

Stadt Starnberg



Planbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 7207 "Hadorf Nord"
für das Gebiet nördlich des Angerwegs, östlich der Uneringer
Straße und westlich des Hochstadter Wegs
Gemarkung Hadorf

Planfertiger

Stadt Starnberg
i. A. Nicola Gotthardt-de Caluwé

Plandatum

30.12.2022

Begründung

ENTWURF

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Regional- und Landesplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	4
4	Angaben zum Planungsgebiet	4
4.1	Größe, Lage, Umgebung	4
4.2	Gelände	4
5	Erschließung	4
5.1	Verkehrliche Erschließung	4
5.2	Schmutzwasserbeseitigung	4
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung, Überflutungsnachweis und Notwasserweg.....	5
6	Grundzüge der Planung	6
7	Festsetzungen	6
7.1	Art der Nutzung	6
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Bauweise	6
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.4	Dachaufbauten, Dacheinschnitte.....	8
7.5	Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.....	8
7.6	Garagen und überdachte Stellplätze, Einfriedungen, Nebengebäude	8
7.7	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, öffentliche Parkplätze.....	8
7.8	Grünordnerische Festsetzungen	9
7.9	Geländeveränderungen / Stützmauern	9
7.10	Fläche für Versorgungsanlagen	10
8	Wesentliche Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange	10
8.1	Umweltbelange.....	10
8.2	Klimaschutz	10
8.3	Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen	11
8.4	Immissionsschutz	11
8.5	Brandschutz.....	12
9	Anlagen	13

1 Anlass und Ziel der Planung

In seiner Sitzung am 21.09.2017 ist der Bauausschuss dem Antrag der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 314, Gemarkung Hadorf, für selbiges einen Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen, sowohl für die eigene Familie als auch für Einheimische Wohnraum zu schaffen, gefolgt und hat die Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des damaligen Bebauungsplanvorschlags vom 04.07.2017 beschlossen.

Anschließend wurde die Planung vor dem Hintergrund der angestrebten Einheimischenbindung sowie der Ziele des sparsamen Flächenverbrauchs und der Anlegung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in Abstimmung mit dem Eigentümer fortgeschrieben und optimiert und der Umgriff des Bebauungsplans erweitert. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.11.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des aktualisierten Bebauungsplanvorschlags einen billigungsfähigen Entwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten. Dieser wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 21.01.2021 gebilligt und die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Ziel der Planung ist es insbesondere, Bauland für die örtliche Bevölkerung mit lediglich mittlerem Einkommen und Vermögen zur Verfügung zu stellen. Hierfür sollen einige der Bauparzellen nach den planerischen Zielvorstellungen der Stadt von den Eigentümern an berechnigte Bewerber zur Eigennutzung veräußert bzw. bebaut und vermietet werden. Die erforderlichen Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

2 Verfahren

Der vorliegende Plan wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 10.000 m², durch ihn wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB liegen also vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Starnberg ist im Regionalplan München (2019) als Mittelzentrum dargestellt. Starnberg liegt im Verdichtungsraum der Metropole München. Der Bereich des Planungsgebietes grenzt direkt an die Wohnbauflächen des Ortsteils Hadorf an und liegt außerhalb der ausgewiesenen Hauptsiedlungsbereiche und außerhalb des regionalen Grünzugs.

Die Planung entspricht dem übergeordneten Ziel einer organischen, ausgewogenen Siedlungsentwicklung. Gemäß Ziel Z. 4.1 sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten

Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur dann zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Eine andere, dem Ziel entsprechende Fläche steht für die Ausweisung von Wohnbauland, das in besonderem Maße der Eigentumsbildung der Bevölkerung auch mit mittleren Einkommen dienen soll, nicht zur Verfügung.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und zu einem geringeren Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für den Planbereich nicht.

4 Angaben zum Planungsgebiet

4.1 Größe, Lage, Umgebung

Das Plangebiet umfasst einen etwa einen Hektar großen Bereich im nördlichen Teil von Hadorf. Er liegt nördlich des Angerwegs, östlich der Uneringer Straße und westlich des Hochstadter Wegs. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, westlich liegt das Gelände des Golfclubs Starnberg, im Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Gebäude und im Norden landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Flächen.

