



Gemeinde Feldafing am Starnberger See
Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Ort“
für das Grundstück Fl.Nr. 1098/13 gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 BauGB



Stand: 09.05.2017

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

Der Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung „Garatshausen Ort“, Fassung vom 29.03.2004, in Kraft seit dem 29.03.2004, soll im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1098/13 geändert werden.

Auf dem Grundstück besteht ein kleineres Wohngebäude, das mit der Nordostseite etwa 1,50 m von der dortigen Grundstücksgrenze entfernt steht. Das Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 452 qm.

Im Ausgangsbauungsplan war ein Abbruch des Gebäudes vorgesehen, bzw. es war kein Baufenster festgelegt. In der 1. Änderung war dann ebenfalls ein Abbruch und Ersatzbau abgerückt von der nordöstlichen Grenze geplant mit einer Grundfläche mit 67 qm und einer zweigeschossigen Bebauung bei einer Wandhöhe von 5,0 m.

Bei einer Grundfläche von 80 qm und 452 qm ergibt sich rechnerisch eine GRZ von etwa 0,18. Es ermittelt sich bei zwei Vollgeschossen eine GFZ von 0,36, die die vorhandene max. GFZ von 0,24 überschreitet.

Voraussetzung für die Realisierung des festgesetzten Baurechts ist es, dass vom nördlichen Nachbar Fl.Nr. 1098 eine Abstandsflächenübernahme in Gebäudelänge und mit einer Tiefe von ca. 1,50 m erreicht wird. Dies ist im bauaufsichtlichen Verfahren rechtsverbindlich nachzuweisen.

Darüber hinaus ist die veränderte, flächenmäßig knappe Dienstbarkeit auf Fl.Nr. 1098 mit Geh-, Fahrt- und ggf. Leitungsrecht nachzuweisen, ebenfalls diejenige auf der neuen Zufahrtsfläche an Fl.Nr. 1098/34. Von einer Aufnahme dieser neuen Zufahrtsmöglichkeit in die vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde abgesehen, da diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 7 liegt.

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

Die Änderung erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, eine historisch überkommene kleinteilige Wohnbebauung zu erhalten und zu sanieren, bzw. die Nebengebäude (Ga/St/N) neu zu errichten einschließlich der dort vorgesehenen Heizungsanlage.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar, weil im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Aufgrund des zu sanierenden Baubestandes, dem Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung des BauGB erscheint die Überschreitung der GFZ gerechtfertigt für diesen besonderen Einzelfall.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Wohnqualität, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Die Bebauungsdichte bleibt relativ gering. Nachbarn werden durch die auf dem Baugrundstück liegende Bestandsbebauung nicht beeinträchtigt, sofern die Abstandsflächenübernahme erfolgt. Die übrigen Abstandsflächen können und müssen eingehalten werden.

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

Aufgrund der Abstandsflächenproblematik wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. 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.

Artenschutz

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse) zu untersuchen.

Hinweise aus vergleichbaren Änderungsverfahren

Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser:

Das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser soll versickert werden (Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. Sickertest, ATV-DVWK Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.).

Sollte jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit, an den Tagwasserkanal anzuschließen. Ein Kanal ist in der Alten Traubinger Straße vorhanden. Es muss die Zustimmung eingeholt werden. Sollte nur eine begrenzte Ableitungsmenge bewilligt werden, muss eventuell eine Rückhaltung mit Drosselbauwerk vorgesehen werden.

Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt umgehend mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG). Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Müllbeseitigung

Aufgrund der fehlenden Anfahrbarkeit des Baugrundstückes Fl.Nr. 1098/13 für Müllfahrzeuge wird die Müllentsorgung wie bisher durch Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung an der Alten Traubinger Straße sichergestellt.

Erdgasleitungen

Die Erdgasleitungen auf den Grundstücken sind in ihrem Bestand zu beachten.