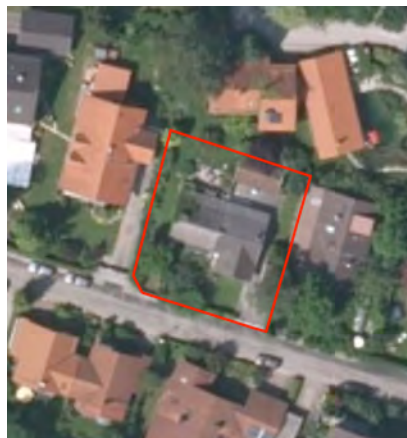




**Gemeinde Feldafing am Starnberger See**  
**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich der Aumillerstraße“ gem. § 9**  
**Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB**



Stand: 05.05.2017

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](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

im Auftrag der Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
1.1 Situation und Planungsanlass	3
1.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Verfahren, Umgriff	3
1.3 Flächennutzungsplan	4
<b>2. Beschaffenheit des Grundstücks</b>	<b>5</b>
<b>3. Begründung einzelner Festsetzungen</b>	<b>5</b>
3.1 Art der Nutzung	5
3.2 Baugrundstück und Mindestgrundstücksgrößen	6
3.3 Bebauungsdichte und Geschossigkeit	6
3.4 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhe	6
3.5 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
3.6 Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser	7
3.7 Eingrünungsflächen	7
<b>4. Grünordnung</b>	<b>8</b>
4.1 Bestand und Bewertung, Artenschutz	8
4.2 Ziele der Grünordnung	8
4.3 Maßnahmen	8
4.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung	8
<b>5. Sonstiges</b>	<b>9</b>
5.1 Erschließung	9
5.2 Untergrund, Wasserwirtschaftliche Hinweise/Versickerung von Regenwasser	9
5.3 Altlasten	10
Anlage 1: Vorliegende Baueingabeplanung zur Bebauung der westlichen Doppelhaushälfte	11

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Nördlich der Aumillerstraße“ gem. § 13 a BauGB, Gemeinde Feldafing am Starnberger See**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **1.1 Situation und Planungsanlass**

Das zu überplanende Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Bisher existiert für den Planbereich noch kein Bebauungsplan.

Auf den Fl.Nrn. 439/ 8 bzw. 439/7 besteht ein älteres Doppelhaus aus zwei Haushälften. Das westliche Doppelhausgrundstück soll nunmehr neu bebaut werden.

Das zuständige Landratsamt hat die Ablehnung des Bauantrag für die Errichtung der Doppelhaushälfte mit Schreiben vom 04.01.2017 in Aussicht gestellt, da die Vorschriften des Abstandsflächenrechts nicht eingehalten werden:

*„Durch den Anbau, dessen First 2,30 m bzw. 2,80 m. höher geplant“ ist als das Bestandsgebäude, entsteht zum Einen ein Gebäuderücksprung auf der Fl.Nr. 439/7 der Gemarkung Feldafing mit einer Breite von 2,00 m (siehe Anlage 1, Kopie aus Eingabeplan) und zum Anderen ein Höhenversatz (siehe Anlage 2, Kopie aus Eingabeplan). Im Zusammenspiel mit dem geplanten, wesentlich höheren Anbau und dem Gebäuderücksprung entsteht ein Missverhältnis der beiden Häuser, welches nach unserer Auffassung nicht vertretbar ist. Der verhältnismäßig hohe Neubau stellt durch seine dominierenden Außenmaße das Bestandsgebäude in den Schatten, sodass es sich nicht mehr um ein Doppelhaus handelt.*

*Aufgrund dieser Disproportionalität ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. Die Vorschriften des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO, welche eine ausreichende Belichtung, Belüftung und den Brandschutz sicherstellen sollen, werden durch die Planung nicht eingehalten.“*

Hintergrund der Ablehnung ist die laufende Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 05.12.2013, Av. 4C/5/12 und des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes vom 12.11.2012, Az. M 8 K 12.1764.

