

Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 b „Feldafing Süd III“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bestehend Straße mit Wendebereich



vorgesehener Standort Carport/ Stellplatz



Thurn-und Taxis-Str. mit Stellplätzen

Stand: 12.03.2014/ geändert: 02.12.2014

Redaktionell ergänzt: 21.04.2015

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 (Änderung gem. § 13 a BauGB)

1. Ausgangslage

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 18 b „Feldafing Süd III“, in der Fassung vom 21.07.1999 ist durch Bekanntmachung vom getreten 27.06.2000 in Kraft getreten.

2. Anlass der Planänderung

Im Planbereich Fl.Nr. liegt der Gemeinde ein Antrag für eine Erweiterung der rückwärtigen Erschließung vor. Darüber hinaus möchte der Grundeigentümer der Fl.Nr. 227/11 (= neu: Hs.Nr. 41a) im Zuge der neuen Zufahrt Flächen für Garagen/Carport/Stellplätze schaffen.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 b mit der schwierigen Verkehrssituation beim Befahren seines Anwesens, und insbesondere mit dem bei diesem Grundstück gefährlichen Kuppenbereich der Thurn- und Taxis-Straße. Nach einvernehmlicher Rücksprache des Besitzers der Fl.Nr. 227/11 mit dem Eigentümer der Hinterliegergrundstücke Fl.Nrn. 229/8 und 229/9 (Wittelsbacher Ausgleichsfond) könnte eine Öffnung des südsüdöstlichen Teil der „Alten Thurn-und-Taxis Straße“ als Anliegerzufahrt für die Hs.-Nr. 41 a die Situation deutlich verbessern. Der obere Teil der alten Thurn-u.-Taxis-Straße ist bereits bis zur Hausnummer 37/37 a als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgelegt. Eigentümer dieser Fläche ist die Gemeinde Feldafing. Da die betroffenen Flächen als „Private Grünflächen“ im Bebauungsplan festgesetzt sind, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 b erforderlich.

Städtebaulich sind die beantragen Änderungen nachvollziehbare Folge der Grundstücksteilung in Form von *Doppelhaushälften* (Lt. B-Plan Ziff. A.2.4 sind jedoch nur *Einzelhäuser zulässig*). Bei der Ausparzellierung wurde auch der Stellplatzbereich an der Thurn- und Taxis-Straße geteilt. Bei der Hs.Nr. 35 liegt der Fall anders, da diese durch das erste öffentliche Straßestück der alten Thurn- und Taxisstraße anfahrbar ist. Die Änderungen sind im Hinblick auf die vom neuen BauGB geforderte vorrangige Innentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden städtebaulich gerade noch vertretbar.



Umgriff B-Planänderung



Aktuelle Katasterkarte mit Grundstücksteilungen

Die Änderungen berühren ggf. auch die Grundzüge des Bebauungsplanes, da die Haupteerschließung für das südliche Gebäude nicht geändert wird. Daher wird die Änderung nach § 13a BauGB durchgeführt, wobei dann dieser Punkt unbeachtlich bleibt. Die neue Erschließung bleibt auf einer früher vorhandenen Straßentrasse, die auch jetzt noch wie im B-Plan eingetragen als Kanaltrasse der Gemeinde Feldafing für einen Haupt-Abwassersammler erforderlich ist, deren Verlauf noch klar erkennbar ist. Der Untergrund ist im Rahmen der früher hier verlaufenden Straße wohl noch ausreichend befestigt. Die neue Zufahrt (keine Straße) muss wassergebunden ausgeführt werden und verändert den Charakter daher nur untergeordnet. In der Bebauungsplansatzung ist hier vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen, in dem die wassergebunden Ausführung des parkartigen Zufahrtsweges und der Garagen- und Stellplatzflächen gesichert werden soll. Die Anfügung an die vorhandenen Nebenanlage und noch im Bauland des WR hat den Vorteil, dass innerhalb der festgesetzten Grünflächen keine Baufläche ausgewiesen werden muss und der Grüngürtel nicht mit Gebäuden gestört wird.

Daher wird – wie in § 13a BauGB vorgesehen - das Verfahren selbst nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

3. Änderungen

Die neue Zufahrtsmöglichkeit wird als Doppelfestsetzung sowohl mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht in einer Mindestzufahrtsbreite im Plan aufgenommen bei Entfall der bisher festgelegten Grünfläche, jedoch nur im Bereich der Zufahrtsbreite.

