

Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung
2. Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Schaffhalde“
Fl.-Nrn. 1205/1 und /2

Datum: 13.01.2009, 16.06.2009, 14.07.2009

FRANK BERNHARD
REIMANN
DIPL.ING. UNIV.
ARCHITEKT STADTPLANER

PLONNERSTRASSE 26
82256 FÜRSTENFELDBRUCK
FON: 0 81 41 / 4 25 73
FAX: 0 81 41 / 53 41 73
EMAIL: bauleitplanung@t-online.de

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 20.12.1982 Nr. 422-6106 WM 10-1 genehmigt. Für den Bereich des Bebauungsplanes „An der Schaffhalde“ wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (als Allgemeines Wohngebiet i.d.F. vom 27.07.2004) durch das Landratsamt Weilheim-Schongau genehmigt (19.11.2004).

1.2. Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans liegen keine Erkenntnisse über Bodenfunde vor. Allerdings befinden sich ca. 500 m in östlicher bzw. nordöstlicher Richtung Grabhügel bzw. es wurden Bodenfunde registriert. Aus diesem Grund ist es möglich, dass auch hier Bodenfunde vorhanden sein können. Diese müssen aufgrund Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen.

1.3. Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich als qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Schaffhalde“ (i.d.F. vom 27.07.2004 bekannt gemacht am 01.12.2004) werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche), die überbauten Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die örtliche Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) gemacht. Ferner werden Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen (max. 2 Wo), die Mindestgröße von Baugrundstücken (mind. 650 m²), Einzelhäuser, Höhenlage mit Gebäudehöhe, Gestaltung der Gebäude (Proportion, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude, Einfriedung und Grünordnung getroffen. Dieser Bebauungsplan wurde bereits einmal (1. Änderung für Fl.-Nr. 1205/4) geändert, dabei wurden Doppelhäuser für zulässig erklärt.

2. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Doppelhausbebauung zu schaffen. Dabei soll ein städtebauliches Pendant zur vorhandenen Bebauung (Fl.-Nr. 1191/1, Lechstraße 52) gesetzt und das Ende der Bebauung mit Akzent am Ortsausgang markiert werden. Dabei wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans, auf Anregung des Landratsamtes Weilheim-Schongau¹, untersucht, inwieweit statt der festgesetzten Einzelhäuser auch Doppelhäuser für zulässig erklärt werden können, um das städtebauliche Konzept (Ortsrand, lockere Angliederung der Gebäude, Verzicht auf orthogonale Stellung) beizubehalten.

3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1205/1 und 1205/2, Gemarkung Hohenfurch, Gemeinde Hohenfurch.

Das Gebiet der Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,170 ha groß und befindet sich in privatem Eigentum. Die Grundstücke sind unbebaut und das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 1,5 m (695,50 m ü.NN auf 694,00 m ü.NN.).

4. VERFAHREN

Die Gemeinde Hohenfurch hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar².

¹ LRA WM Sachgebiet 50 - Städtebau Schreiben vom 10.10.2008 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

² Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

4.1. UVP/FFH Pflicht

Bei der Überplanung des bestehenden Wohngebietes handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz³ und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁴ oder der Vogelschutzrichtlinien⁵ beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4.2. Eingriffs-/Augleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

So liegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bei ca. 325 m² Grundfläche (+ 25 m² gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung nach § 34 BauGB zu kompensieren.

5. FACHPLANUNGEN

5.1. Stromversorgung

Erfolgt über die LEW, Buchloe.

5.2. Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung⁶.

5.3. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.

5.4. Fernmeldeversorgung

Erfolgt über die Telekom.

6. PLANERISCHES KONZEPT

6.1. Städtebauliches Konzept

Das Konzept beruht auf dem Aufgreifen der im östlichen Ortsbereich vorhandenen Systematik. Hier wird zwischen zwei gabelförmig auseinanderlaufenden Straßen eine Spange gebildet. Hieran werden die Gebäude locker angegliedert. Eine strenge orthogonale Stellung soll verhindert werden, um einen Übergang von der westlich gelegenen Bebauung zum Ortsrand hin zu schaffen.

