

Gemeinde Baierbrunn



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/75

„südlich der Lindenstraße zwischen Schulweg und Forstenrieder Weg“

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 316/6 und 330/54

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 31.05.2017

Auftraggeber: Gemeinde Baierbrunn
Bahnhofstraße 2
82065 Baierbrunn

Baierbrunn, den

.....
B. Angermaier,
1. Bürgermeisterin

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 31.05.2017

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Städtebau und Grünordnung.....	5
4.2	Erschließung	5
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	5
5.1	Bauliche Festsetzungen	5
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	6
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Bitten der beiden betroffenen Grundstückseigentümer. Das Grundstück Fl.Nr. 316/6 ist derzeit mit einem alten, eineinhalbgeschossigen Gebäude bebaut. Ziel der Eigentümer ist es, im Zuge der Erbfolge das Anwesen weiterhin in Familienhand zu erhalten und für die folgende Generation mit zwei kleineren Einfamilienhäusern zu bebauen. Dabei soll die eine Grundstückshälfte nicht in absehbarer Zeit bebaut werden, die andere Grundstückshälfte soll der Enkelin der ehemaligen Grundstückseigentümer als künftiges Familienheim dienen.

Beim Grundstück Fl.Nr. 330/54 wurde trotz der großen Tiefe des Grundstücks von ca. 50 m im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes lediglich ein Baufenster vorgesehen. Auch auf diesem Grundstück soll auf Wunsch der Eigentümer ein zweites Baufenster für ein zusätzliches Gebäude im rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht werden.

Aufgrund der maßvollen Nachverdichtung und der geringen räumlichen Größe des Änderungsgebietes wird diese 8. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die beiden Grundstücke befinden sich nördlich der Lindenstraße (Lindenstraße 24 sowie Er-lenstraße 1), sind aber dennoch im Bebauungsplan 10/75 „südlich“ der Lindenstraße erfasst.

Sie befinden sich innerhalb des besiedelten Gebietes von Buchenhain, Gemeinde Baierbrunn. Das Siedlungsgebiet von Buchenhain wird im Norden und Westen vom Forstenrieder Park umschlossen, im Osten findet sich die Bahnstrecke München-Wolfratshausen sowie die Bundesstraße B11, östlich davon ein kleinerer Siedlungsteil sowie das ca. 50 m tief eingeschnittene Isartal. Die beiden Grundstücke liegen in der Münchner Schotterebene auf einer Höhe von ca. 611 m ü. NN, diese fällt von Süden nach Norden mit gut 1 % Gefälle.