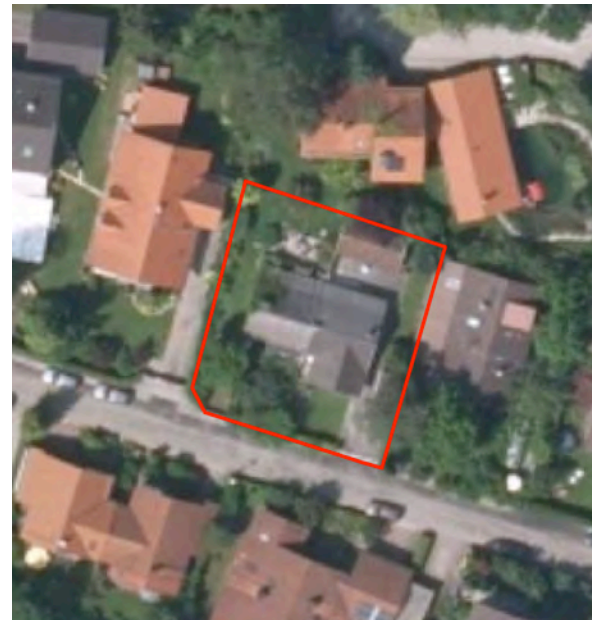
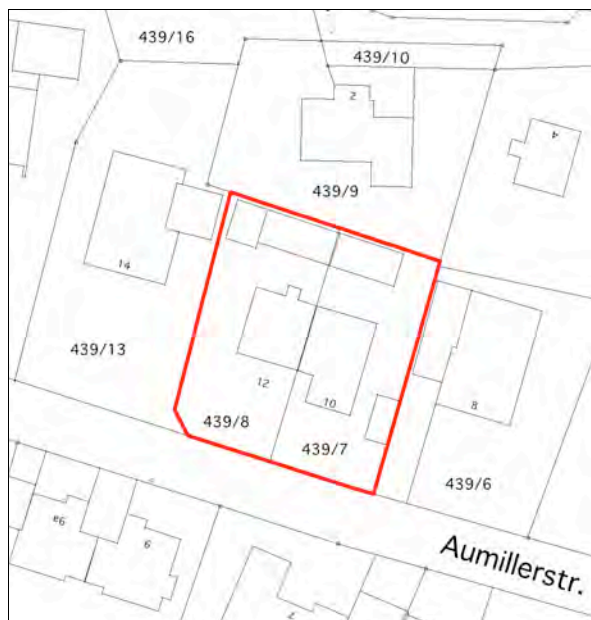
Das Bundesverwaltungsgerichts hat zum Wesen des Doppelhauses den folgenden Leitsatz formuliert:

*„Ist ein unbeplanter Innenbereich in offener Bauweise bebaut, weil dort nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO den maßgeblichen Rahmen bilden, so fügt sich ein grenzständiges Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht nach der Bauweise ein, das unter Beseitigung eines bestehenden Doppelhauses grenzständig errichtet wird, ohne mit dem verbleibenden Gebäudeteil ein Doppelhaus zu bilden. Ein solches Vorhaben verstößt gegenüber dem Eigentümer der bisher bestehenden Doppelhaushälfte grundsätzlich gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme.“*

## 1.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Verfahren, Umgriff

Nachdem der Bauherr der bestehenden östlichen Doppelhaushälfte derzeit keinen abgestimmten Neubau errichten will, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als einzige Möglichkeit gesehen, mit dem die Gemeinde das an sich sinnvolle Bauvorhaben der vorrangigen Innenentwicklung unterstützen kann.

Als kleinstmöglicher Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans werden die beiden Doppelhausgrundstücke (westlich: 388 m<sup>2</sup>; östlich: 377 m<sup>2</sup>; Straßenfläche: 81 m<sup>2</sup>; Gesamtumgriff: 846 m<sup>2</sup>). Der Umgriff erscheint auch zweckmäßig, da in direktem Umfeld des Planbereichs kein vergleichbares Doppelhausgrundstück mehr vorhanden ist und ein weiterer Regelungsbedarf nicht gegeben erscheint. Die Aufnahme der Verkehrsfläche ist zweckmäßig, damit ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt.