4.2 Gelände

Das Plangebiet fällt von seiner westlichen und östlichen Seite (Lage hier jeweils auf 646,50 m ü. NN) jeweils nach Norden zur Mitte des Plangebiets ab. Der tiefste Punkt liegt hier auf einer Höhe von ca. 644 m ü. NN. Von der Uneringer Straße fällt das Gelände um ca. 1,50 m nach Osten ab. Westlich der Uneringer Straße steigt das Gelände sehr steil um ca. 10 m an.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Uneringer Straße und den Hochstadter Weg erschlossen. Eine Zufahrt auf der westlichen Seite des Plangebiets von der Uneringer Straße scheidet aufgrund der ausgeprägten Böschungsneigung aus.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung

In der Stadt Starnberg erfolgt die Abwasserentsorgung über die Kanäle des Abwasserverbands Starnberger See. Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen. Über den westlichen Ringkanal wird das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Schmutzwasserentsorgung ausschließlich um die Ableitung von sogenanntem häuslichen Abwasser. Der Abwasserverband Starnberger See betreibt sowohl im Hochstadter Weg als auch in der Uneringer Straße einen Schmutzwasserkanal.

Der Anschluss an den im Hochstadter Weg bestehenden Kanal ist über die bestehende bzw. geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Um auch einen Anschluss an den Kanal in der Uneringer Straße gewährleisten zu können, wird im Westen des Plangebiets eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Starnberger See zu belastende Fläche festgesetzt. Der Anschluss an die Uneringer Straße kann über die ins städtische Eigentum übergehende Grünfläche östlich der Uneringer Straße erfolgen. Welche der beiden Anschlussalternativen zur Ausführung kommt, bleibt dem Abwasserverband Starnberger See vorbehalten.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung, Überflutungsnachweis und Notwasserweg

Zur Ermittlung der Sickerfähigkeit des Untergrundes wurden 8 Sickerversuche durchgeführt. Der Baugrund ist gemäß den ermittelten kf-Werten versickerungsfähig. Zum Zeitpunkt der Sickerversuche wurde in allen Sickergruben mit einer Tiefe von jeweils 2 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Laut Altlastenauskunft des Landratsamtes Starnberg vom 19.11.2021 sind die Flurstücke 314,314/6, 259,308 und 309 der Gemarkung Hadorf nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist somit grundsätzlich möglich.

Es ist geplant, die Grünfläche westlich des Spielplatzes für die Versickerung des auf dem Wendehammer anfallenden Niederschlagswassers zu nutzen. Die restliche Straßenfläche sowie die Fläche der Stellplätze sollen über die an die nördlich der Erschließungsstraße angrenzende Grünfläche entwässert werden. Die entsprechenden Flächen werden daher als "Fläche zur Anlage von Sickermulden zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen" festgesetzt. Die Sickermulden sind mit einem bewachsenen Oberboden mit einer Schichtstärke von 0,2 m und ebenso wie ihre Einlaufbereiche naturnah auszubilden, die Begrünung hat mit Rasenansaat zu erfolgen. Die Mulden sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten und auf ein 5-jährliches Niederschlagswasserereignis auszulegen.

Ergebnis des Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan Nr. 7207 der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH vom 25.02.2022 ist, dass innerhalb der festgesetzten Flächen Mulden mit einer mittleren Sickerfläche von $> 54 \text{ m}^2$ (Fläche westlich des Spielplatzes) bzw. $> 101 \text{ m}^2$ (Fläche nördlich der Erschließungsstraße) mit einer Einstauhöhe von 0,3 m und einer Böschungsneigung von 1:2 herzustellen sind.

Im Rahmen des Überflutungsnachweises wurde auch das bei einem 30-jährlichen Niederschlagsereignis zusätzlich erforderliche Retentionsvolumen ermittelt. Dieses liegt bei $14,5 \text{ m}^3$ und ist im Norden der Spielplatzfläche durch das Anlegen einer Mulde herzustellen. Diese ist so groß zu bemessen, dass auch die im Katastrophenfall (100-jährliches Niederschlagsereignis) anfallende Niederschlagsmenge zurückgehalten werden kann ($16,7 \text{ m}^3$). Mit einer Böschungsneigung von 1:10 und einer maximalen Einstauhöhe von 15 cm kann innerhalb der festgesetzten Fläche ein Retentionsvolumen von 17 m^3 geschaffen werden.

