018

Feldafing,
Sontheim, Erster Bürgermeister

Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

1. Planungsanlass und aktuelles Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 59 Garatshausen „Alte Traubinger Straße“, Fassung vom 26.04.2016, ist rechtsverbindlich.

Die später durchgeführte Vereinfachte Änderung in einem Teilbereich i.d.F. vom 21.03.2017 mit geringen Anpassungen der vorgeschlagenen Grundstücke und der Baufenster ist ebenfalls rechtsverbindlich.

Auf Antrag eines Grundeigentümers, dessen Hochbauplanung bereits weit gediehen ist, und der im Freistellungsverfahren bauen will, soll der Bebauungsplan nochmals geringfügig angepasst werden.

Darüber hinaus erscheint die Änderung auch deshalb sachgerecht, weil z.B. die Oberflächenentwässerung, anders als früher vorgesehen, nicht allein durch Versickerung und auch nicht durch Einbau eines neuen Regenwasserkanals durchgeführt werden kann.

2. Geplante Änderungen

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Detaillierte Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche im Zusammenhang mit der laufenden tiefbautechnischen Planung des Büros OSS, Tutzing haben ergeben, dass aufgrund des vorhandenen Untergrundes, der unterschiedlichen Höhenlage der einzelnen Bauparzellen und des zu verlegenden Grabens auf der Ostseite zur Staatsstraße 2067 hin ein gegenüber dem Ausgangsbauungsplan geändertes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich ist.

Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung werden daher die entsprechenden bisherigen Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung geändert mit einer differenzierten Regelung für die einzelnen Grundstücke.

2.2 Änderungen am Baufenster Bauparzelle 1

Bei Parzelle 1 wird das Baufenster nach Osten noch um 50 cm vergrößert, da entgegen den bisherigen Annahmen und der vorhandenen Einmessung des Grundstückes beim geplanten Gebäude an der Nordwestecke angeblich nur einen Abstand von 0,43 m planerisch einzuhalten, vorgesehen waren und sind aber 0,75 m, auch wegen der lt. Satzung zwingend erforderlichen Dachüberstand. Durch die Vergrößerung des Baufensters um 50 cm kann das Gebäude diesen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nunmehr einhalten, bzw. dazu geringfügig nach Osten verschoben werden.

Mit der Änderung ist keine Mehrung von Grundflächen verbunden: in der 1. Änderung wurden die zulässigen Grundflächen von je 130 m² für Parzelle 1 und 2 flächengleich anders aufgeteilt mit einmal 145 m² auf Parzelle 1 und 115 m² auf Parzelle 2. Diese Flächenaufteilung bleibt in der jetzigen 2. Änderung unverändert.

2.3 Änderungen auf Bauparzelle 6, 7 und 8

Bei Parzelle 7 werden die Flächen für Stellplätze und Garagen weg vom Hauptgebäude an die Grundstücksgrenze zu Parzelle 6 verlegt, wobei auch die Grundstücksgrenze nach Nordosten verschoben wurde. Im Gleichklang mit der Grenzverschiebung des bisher noch nicht geteilten Grundstückes wurde auch die Fläche für Stellplätze und Garagen auf Parzelle 6 nochmals verschoben. Da auf Parzelle 7 und 8 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind, wurden auf diesen beiden Parzellen im Bereich des privaten Wendehammers noch jeweils zwei Stellplätze ergänzt als Voraussetzung zum Stellplatznachweis.

2.4 Weitere Änderungen an der Satzung, Ziff. C (Festsetzungen) und D. (Hinweise):

(Nummerierung lt. bestehender Satzung B-Plan Nr. 59)

In der Satzung des bisherigen Bebauungsplans i.d.F. vom 24.06.2016 werden die nachfolgende textlichen Festsetzungen und Hinweise neu gefasst:

Ziffer C. Festsetzungen durch Text:

"4.3: Es sind rote, rotbraune, anthrazitfarbene, graue und schwarze Dacheindeckungen oder begrünte Dächer zulässig."

"4.6: Die Baugrenze kann für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,5m, für Balkone, Kellerabgänge und Außentreppen bis zu einer Tiefe von maximal 1,5m überschritten werden."

Ziffer D. Hinweise durch Text:

"1.4.7 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem verlegten Graben und/oder dem Hager Graben zugeleitet."

"1.4.8 Niederschlagswasserbeseitigung, 3. Absatz:

Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) ist beim Grundstück Parzelle 4 in den verlegten Graben auf der Ostseite gedrosselt einzuleiten. Beim Grundstück Parzelle 5 ist das Oberflächenwasser in den Hager Graben östlich einzuleiten. Bei den Grundstücken Parzellen 6 und 7 ist das Oberflächenwasser über einen gemeinsamen Pumpschacht durch eine private Pumpanlage in den Hager Graben einzuleiten. Bei dem Grundstück Parzelle 8 ist das Oberflächenwasser zu versickern. Die zulässige Einleitungsmenge beträgt pro 100 qm angeschlossener befestigter Fläche 1,0 l/s. Zur Rückhaltung sind auf den Grundstücken geeignete Behälter vorzusehen, deren Volumen mindestens 2,0 cbm pro 100 qm angeschlossener Fläche betragen muss."

3. Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, und zwar aus folgenden Gründen:

Mit Bauland wird sparsam umgegangen, die Belange des Immissionsschutzes können durch die verkettete Bebauung eher verbessert werden durch längere Gebäudeseiten auf die ohnehin bevorzugte Südwestseite. Die Sicherheit und Leichtigkeit insbesondere des Verkehrs auf der Staatsstraße 2067 wird nicht nennenswert tangiert, da keine Verkehrszunahme außer der bisherigen Planung erfolgt durch die neue eigenständige Erschließungsstraße auf der Ostseite der geplanten Bebauung.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der vorrangigen Innenentwicklung (bestehender Bebauungsplan), der Wohnqualität, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Die Bebauungsdichte bleibt angemessen. Die Abstandsflächen können und müssen eingehalten werden. Nachbarn werden durch die Änderungen nicht erkennbar beeinträchtigt, da die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung zu den Aufgaben der gesicherten Erschließung gehört und diese Festlegungen schon bisher nur als Hinweise in der Satzung enthalten waren.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Anregungen aus dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren 1. Änderung

1. Bayernwerk AG, Schreiben vom 20.02.2017

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet:

82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. (08856) 9275-338

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

2. Abfallwirtschaftsverband Starnberg (Awista), Schreiben Herr März vom 17.02.2017

Wie schon mit Schreiben vom 06.11.2015 erläutert, sind aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit die vier geplanten Bebauungen auf dem Grundstück 1144/1 nicht anfahrbar.

Wir regen an, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB eine Auszeichnung des Bereitstellungsplatzes an der „Alte Traubinger Straße“ mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. Weiterhin sollte die Bereitstellung an der „Alte Traubinger Straße“ in die textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Alternativ regen wir an, eine ausreichende Wendemöglichkeit, geeignet für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge inkl. Aufbauten, im östlichen Geltungsbereich zu berücksichtigen.

3. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 16.02.2016

Löschwasserversorgung

Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008).

Erschließung

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.