Darüber hinaus ist die frühere Gesamtbreite der alten „Alten Thurn-und-Taxis Straße“ auch als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung der Zufahrt eingetragen. Damit kann die spätere Realisierung der Zufahrt entweder über eine private Verkehrsfläche erfolgen, oder wahlweise in der Mindestform eine Fahrrechts, das aber in beiden Fällen immer zur Absicherung der Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch erfordert. Immer jedoch ist es Sache des jeweiligen Grundeigentümers, sich vom Inhaber des betroffenen Grundstücks (hier bisher Grünfläche, durchgehende Grundstücke nach Auflassung der alten Thurn- und Taxis-Straße) sich das Fahrrecht selbst zu verschaffen.

Die Gemeinde Feldafing stellt hiermit klar, dass sie selbst nicht für das Fahrrecht oder die Herstellung der privaten Verkehrsfläche sorgen wird. Ebenso ist ausgeschlossen, dass außer dem vorhandenen Wendeplatz eine weitere Wende etc. bei der verlängerten Zufahrt hergestellt wird. Ebenso ist keine Müllabholung in dem geänderten Bereich vorgesehen bzw. zu erwarten, und die Fläche wird auch nicht in den Winterdienst der Gemeinde Feldafing aufgenommen.

Am Ende der Zufahrt und außerhalb des Grüngürtels ist eine Fläche für Garagen / Stellplätze eingetragen; auch zulässig wären hier nur Carports. Diese Fläche wird ganz an die Bebauung im Westen herangerückt und als Garagen / Stellplätze zugelassen, um die Eingriffe in die Grünflächen zu minimieren. Damit wird die Haupttrasse der alten Thurn- und Taxisstraße freigehalten, da hier ein Hauptsammler Abwasser der Gemeinde Feldafing liegt.

Im Bereich der Fl.Nr. 227/63 existiert bereits eine Garage mit Zufahrt von der Stichstraße her, wobei auch das Zufahrtsymbol im Plan eingetragen ist. Trotzdem ist hier mit Flächensignatur eine private Grünfläche festgelegt. In der vorliegenden Änderung wird dieser Widerspruch noch aus Gründen der Rechtsklarheit beseitigt. Eine Änderung der real existierenden Situation erfolgt aber dort nicht.

4. Weitere Randbedingungen

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

5. Verfahren

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar hinsichtlich der Ressourcenschonung, der Wohnqualität, den gestiegenen Ansprüchen nach verbesserter Erschließung, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu bewerten. Aufgrund der bestehenden Kanallage, des befestigten alten Straßeverlaufs und der bescheidenen Zufahrtsbreite für Pkw, deren neue Oberflächebefestigung in wassergebundener Ausführung als Kiesbelag erfolgen muss, ist dem Minimierungsgebot des BauGB Folge geleistet.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind daher nach Auffassung der Gemeinde Feldafing nicht betroffen.

Daher kann diese Änderung als Änderung gem. § 13a („Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13 a Abs. 4 BauGB) durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan bzw. einer Änderung im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Hinweise aus dem Änderungsverfahren

1. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 25.02.2015 Az.: 1.1.06-20.110 / HT

Veranlassung

Der Antragsteller will eine rückwärtige Erschließung über die Flurnummern 229/8 sowie 229/9 realisieren.

Das geplante Gebiet liegt rückwärtig der Thurn-und-Taxis-Straße.

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Feldafing unterhält über den Abwasserverband Starnberger See ihre Abwasserentsorgung größtenteils im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regenniederschlagswasser angelegt.

Das Trennsystem der Gemeinde Feldafing entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.

Im Bereich des Bebauungsplans liegt ein Schmutzwasserkanal sowie ein Niederschlagswasserkanal des AV Starnberger See.

Grundsätzlich besteht Einvernehmen mit dem Vorhaben.

Es ist dem AV Starnberger See der Baubeginn mindestens 4 Wochen vorab anzuzeigen. Eine interne Beweissicherung behalten wir uns vor.

Es ist darauf zu achten, dass jegliche Beschädigungen an Bauwerken des AV Starnberger See vermieden werden. Sollten trotzdem Beschädigungen entstehen, müssen diese sofort beim AV Starnberger See gemeldet werden.