Für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers aus der Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von ca. 1.125 m^2 wurde seitens der zuständigen Behörden eine Befreiung nach § 4 Abs. 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Aussicht gestellt.

Auf den Baugrundstücken in den reinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser jeweils auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Zum Schutz vor aus dem Westen und Süden zuströmendem Niederschlagswasser sind Teilbereiche der Grünflächen im Westen und Süden des Plangebiets als Mulden auszubilden.

6 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung der Art der Nutzung, der Dichte und des Maßes der baulichen Nutzung auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken, insbesondere durch Festsetzung eines reinen Wohngebiets, von Baugrenzen, der Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung sowie die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.

Darüber hinaus ist es Grundzug der Planung, eine der Ortsrandlage angemessene Freiraumqualität und Ortsrandeingrünung zu sichern. Um diesem Grundzug nachzukommen, werden die maximal durch bauliche Anlagen (Gebäude, Terrassen, Kelleraußentreppen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) in Anspruch zu nehmende Fläche begrenzt, grünordnerische Festsetzungen getroffen (Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen, teilweise auch für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, und Baumpflanzungen einschließlich Ersatzpflanzung bei Verlust, Festsetzung einer von baulichen Anlagen weitestgehend freizuhaltenden Vorgartenzone) und die Baugrenzen und Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze mit Durchblickmöglichkeiten festgesetzt.

Ebenso stellt das Ziel, Bauland für die örtliche Bevölkerung mit lediglich mittlerem Einkommen und Vermögen zur Verfügung zu stellen, einen Grundzug der Planung dar.

7 Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung

Zulässige Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung werden die Art der Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt und die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Im Geltungsbereich wird zwischen den Reinen Wohngebieten 1 bis 3 unterschieden, in denen unterschiedliche Bauweisen festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.2).

Durch den Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sowie von Mobilfunkanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO wird sichergestellt, dass eine einheitliche Struktur des Gebietes erreicht und eine Veränderung durch „wesensfremde“ Nutzungen vermieden wird. Vor allem durch das gewerbliche Erscheinungsbild von Mobilfunkanlagen wären aufgrund des eindeutigen Gebietscharakters städtebauliche Spannungen zu befürchten.

Die Festsetzung des Ausschlusses von Mobilfunkanlagen widerspricht nicht dem Belang der Mobilfunkbetreiber und dem im Landesentwicklungsplan verankerten Ziel, eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen. Aufgrund der im Stadtgebiet vorhandenen Standorte, an denen Mobilfunkanlagen zulässig sind, ist auch bei Ausschluss von Mobilfunkanlagen im Plangebiet davon auszugehen, dass eine flächendeckende Versorgung sichergestellt werden kann.

Anzahl der Wohnungen

Für die Einzel- und Doppelhäuser wird jeweils eine Wohnung je Wohngebäude zugelassen, für das Mehrfamilienhaus drei Wohnungen.

Durch die vorgenommene Begrenzung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird eine der Lage am Rand des dörflichen Ortsteils Hadorf angemessene Dichte sichergestellt.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesteuert, innerhalb derer die Errichtung der Wohngebäude zulässig ist.

Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen

Da Terrassen als Teil der Hauptanlage gelten, von ihnen aber eine andere städtebauliche Wirkung ausgeht als von einem Gebäude, werden die Baugrenzen nicht um die Terrassen erweitert, sondern für sie eigene Baugrenzen mit einer Tiefe von i. d. R. 4,0 m festgesetzt. Gleiches gilt für Kelleraußentreppe, für die die Baugrenze allerdings auf eine Breite von 1,50 m begrenzt wird. Um den einzelnen Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Ausgestaltung ihrer Gebäude zu gewähren, werden auch Bereiche festgesetzt, in denen Terrassen und Kelleraußentreppe zulässig sind. Somit besteht bei der Planung eines Gebäudes ohne Kelleraußentreppe die Möglichkeit, an der hierfür vorgesehenen Stelle eine Terrasse zu errichten.

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der städtischen Abstandsflächensatzung.

Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht südlich der Einfahrt vom Hochstadter Weg in die neu zu errichtende Erschließungsstraße ein freistehendes Gebäude mit 3 Wohnungen vor (WR 3), gefolgt von vier Doppelhäusern südlich der neuen Erschließungsstraße (WR 2). Westlich und nördlich des Wendehammers sind, der Lage am Ortsrand entsprechend, drei freistehende Einfamilienhäuser geplant (WR 1). Für das Wohngebiet WR 2, innerhalb dessen die Errichtung von Doppelhäusern geplant ist, wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei zeitlich versetzter Errichtung der einzelnen Hälften eines Doppelhauses muss der Eigentümer des für die Errichtung der jeweils anderen Hälfte vorgesehenen Grundstücks die Übernahme der Abstandsflächen auf sein Grundstück erklären.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der maximal zulässigen Dachneigung.

Grundfläche

Unter Berücksichtigung der im südlich liegenden Baugebiet am Angerweg vorhandenen/zulässigen Gebäudegrundflächen und eines modernen Wohnraumsprüchen genügenden Maßes werden für die einzelnen Gebäudetypen folgende maximal zulässige Grundflächen festgesetzt:

Freistehendes Gebäude mit 3 Wohnungen	168 m ²
Freistehende Einfamilienhaus (Einzelhaus)	110 m ²
Doppelhaushälfte	84 m ² .

Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche

Da Terrassen und Balkone als Teile der Hauptanlage gelten, von ihnen aber eine andere städtebauliche Wirkung ausgeht als von einem Gebäude, wird für sie eine gesonderte Grundfläche festgesetzt. Diese beträgt 30 m². Dies stellt eine der Grundstücksgrößen angemessene Größe dar, die gleichzeitig eine vernünftige Terrassennutzung ermöglicht.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden Überschreitungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Grundfläche zugelassen. Diese Überschreitungsmöglichkeiten liegen unter Berücksichtigung der Lage der festgesetzten Flächen für Garagen und der erforderlichen Anzahl der Stellplätze i. d. R. bei 100 %. Lediglich für zwei Grundstücke ist aufgrund der langen Zuwegung/Zufahrt eine Überschreitung um bis zu 120 % (von 85 m² bzw. 110 m²) erforderlich und wird entsprechend festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen und Überschreitungen ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und gewährleisten unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen gleichzeitig den Erhalt von begrünten Freiflächen in angemessenem Umfang.

Wandhöhe

Um die Einhaltung einer der Lage am Ortsrand angemessenen Gebäudehöhe gewährleisten und gleichzeitig dem Ziel der Schaffung modernen Wohnraumsprüchen genügenden Gebäuden nachkommen zu können, wird eine Wandhöhe von maximal 6,50 m zugelassen. Somit sind eine insgesamt verträgliche Höhenentwicklung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Zu bemessen ist die Wandhöhe von der jeweils für die einzelnen Gebäude festgesetzten Geländehöhe, die unter Berücksichtigung der Höhenlage der Erschließungsstraße und des vorhandenen Geländeverlaufs festgelegt wurde. Aufgrund von Geländeneigungen können die Gebäude auf Teilabschnitten mit einer Wandhöhe von mehr oder weniger als 6,50 m in Erscheinung treten.

7.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Zu Gewährleistung einer harmonischen Dachlandschaft werden die zulässige Dachform auf Satteldächer mit einem in Ost-West-Richtung verlaufenden First und einer Dachneigung von 25° bis maximal 30° beschränkt sowie Dacheinschnitte und Dachaufbauten, diese mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie im selben Neigungswinkel wie der des Daches, ausgeschlossen. Bei einer Dachneigung von 30° bestehen optimale Voraussetzungen für den Einsatz von Anlagen zur Nutzbarmachung von Sonnenenergie.

7.5 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Um heutigen Baustandards im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien zu entsprechen, werden Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und auf geneigten Dachflächen zugelassen, zur Schonung der Dachlandschaft allerdings nur, sofern ihr Neigungswinkel dem des Daches entspricht und ihre Oberfläche maximal 0,2 m über die Dachhaut hervortritt.

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, die gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) bb) BayBO bis zu einer bestimmten Größe (3 m x 9 m) verfahrensfrei zulässig sind, werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, da von diesen Anlagen eine städtebaulich nicht zu vertretende störende Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlung ausgehen würde.

7.6 Garagen und überdachte Stellplätze, Einfriedungen, Nebengebäude

Aufgrund des städtebaulichen Ziels, qualitätvolle Freiflächen und ein aufgelockertes Straßenbild mit Durchblickmöglichkeiten zu gewährleisten, werden die Flächen für Garagen in einem Abstand von 5 m bis 16,5 m von der Straße und i.d.R. 2,60 m von den Baugrenzen festgesetzt.