- Um die **lockere Verdichtung** zu erhalten, werden Doppelhäuser erst ab einer zurzeit vorhandenen Grundstückgröße von 820 m² zugelassen.

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

⁶ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

- Die bereits **bebauten Grundstücke** scheiden aus, da für sie kein Planungserfordernis besteht.
- Um eine **lockere Bebauung** zu erhalten und eine **Riegelwirkung** zu verhindern, muss die optische Durchlässigkeit gewährleistet bleiben. Dazu ist sowohl ein ausreichender Abstand zum Straßenraum erforderlich, als auch ein Verzicht auf eine „geschlossene“ Bebauung aus beidseitigen Grenzgaragen und Doppelhäusern. Dies kann westlich der Straße „An der Schafhalde“ entstehen, die die Struktur des Quartiers zerstört.
- Um die Systematik der **Erschließung** beizubehalten, dürfen die Grundstücke nicht in Nord-Südrichtung geteilt werden. Da die östliche Doppelhaushälfte nur durch den Feldweg und somit durch den Ortsrand erschlossen werden können. Ausnahme hiervon bildet das Grundstück Fl.-Nr. 1205/1, da es von Süden auch über die Lechstraße erschlossen wird. Um die Eingrünung nach Osten zu erhalten, scheiden die Eckgrundstücke und schmale Grundstücke (Grundstücksbreite < 22 m) im nordöstlichen Bereich aus. Damit die zukünftigen **Grundstücke** nach ihrer Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die Doppelhausbebauung **geeignet** sind, die Erschließung und der Ortsrand (Fläche zum Anpflanzen) in ihrer Systematik beibehalten werden, können Grundstücke nicht vom östlich gelegenen Wirtschaftsweg (öffentlichen Feld- und Waldweg) erschlossen werden.