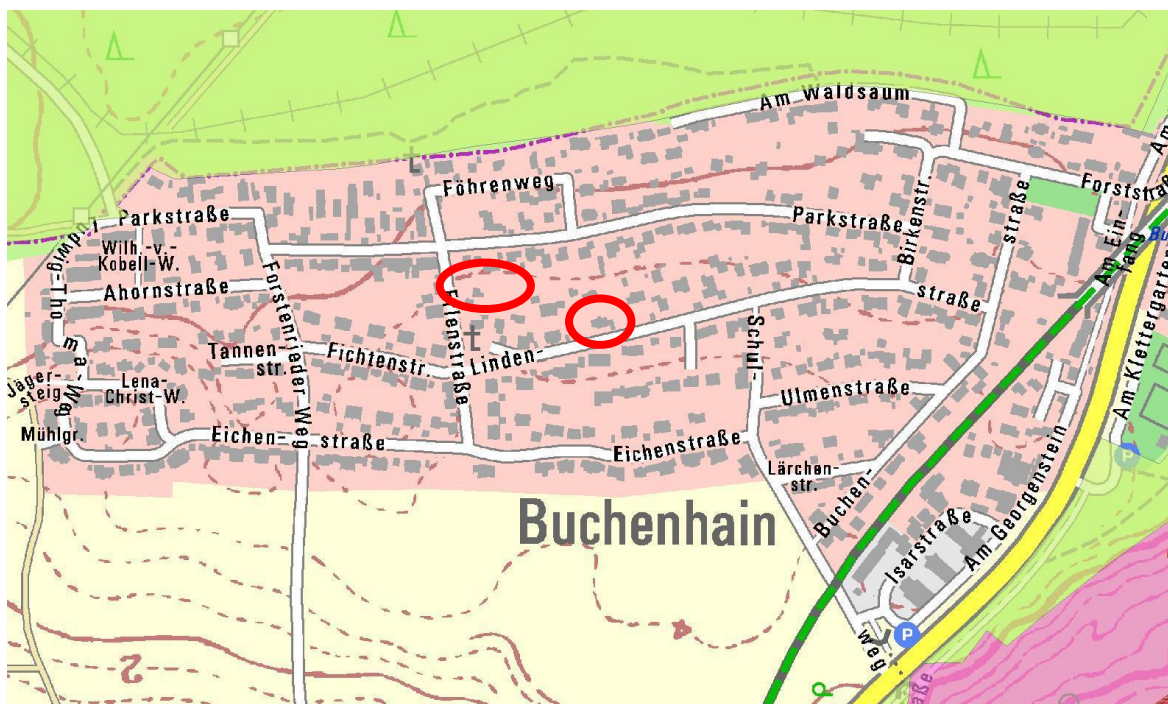


Abb. 1: Lage der Planungsgebiete (Ausschnitt aus der top. Karte, hellgrün: LSG Forstenrieder Park bzw. Isartal)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Beide Grundstücke sind mit ca. 50 Jahre alten Siedlungshäusern bebaut, die vom Hausgarten umgeben sind. Im Garten an der Erlenstr. 1 (Fl.Nr. 330/54) finden sich im rückwärtigen Bereich ein alter Apfelbaum sowie eine Zwetschge sowie drei mächtige Nadelbäume (Wald-Kiefer, Weiß-Tanne sowie Hemlock-Tanne). Ansonsten ist der Garten von Rasenflächen und Stauden im Hausbereich geprägt. Im Garten an der Lindenstr. 24 ist im Nordwesten eine auf ca. 5 m Höhe gekappte, ältere Kastanie sowie im Südwesten entlang der Straße mehrere Fichten sowie hinterm Haus ein jüngerer Apfelbaum vorhanden, ansonsten ist auch dieser Garten ohne weiteren, nennenswerten Bewuchs und von Rasenflächen gekennzeichnet.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der B11 aus über die Forststraße im Norden sowie den Schulweg im Süden. Beide Straßen – sowohl die Erlen-, als auch die Lindenstraße sind verkehrsarme Wohnstraßen. In fußläufiger Entfernung mit ca. 650 bzw. 800 m befindet sich der Haltepunkt der S-Bahn-Linie 7 mit Anbindung nach München (Fahrzeit 25 Minuten, 20 bzw. 40-Minuten-Takt).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Beide Grundstücke sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10/75. Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in ihren Geltungsbereichen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. Aufgrund der Baufenster, aber auch der niedrigen Geschossflächenzahl von 0,3 ist derzeit keine Bebauung mit je zwei Einzelhäusern zulässig. Auf beiden Grundstücke wären dem Bebauungsplan zufolge je zwei Wohneinheiten zulässig. Bei vollständiger Ausnutzung der Bauräume könnte damit die zulässige Geschossfläche ausgeschöpft werden.

Das bebaute Gebiet ist dementsprechend sowohl im Regionalplan als auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baierbrunn als Wohnbaufläche dargestellt. Im Regionalplan ist es darüber hinaus als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, gekennzeichnet.

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen berührt oder auch nur mittelbar beeinträchtigt. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet „Isartal“ findet sich in ca. 440 m jenseits der B11, das Landschaftsschutzgebiet Forstenrieder Park in ca. 160 m Entfernung. Allerdings ist der nächstgelegene Zugang zu diesem LSG mehr als 400 m entfernt. Auch kartierte oder sonstige, schützenswerte Biotope sind im Planungsgebiet und dem direkten Umfeld nicht gegeben. Der nächstgelegene Biotop sind Konglomerat-Felsen an der westlichen Isarleite in ca. 570 m Entfernung.

Bei einer Ortsbegehung am 03. Mai 2017 wurden dem Apfelbaum auf Fl.Nr. 330/54 mehrere Höhlungen festgestellt. In diesem Zusammenhang wird hiermit auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG verwiesen: Auch wenn das Fällungsverbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG für gärtnerisch genutzte Grundstücke nicht gilt, wird dringend empfohlen, die Fällung nur in den Wintermonaten durchzuführen. Zusätzlich ist bei dem Apfelbaum eine Nutzung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen. Gegebenenfalls könnten die Höhlungen sogar groß genug sind, um eine Überwinterung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist vor der Fällung gem. den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ggf. ein oder eine Fledermausexperten zu Rate zu ziehen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau und Grünordnung

Die beiden Grundstücke werden auch künftig zum durchgrünzten Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsgebiets beitragen. Die Versiegelung wird durch die Planung nicht wesentlich erhöht, lediglich im Hinblick auf die Geschossfläche wird eine maßvolle Erhöhung ermöglicht, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine etwas bessere Ausnutzung zu erzielen. Dabei ergeben sich im Einzelnen folgende Parameter:

Grundstück Lindenstraße 24, Fl.Nr. 316/6: Auf diesem Grundstück mit 890 m² wird die zulässige Grundflächenzahl des bisherigen Bebauungsplanes von 0,2 praktisch eingehalten – rechnerisch wäre eine Grundfläche von insgesamt 188 m² zulässig, mit der Festsetzung zweier Bauräume mit jeweils 90 m² Grundfläche errechnet sich eine GRZ von 0,202. Beide Gebäude sollen dem bisherigen Bebauungsplan entsprechend zwei Geschosse erhalten, dadurch errechnet sich allerdings eine GFZ von ca. 0,4 anstelle der bislang zulässigen 0,3. Diese Erhöhung erscheint maßvoll und angemessen, zumal bereits im Bebauungsplan von 1979 verschiedene Grundstücke eine höhere Nutzungsdichte aufgewiesen hatten, die bei diesen Grundstücken auch unverändert aufrechterhalten wurde (Festsetzung B.11 des bisherigen Bebauungsplanes). Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 36 m, so dass für jedes der künftigen Einzelgrundstücke eine Straßenfrontlänge von 18 m erhalten bleibt. Im Bebauungsplangebiet finden sich einige Grundstück mit kürzerer Straßenfrontlänge, in der Parkstraße – im selben Bebauungsquartier – beläuft sich die Länge teilweise sogar auf unter 12 m.