Aus demselben Grund und zur Sicherstellung der Qualität des öffentlichen Raumes sowie zur Vermeidung von den Straßenraum optisch einengenden baulichen Anlagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze, müssen Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Aus demselben Grund müssen entlang des gradlinig verlaufenden Abschnitts der neuen Erschließungsstraße Einfriedungen einen ebensolchen Abstand einhalten.

7.7 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, öffentliche Parkplätze

Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des Hochstadter Wegs wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei auf Privatgrund liegende Teilflächen auf der Westseite in die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einbezogen werden, um eine für den Begegnungsfall Pkw/Lkw erforderliche Straßenbreite von 5,00 m sicherstellen zu können.

Zur Sicherung der inneren Erschließung des Wohngebiets wird eine 5,50 m breite Erschließungsstraße mit Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Durch die Straßenbreite von 5,50 m kann zum einen die Abwicklung des Verkehrs (mind. 5,00 m für Begegnungsfall Pkw/Lkw) gewährleistet und zum anderen eine Mischverkehrsfläche mit ausreichendem Platzangebot für alle Verkehrsteilnehmer angeboten werden. Nördlich der Erschließungsstraße sind vier öffentliche Parkplätze vorgesehen, die von den Besuchern des Gebiets genutzt werden können.

Zur Sicherung der Erschließung der an der Wendeanlage gelegenen Grundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend dem Ziel, nicht alleinig für das Baugebiet selbst, sondern für den gesamten Ortsteil einen Spielplatz zu schaffen, wird nördlich der Erschließungsstraße eine ca. 880 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Gewährleistung einer effektiven Beschattung der Fläche im Sommer sind hier vier Bäume 2. Wuchsordnung anzupflanzen.

Zur Gewährleistung einer wirksamen Ortsrandeingrünung sind an der Nord- und Westseite des Baugebiets Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und teilweise für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in denen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sind. Im Sinne des Artenschutzes sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Alle zum Pflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind - sollten sie z. B. aufgrund von Blitzschlag oder Krankheit abgängig sein - zu ersetzen, um auch dauerhaft eine Durchgrünung und Ortsrandeingrünung des Gebietes sicherstellen zu können. Die Nachpflanzung muss zeitnah, d. h. in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode, erfolgen.

Durch die Vorgabe der Wuchsordnung und der Pflanzqualität ist eine angemessene Ausstattung des Gebiets mit Grünstrukturen gewährleistet.

Durch die Festsetzung von Vorgartenzonen, die zu begrünen sind und innerhalb derer jegliche Bebauung mit Ausnahme von Hauszuwegen mit einer Breite von maximal 1,60 m unzulässig sind, wird ein großzügiges Straßenbild ohne einengende bzw. ungeordnete bauliche Anlagen gewährleistet. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke wird gesichert, indem Zufahrtbereiche zu Garagen und Stellplätzen von der Festsetzung der Vorgartenzone ausgenommen sind.

Im Sinne des Artenreichtums werden die Zulässigkeit von Kies- und Schottergärten und die Verwendung von Kunstrasen ausgeschlossen. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und einem Mindestanteil von 60 % an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich gelten nicht als Kies und Schottergärten.

7.9 Geländeänderungen / Stützmauern

Um zu gewährleisten, dass einerseits Unterschiede im natürlichen Geländeverlauf ausgeglichen werden können und andererseits keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die zu einer erheblichen Überformung des natürlichen Geländeverlaufes führen, werden Abgrabungen und Anschüttungen auf jeweils maximal 0,50 m Höhe begrenzt. Da sich das Gelände im gesamten Geltungsbereich bereits im Bestand als Mulde darstellt, sind Abgrabungen ausschließlich zur Herstellung der erforderlichen Erschließung und zur Herstellung von ebenen Terrassen zulässig. Entsprechend der zulässigen Überschreitung der Baugrenze und Grundfläche durch Terrassen (siehe Kapitel 6.2 und 6.3) wird deren Größe zur Herstellung von ebenen Terrassen auf 30 m² begrenzt.

Um den Erhalt eines natürlichen Geländeverlaufs sicherstellen zu können, sind Übergänge zwischen unterschiedlichen Geländeniveaus durch flach geneigte Böschungen herzustellen und Stützmauern ausgeschlossen.