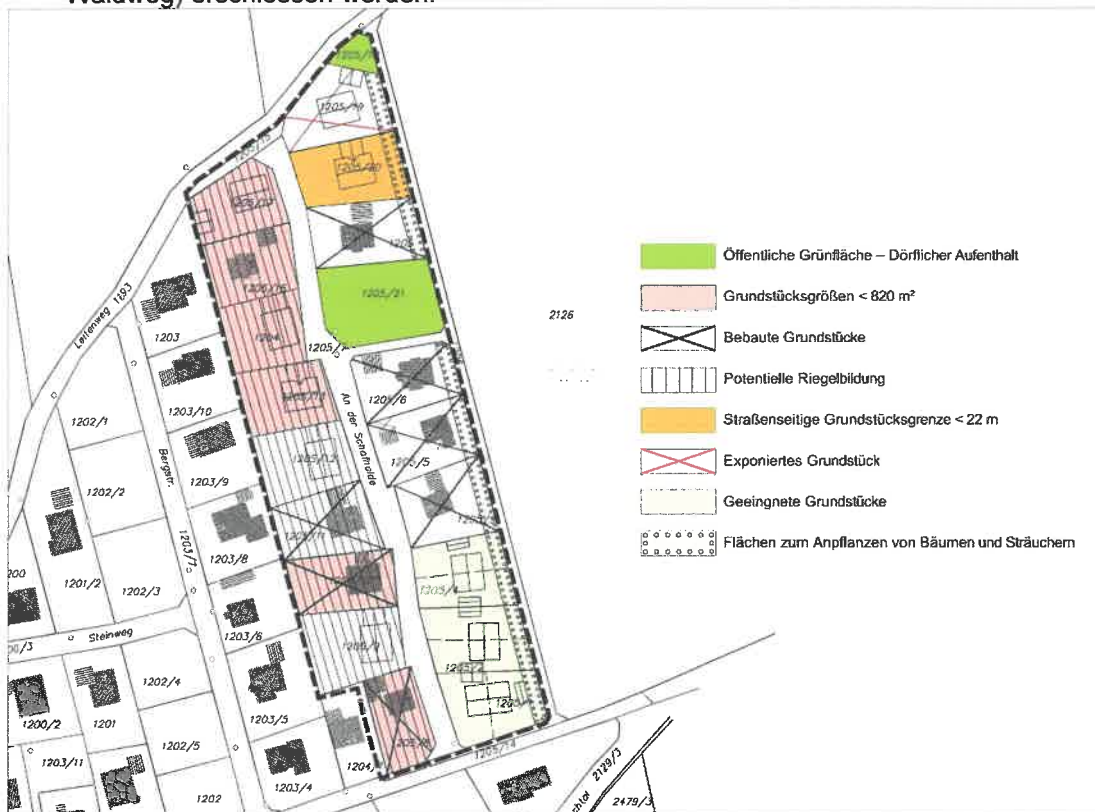


Abb. 1: Bewertungskriterien

Unter Berücksichtigung der obigen Parameter erscheinen die Grundstücke Fl.-Nr. 1205/1 und 1205/2 noch für eine Doppelhausbebauung geeignet.

6.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept der Bebauungs- und Grünordnungsplanung, in dem besonderer Wert auf die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung sowie auf eine dorftypische Struktur gelegt wird, bleibt erhalten.

6.3. Verkehrliches Konzept

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehende Straße „An der Schafhalde“ beibehalten. Eine Erschließung über den östlichen Wirtschaftsweg (Feld- und Waldweg) ist nicht vorgesehen.

7. FESTSETZUNGEN

7.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als so genannter „Schichtenbebauungsplan“ erlassen. Die Gliederung und Reihenfolge baut auf die Systematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Schafhalde“ i.d.F. vom 27.07.2004 auf.

Der Änderungsbebauungsplan ersetzt bzw. verdrängt nur in seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. So werden in den Änderungsbebauungsplan nur die geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen aufgenommen. Mit gleichen Ordnungsnummern werden die Festsetzungen ersetzt, Ordnungsnummern entfallen die mit „entfällt“ bezeichnet werden und neue Ordnungsnummern sind Ergänzungen. Ebenso werden nur die Planzeichen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke erläutert die in der Planzeichnung Verwendung finden, aufgenommen. Die textlichen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise die keiner Änderung bzw. Ergänzung unterworfen sind, werden logischerweise nicht nochmals aufgeführt.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten. Um die Dichte der Wohnungen zu erhalten, bedarf es für Doppelhäuser eine eigenständige Regelung.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beibehalten für das Eckgrundstück hingegeben wird es auf 175 m² erhöht. Mit der höheren Bebauung in der Tallage wird:

- Ein städtebaulich wirksames Pendant, gegenüber der vorhandenen Bebauung (Fl.-Nr. 1191/1, Lechstraße 52) geschaffen, dass die Verbindung zum südlichen Baugebiet „Lechstraße“ und einen harmonischer Übergang der Baugebiete zu gewährleistet und
- am Ende der Bebauung, einen zusätzlichen Akzent des Ortsausgang geschaffen, dass diesen markiert,
geschaffen.

Die Regelung für Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird beibehalten und ist ausreichend um für die Doppelhausbebauung die Stellplätze unterbringen zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Geschossfläche (nur für Fl.-Nr. 1205/1), die Höhenlage und die Wandhöhe bestimmt. Durch die Festsetzung der Grundfläche entstehen entwurfsabhängig ca. 195 m² bis 260 m² Wohnfläche. Dies ermöglicht die Schaffung von zwei Doppelhaushälften mit ca. 110 bis 130 m² oder einem Einzelhaus mit einer „Hauptwohnung“ mit und einer untergeordneten „Einliegerwohnung“.

Die Geschossfläche wird mit 300 m² bzw. 350 m² festgesetzt, dies ist erforderlich um die Bebauungsdichte, als städtebauliche Kenngröße, beurteilen zu können.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoss mitzurechnen, da auch diese Geschossflächen planungsbedingte Folgen (u.a. soziale Infrastruktur, Pflichtige Stellplätze etc.) auslösen.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 100 % überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen.