Katasterkarte mit Umgriff des Bebauungsplans

Luftbild mit Umgriff des Bebauungsplans

Die Flächen gehören zum Siedlungskörper von Feldafing. Die geplanten Bauflächen sind insgesamt vom bebauten Ortsbereich umgeben. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 79 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 und 4 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der fragliche Bereich als Baugebiet „WA“ (= Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan kann damit aus dem FNP entwickelt werden.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

-o.M.-

## 2. Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

Das Baugrundstück und sein Umfeld sind bereits mit typischen Einfamilienhäusern bebaut. Das Gelände ist augenscheinlich eben. Die Aumillerstraße als Erschließungsstraße ist ausgebaut. Etwas ungünstig ist die Zufahrt von Süden her, da die Westecke des benachbarten Grundstückes schräg ausparzelliert ist. Hier wäre eine gerade Grenzziehung senkrecht zur Straße zweckmäßiger, damit das Nachbargrundstück nicht überfahren werden muss, bzw. die Zufahrt zur Garage und deren Vorfläche bequemer wäre und auch zum Autoabstellen genutzt werden kann.

## 3. Begründung einzelner Festsetzungen

### 3.1 Art der Nutzung

Die Festlegung der Art der Nutzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, was

im Hinblick auch auf die Umgebungsbebauung städtebaulich angemessen erscheint und die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da das Gebiet als Wohngebiet gesichert werden soll.

### **3.2 Baugrundstücke und Mindestgrundstücksgrößen**

Aufgrund der Grundstücksgrößen von 388 m<sup>2</sup> und 377 m<sup>2</sup> und der restriktiven Regelung als Doppelhausbebauung erscheint die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße entbehrlich.

### **3.3 Bebauungsdichte und Geschossigkeit**

Die Bebauung wird aufgrund der Hochbauplanung und des Baubestandes so konzipiert, dass durch die vorgegebenen Wandhöhen max. 2 Vollgeschossen entstehen können. Das zulässige Satteldach ist mit max. 27 – 28° flach gehalten, so dass das Obergeschoss raumhaltig ist. Damit wird beim westlichen Neubau zwar ein atypisches Doppelhaus von der Gebäudemasse entstehen. Da jedoch die östliche Haushälfte an den dann vorhandenen neuen Bestand auf der Westseite anzupassen ist, ist zukünftig ein Doppelhaus im Sinne der Rechtsprechung wieder gesichert.

Durch die Festlegung einer Baulinie an der zusammenzubauenden gemeinsamen Grundstücksgrenze wird das bauliche Erfordernis der gemeinsamen Bebauung weiter unterstützt.

Die zulässige Grundfläche wird mit 100 m<sup>2</sup> absolut in Quadratmetern für jede Doppelhaushälfte festgelegt, so dass übliche Wohnflächen für die Doppelhaushälften entstehen können, wobei aber das Obergeschoß als Dachgeschoß immer raumhaltig sein wird.

Für die max. zu versiegelnden Flächen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten werden statt der üblichen 50 % von 100 m<sup>2</sup> insgesamt erhöht 70 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Überschreitung ist zweckmäßig, um die flächensparende Bauform des Doppelhauses zu unterstützen. Durch den relativ großen Süd- und vor allem Nordgarten und die seitlichen Abstandsbereich und die knappe Süderschließung wird ein sinnvoller Ausgleich für eine schöne Begrünung des Grundstückes geschaffen.

Die festgesetzten Werte für die Doppelhausbebauung sind im Hinblick auf die Umgebungsbebauung als städtebaulich vertretbar zu bewerten, auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden („Innenentwicklung vorrangig Außenentwicklung“). Zu berücksichtigen ist hier auch der vorhandene Gehölzbestand an den Rändern des Grundstückes, der die Einbindung der Neubauten sicherstellt.

### **3.4 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhe**

Aufgrund des vorliegenden Eingabepplans und der dort eingeplanten Höhenlage wird die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens mit geringem Spielraum als max. Höhe festgelegt.