7.10 Fläche für Versorgungsanlagen

Nördlich der Erschließungsstraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, auf der die Errichtung einer Nahwärmezentrale für das Baugebiet mit einer Grundfläche von maximal 65 m² und einer Wandhöhe von maximal 3 m möglich ist. Um gemäß § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) einen Abstand von mindestens 17 m zwischen dem Kamin der Heizzentrale und dem nächstgelegenen Wohngebäude zu gewährleisten, ist die Errichtung des Kamins nur innerhalb der an der Nordostecke des Gebäudes festgesetzten Zone zulässig.

8 Wesentliche Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange

8.1 Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7207 wird eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant.

Sowohl im Rahmen der Herstellung der Erschließung (Leitungsverlegung, Bau der Erschließungsstraße) als auch im Rahmen der Errichtung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen wird massiv in die natürlichen Bodenfunktionen eingegriffen werden. Durch die Baumaßnahmen und die damit einhergehende Zunahme des Versiegelungsgrads sind darüber hinaus weitere Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, z. B. des Kleinklimas und des Wasserhaushalts zu erwarten. Durch die Überbauung gehen zudem Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Genaue Kenntnisse über das Vorkommen besonders schützenswerter Arten im Gebiet liegen nicht vor.

Planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sowie von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist durch die Festsetzung von Immissionschutzmaßnahmen zu gewährleisten (siehe auch Kapitel 8.4).

Um langfristig eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern und negative Auswirkungen der Planung zu minimieren, werden die Pflanzung von Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung und Bäumen sowie deren Ersatz bei Abgang festgesetzt. Im Sinne des Artenreichtums wird die Zulässigkeit von Kies- und Schottergärten und die Verwendung von Kunstrasen ausgeschlossen.

8.2 Klimaschutz

Gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung ergeben sich bei jedem Gebäude nach Süden ausgerichtete Dachflächen, die die Möglichkeit des effizienten Einsatzes von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren eröffnen. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine Fläche für eine Nahwärmezentrale in Form einer Hackschnitzelanlage zur effizienten Wärmeversorgung der geplanten Gebäude fest. Die Installation von Photovoltaikanlagen und Thermosolaranlagen bzw. alternativ zu letzteren der Anschluss an die Heizzentrale ist durch entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag verpflichtend.

Sonstige Maßnahmen auf städtebaulicher Ebene, die dem Klimawandel entgegenwirken oder die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen, erscheinen im Falle dieses Bebauungsplans nicht angezeigt.

8.3 Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7207 wird eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Nachverdichtung im Innenbereich einer Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich jedoch vorzuziehen.

Zu berücksichtigen ist aber auch der aktuell hohe Bedarf an Wohnraum in der örtlichen Bevölkerung mit lediglich mittlerem Einkommen und Vermögen. Aufgrund dieses Bedarfs ist es insbesondere Ziel der Planung, Bauland für diese Kreise der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Alternative Flächen, z. B. durch Widernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, stehen zu diesem Zwecke derzeit nicht zur Verfügung. In Abwägung aller Belange ist der Schaffung von Bauland für die örtliche Bevölkerung mit lediglich mittlerem Einkommen und Vermögen der Vorrang zu geben.

8.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des angrenzenden Straßennetzes. Als potentielle Immissionsquellen sind darüber hinaus die auf den Nachbargrundstücken betriebene Viehhaltung, die genehmigte Hackschnitzelheizung zur Versorgung mehrerer Gebäude sowie die im Plangebiet selbst geplante Nahwärmezentrale in Form einer mit Hackschnitzeln betriebenen Heizanlage zu nennen.

Ob im Plangebiet mit Schall- und/oder Geruchsbelästigungen aufgrund dieser potentiellen Immissionsquellen zu rechnen ist, wurde im Rahmen gutachterlicher Untersuchungen geklärt. Die Ergebnisse der Untersuchungen stellen sich wie folgt dar:

Schallemissionen

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde hinsichtlich des umliegenden Straßennetzes (Uneringer Straße und Dorfstraße (Kreisstraße STA 3)), der östlich des Planbereiches gelegenen vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle (Dorfstraße 30a) sowie der im Plangebiet und auf der benachbarten Hofstelle geplanten Hackschnitzel-Heizanlagen untersucht. An den zur Uneringer Straße nächstgelegenen Bauflächen werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für Verkehrslärm teilweise überschritten. Die festgestellten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechen dem Lärmpegelbereich (LPB) III der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Da die Anforderungen des LPB III nur unwesentlich über die Mindestanforderungen der DIN 4109 hinausgehen und i.d.R. bereits durch aktuelle Standard-Bauelemente erfüllt werden, werden diese Anforderungen für den gesamten Planbereich festgesetzt.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Hofstelle Dorfstraße 30a zeigt sich, dass an der nächstgelegenen Baufläche im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden. Ab der zweitnächsten Baufläche werden auch die WR-Orientierungswerte eingehalten. Sofern in der Erntesaison auch nachts ein Traktorbetrieb auf der Hofstelle erforderlich wird, werden voraussichtlich die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für reine bzw. allgemeine Wohngebiete sowohl an vorhandener wie auch an geplanter Bebauung überschritten. Die Beurteilungspegel liegen allerdings in der Größenordnung der in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse. Aufgrund der Seltenheit der Ereignisse müssen diese nicht bei der Auslegung von Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Folglich sind daher für den landwirtschaftlichen Betrieb keine Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Hinsichtlich der auf der benachbarten Hofstelle sowie im Plangebiet vorgesehenen Hackschnitzel-Heizungsanlagen wurden Vorgaben zu zulässigen Schalleistungspegeln der Kamine ermittelt (63 dB(A) für die Anlage im Plangebiet, 66 dB(A) für die Anlage auf der Hofstelle). Diese sollten bei der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt werden. Die Beurteilungspegel bei der Beschickung der Hackschnit-

zel-Silos (1 bis 2 h tagsüber, alle 1 bis 2 Wochen) liegen in der Nachbarschaft außerhalb des Versorgungsbereiches der jeweiligen Anlage ausreichend niedrig, um zu keiner relevanten Pegelerhöhung beitragen zu können.

Geruchsemissionen

Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL2000G. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie bestimmt und gemäß den darin festgelegten Grenzwerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt sich, dass am östlichen Rand des Plangebiets, d. h. am Hochstadter Weg, der Grenzwert nach GIRL für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr bzw. ein möglicher Übergangswert von Wohn- und Mischgebiet zum Außenbereich von bis zu 15 % leicht überschritten wird. Bei dem Bereich der Übergangswertüberschreitung handelt es sich um einen kleinen Bereich unmittelbar am Rand des Plangebiets, in dem kein Wohnhaus errichtet wird. Somit wird im gesamten Plangebiet der Immissionsgrenzwert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr bzw. ein möglicher Übergangswert von Wohn- und Mischgebiet zum Außenbereich von bis zu 15 % sicher eingehalten. Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist somit gewährleistet.

8.5 Brandschutz

Die Breite der von der Feuerwehr benötigten Bewegungsfläche beträgt 7 m. Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in den Hochstadter Weg und im Bereich der Wendeanlage liegt diese Breite vor. Die geplanten Gebäude liegen nicht mehr als 50 m von diesen Bereichen entfernt. Bewegungsflächen für die Feuerwehr stehen somit in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen ist nicht davon auszugehen, dass die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Gebäude der Gebäudeklasse 1 – 3 der Gesetzgeber auf die präventive Kontrolle der Nachweise des ausreichenden Brandschutzes durch die Behörde oder durch Prüfsachverständige verzichtet hat. Die Verantwortung für die Einhaltung der Brandschutznormen wird somit auf den Bauherrn und den Entwurfsverfasser verlagert. Daher ist grundsätzlich durch den Bauherrn, Bauvorlageberechtigten oder sonstigen Fachplaner eigenverantwortlich gemäß § 15 Abs. 1 BauVorIV zu erklären, dass die erforderlichen bautechnischen Nachweise, die den Brandschutz und somit auch die Herstellung der Zufahrts- und Bewegungsflächen auf den einzelnen Grundstücken beinhalten, gemäß Art. 62 BayBO erstellt sind.

Sonstige mehr als geringfügige und schutzwürdige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

Starnberg,

Patrick Janik
Erster Bürgermeister

9 Anlagen

- Machbarkeitsstudie Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 7207, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH vom 25.02.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7207, ACCON GmbH vom 14.06.2021
- Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 7207, ACCON GmbH vom 28.05.2021

ENTWURF