7.4. Höhenlage

Durch den Bezugspunkt wird nicht die Lage der Fußbodenoberkante festgesetzt sondern die max. Höhelage bezogen auf die Straßenoberkante. So liegt dieser nicht an der „vorgeschlagenen Gebäudestellung“ sondern auf der festgesetzten Baugrenze. Dadurch lässt dieser sich eindeutig verorten und ist somit ausreichend bestimmt. Von diesem Bezugspunkt aus ist die nächste Straßenoberkante zu ermitteln.

7.5. Bauweise

Mit den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes ist es die Entscheidung des Bauwerbers (Baufreiheit) ob er ein Einzel- oder Doppelhäuser errichtet und welche Größe (im Rahmen der zulässigen Grundfläche) das Einzelhaus bzw. die einzelne Doppelhaushälfte besitzen soll.

Städtebaulich hingegen ist es unbeachtlich, ob die Doppelhaushälften identisch groß oder sogar spiegelbildlich ausgeführt werden, soweit die Festsetzungen (der Grundfläche) eingehalten werden. Beispielsweise kann bei einer Nord- und Südälfte des Doppelhauses zum Ausgleich eine Verteilung der Grundfläche von 80 m² bzw. 100 m² zu 70 m² bzw. 75 m² ergeben. Dies kann und muss allerdings dem Bauwerber überlassen werden.

Nachdem das Grundstück in privatem Eigentum ist, kann die Aufteilung der Grundfläche nur privatrechtlich beim Grundstücksverkauf eines Doppelhausgrundstücks erfolgen.

Eine entsprechende Festsetzung ist städtebaulich nicht erforderlich.

7.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird für das Eckgrundstück nach Süden vergrößert, damit der Straßenraum geschlossen werden kann und eine hohe Flexibilität für die Bauwerber entsteht.



Abb. 2: Bebauungsvorschlag

7.7. Grundstücksmindestgröße

Die Grundstücksmindestgröße wird für Einzelhäuser mit 650 m² festgesetzt. Bei Doppelhäusern wird entsprechend der mit der Nutzung verbundenen Annexion (Garagen, Stellplätzen, Nebengebäuden) auf 400 m² festgesetzt, es entspricht der dörflichen Struktur von Hohenfurch und ist seit längerem Zielsetzung des Gemeinderates.

7.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der baulichen Anordnung (wie Dachform, Material, Firstrichtung und Einfriedigungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum. Um die Doppelhäuser, wie ein Einzelhaus wirken zu lassen, bedarf es einer gestalterischen Sonderregelung. Ebenso darf die einheitliche Dachlandschaft nicht durch die Überfrachtung mit z.B. zwei Zwerchhäusern zerstört werden.

7.9. Grünordnung

Wird beibehalten.

7.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, im Sinne planerischer Zurückhaltung, äußerst zurückhaltend.

8. FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG

8.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Größe	Prozentsatz
WA	ca. 1.700 m ²	100,0%
Plangebiet	ca. 1.700 m ²	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung

8.2. Bauliche Nutzung

Art	Größe	Änderung
BESTAND Grundfläche	ca. 300 m ²	
NEU Grundfläche	ca. 325 m ²	+ 25 m ²
BESTAND Grundfläche versiegelt § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 600 m ²	
NEU Grundfläche versiegelt § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 650 m ²	+ 50 m ²
BESTAND Geschossfläche	ca. 600 m ²	
NEU Geschossfläche	ca. 650 m ²	+ 50 m ²

Tab. 2: Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung

8.3. Grundstücksgrößen

Liegt bei Parzelle mit der Nr. 6 bei ca. 830 m². Bei der Teilung in Doppelhäuser liegt diese für die nördliche Hälfte bei ca. 420 m² und bei der südlichen Hälfte bei ca. 410 m². Bei der westlichen Hälfte bei ca. 410 m² und östliche Hälfte bei ca. 430 m². Die Parzelle mit der Nr. 5 liegt bei ca. 870 m². Bei der Teilung liegt die nördliche Hälfte bei ca. 440 m² die südliche bei ca. 430 m².

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum, ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB muss nicht durchgeführt werden.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ergeben sich keine Änderungen.

11. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Hohenfurch, 25.08.2009


 Guntram VOGELSGESANG
 1. Bürgermeister