Von diesem Bezugspunkt ausgehend werden die zulässigen maximalen Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhe wird gemessen ab diesem Niveau mit dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Dies gilt auch für den auf der südliche Dachfläche vorgesehenen Zwerchgiebel, wobei beide Doppelhaushälften einheitlich behandelt werden.

Damit sind max. 2 Vollgeschosse möglich, aber von der Geometrie her kein Dachausbau darüber.

Bei Festlegung der Oberkante des Erdgeschosses wird berücksichtigt, dass aufgrund der nach wie vor bestehenden östlichen Haushälfte dieses Niveau insgesamt beibehalten werden muss.

### **3.5 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Aufgrund der Grundstücksgrößen und vor allem der Süderschließung müssen die erforderlichen 2 Stellplätze in Form einer Grenzgarage mit davor liegendem Stellplatz untergebracht werden. Die Aumillerstraße selbst hat eine Gesamtbreite von 7 m zwischen den Begrenzungslinien, was aufgrund der vorhandenen Verkehrsfunktion und der anliegenden lockeren Einfamilienhausbebauung ausreichend ist.

Aufgrund des entfallenden, früher an der Nordseite bestehenden langen Nebengebäudes entsteht zum nördlichen Nachbarn ein fast 10 m großer Abstand zur Grundstücksgrenze.

Die Bauflächen betragen 765 m<sup>2</sup>, die anteiligen öffentlichen Verkehrsflächen 81 m<sup>2</sup>.

In den Geltungsbereich wird auf der Südseite eine Teilfläche der Aumillerstraße als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen. Damit sind die Mindestvoraussetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan mit Art und Maß der Nutzung, überbaubare Flächen und Verkehrsflächen gegeben.

### **3.6 Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser**

Für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser werden an der Südseite und an den beiden Grundstücksgrenzen Versickerungsfläche festgelegt.

### **3.7 Eingrünungsflächen**

Der Planbereich ist aufgrund der Grundstücksstruktur gut mit Grün- und Freiflächen ausgestattet. Im Bereich der geplanten Bebauung bestehen allerdings keine erhaltenswerten Gehölzbestände.

Durch die Pflanzbindungen soll die erforderliche Ein- und Durchgrünung der beiden Doppelhausgrundstücke trotz des knappen Baulandes gesichert werden. Damit wird auch ein Beitrag geleistet zur Sicherung der bestehenden Grün- und Freiflächenstruktur und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

## **4. Grünordnung**

### **4.1 Bestand und Bewertung, Artenschutz**

Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Geltungsbereich der Änderung oder in dem direkt angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind ebenfalls nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen. Dem Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn den Baum- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

### **4.2 Ziele der Grünordnung**

- Neupflanzung je eines Hausbaumes und von Sträuchern zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Hausgärten
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Verbesserung der Bepflanzung im Straßenraum
- naturnahe Gestaltung
- Freihaltung des rückwärtigen Gartenbereiches von größeren Nebengebäuden und insbesondere Garagen mit langen Zufahrten, dadurch ungestörte Naturbereiche
- Sicherung der lockeren, durchgrünten Bebauung

### **4.3 Maßnahmen**

Pflanzung von je eines großkronigen Baumes

Festsetzungen zu standortgerechten heimischen Bäumen

Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

Darüber hinaus sind die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

### **4.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung**

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), 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.

## **5. Sonstiges**

### **5.1 Erschließung**

Das Grundstück ist über die vorhandene Aumillerstraße bereits erschlossen.

#### Wasserversorgung

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist gesichert, bzw. die Leitungen müssen nach Nordosten im Zusammenhang mit der Straßenerschließung noch verlängert werden.

#### Abwasserkanal:

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) in der Aumillerstraße gesichert.

#### Erdgas

Anschluss an die Erdgasleitung ist möglich.

### **5.2 Untergrund, Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser**

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse gibt es im Bearbeitungsraum keinen gleichmäßigen Grundwasserhorizont. Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehmböden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht.