Ähnliches gilt für das Grundstück Fl.Nr. 330/54. Dort wird die Bebauung in der Grundstückstiefe von ca. 50 m hintereinander vorgesehen. Die oben genannten Vorgaben werden auch auf diesem Grundstück eingehalten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung werden im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan Pflanzvorschriften für Bäume sowie für die straßenbildwirksame Bepflanzung der Vorgärten getroffen.

4.2 Erschließung

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung, als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse mit mittel- bis tiefgründigem Schotterverwitterungsboden und hoher Wasserdurchlässigkeit ist dies unproblematisch möglich und somit die Erschließung vollständig gesichert.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Im Gegensatz zur bisherigen Verhältniszahl werden mit der Bebauungsplanänderung verbindliche Grundflächen für die Baukörper festgesetzt. Diese sind so bemessen, dass die GRZ von 0,2 in etwa eingehalten wird (2 x 90 m² bei 890 m² bzw. 2 mal 108 m² bei 1.069 m² = jeweils 0,202). Über die zulässige Wandhöhe wird eine Zweigeschossigkeit der Gebäude garantiert. Das Dach mit einer Dachneigung von 25° erlaubt dabei kein ausbaubares Dachgeschoss – bei einer Baukörperbreite von 9 m ergibt sich bei einer niedrigen Geschosshöhe von ca. 2,8 m lediglich ein 1,5 m breiter Bereich unter dem First mit einer Höhe von 2 m. mit diesen Festsetzungen werden die Baukörper ausreichend definiert. Zur Vermeidung einer größeren Ausnutzung mit kleineren Wohnungen bleibt die Festsetzung, dass je Wohnung mind.

400 m² Grundstücksfläche erforderlich sind, aufrechterhalten. Für Terrassen und Nebenanlagen werden Überschreitungen der Grundfläche zugelassen, dies dient letztlich der Klarstellung und auch der Baudichte der umgebenden Grundstücke. Teilweise existieren dem Bebauungsplan entsprechend dort ebenfalls Garagen an der straßenabgewandten Seite, die aufgrund der Zufahrtslänge eine Überschreitung der Grundfläche erfordern. Auch in weiteren Punkten wie Nebenanlagen, Einfriedungen etc. werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes übernommen bzw. lediglich redaktionell angepasst.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Auch die grünordnerische Festsetzung hinsichtlich der Baumplantungen wird praktisch übernommen. Aufgrund der Grundstücksgrößen werden allerdings auch je ein Obstbaum in Hochstammqualität zugelassen. Als Baumarten für die obligatorischen Bepflanzungen werden künftig keine Kiefern oder Fichten mehr zugelassen. Durch die Festlegung auf heimische Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung ergeben sich folgende Arten:

Acer campestre – Berg-Ahorn	Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn	Betula pendula – Hänge-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche	Prunus avium – Vogel-Kirsche
Quercus petraea – Trauben-Eiche	Quercus robur – Stiel-Eiche
Sorbus torminalis – Elsbeere	Tilia cordata – Winter-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme	Ulmus laevis – Flatter-Ulme

Als Laubsträucher werden folgende heimische Arten empfohlen:

Amelanchier ovalis – Felsenbirne	Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera alpigena – Alpen-Heckenkirsche	Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe	Ribes alpine – Alpen-Johannisbeere
Rosa canina – Hunds-Rose (u. a. Wildrosen)	Staphylea pinnata – Pimpernuss
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder	Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

Zur Anreicherung des Ortsbildes werden zu einem Anteil auch Blütensträucher wie z.B. Flieder, Schmetterlingsflieder, Kolquitzie, Spiree etc. zugelassen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu erwarten oder gar zu befürchten. Die zulässige Anzahl der Wohnungen bleibt gleich, es erfolgt lediglich eine maßvolle Anhebung der zulässigen Geschossfläche. Allerdings hat der bisherige Bebauungsplan keine Wandhöhe festgelegt, so dass grundsätzlich – je nach umgebender Bebauung – auch eine größere Wandhöhe möglich wäre.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich eine auch weiterhin maßvolle Ausnutzung der Grundstücke, die GRZ der Hauptgebäude liegt wie bislang bei 0,2, die GFZ beläuft sich künftig auf 0,4.