Genügend große Regenrückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Verschlechterungen im Abfluss und der Qualität sind zu vermeiden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Auf der Erschließungsfläche anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern versickert werden. Ist dies nicht möglich, kann es auch über eine geeignete Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf, oder Ähnliches eingeleitet werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechenden Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücksflächen breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht

möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/ Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versichern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA. Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind noch die ATV-Merkblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

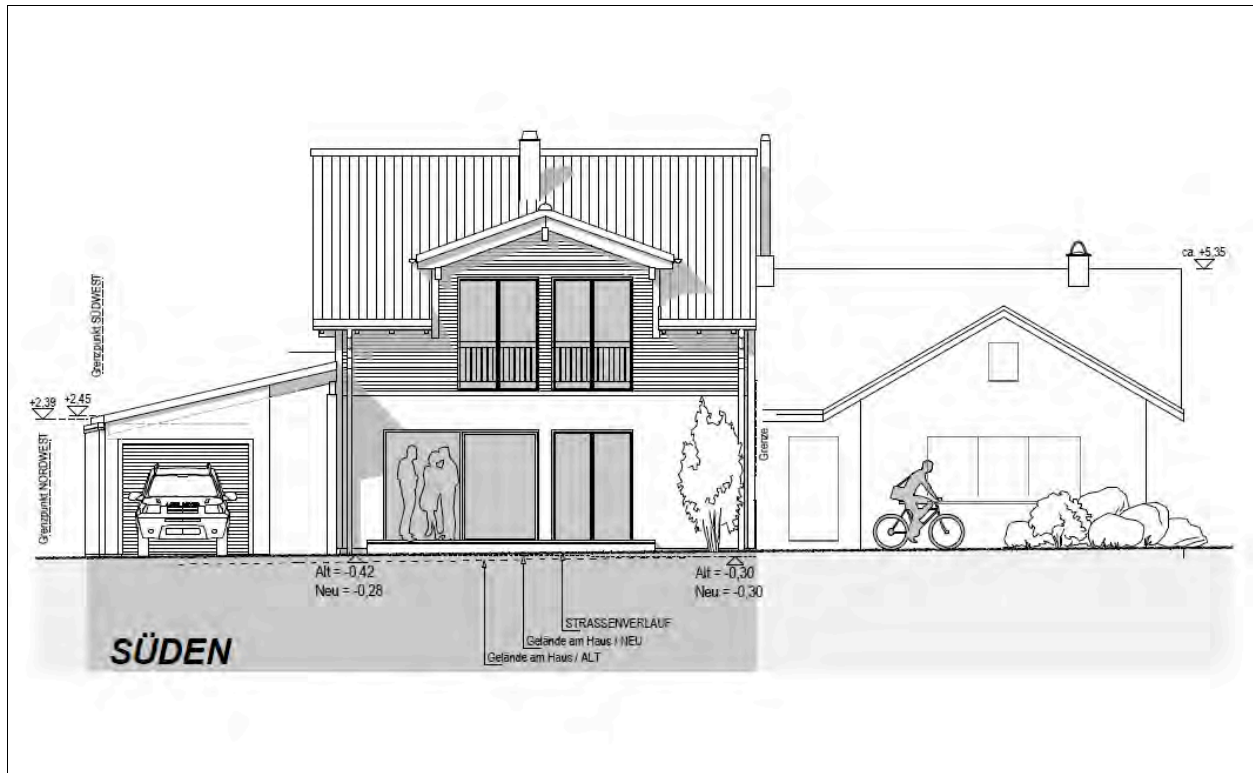
Sollte anschließend durch die Gemeinde Feldafing nur eine begrenzte Ableitungsmenge bewilligt werden, muss eventuell eine Rückhaltung mit Drosselbauwerk vorgesehen werden. Unter diesen Umständen ist die Erschließung - hier die Beseitigung des Oberflächenwassers - gesichert.

Ein Anschluss von Gebäudedrainagen an den Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

### **5.3 Altlasten**

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde Feldafing nicht bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Anlage 1: Vorliegende Baueingabeplanung zur Bebauung der westlichen Doppelhaushälfte



Geplante Neubebauung (links) und Altbestand (rechts); widerspricht dem Typus des „Doppelhauses“ i.S. der Rechtsprechung des BVerwG unter dem Gebot der „Einfügung“ nach § 34 Abs. 1 BauGB

