

Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung
1. Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Schaffhalde“
Fl.-Nr. 1205/4

Datum: 27.05.2008

FRANK BERNHARD
REIMANN
DIPL.ING. UNIV.
ARCHITEKT STADTPLANER

PLONNERSTRASSE 26
82256 FÜRSTENFELDBRUCK
FON: 08141 / 42573
FAX: 08141 / 534173
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, die Höhenlage mit Gebäudehöhe, Gestaltung der Gebäude (Proportion, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude, Einfriedung und Grünordnung getroffen.

2. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Doppelhausbebauung zu schaffen. Dabei wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans 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. 1205/4, Gemarkung Hohenfurch, Gemeinde Hohenfurch. Das Gebiet der Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,086 ha groß und befindet sich in privatem Eigentum. Das Grundstück ist unbebaut und fällt von Norden nach Süden um ca. 0,75 m (696,00 m ü.NN auf 695,25 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 dar¹.

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.

¹ 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

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-Gesetz² 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-Richtlinie³ oder der Vogelschutzrichtlinien⁴ 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. 150 m² Grundfläche und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a 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 sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung 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 Trinkwasserversorgung⁵.

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 Grundstückgröße von 820 m² zugelassen.
- 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

² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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)

³ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁴ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

⁵ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

Grenzgaragen und Doppelhäusern. Dies kann westlich der Straße „An der Schaffhalde“ 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, somit 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 und 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.

Unter Berücksichtigung der obigen Parameter erscheint das Grundstück Fl.-Nr. 1205/4 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 Schaffhalde“ beibehalten. Eine Erschließung über den östlichen Wirtschaftsweg (Feld- und Waldweg) ist nicht vorgesehen.

6.4. Erforderlichkeit

Als Voraussetzungen für die Bebauung mit Doppelhäusern wurden neben der Erforderlichkeit der Planung, die lockere Verdichtung der Bebauung, Verhinderung der Riegelwirkung, Erschließung und Exponiertheit bestimmt.

Nach der Auswertung der Auswahlkriterium sind drei Grundstücke für eine wahlweise Doppelhausbebauung geeignet, hierbei wurde eines mit der 1. Änderung überplant.

Im Rahmen der Behandlung der Anregungen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob bei den zwei verbleibendem Grundstückseigentümer Interesse an einer Doppelhausbebauung besteht. Dies wird allerdings in einem weiteren Verfahren geklärt.

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 Schaffhalde“ 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 wird beibehalten und ist ausreichend, um für die Doppelhausbebauung die Stellplätze unterbringen zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Höhenlage und die Wandhöhe bestimmt. Durch die Festsetzung von 150 m² Grundfläche entstehen entwurfsabhängig ca. 195 m² bis 225 m² Wohnfläche. Dies ermöglicht die Schaffung einer „Hauptwohnung“ mit ca. 150 m² und einer untergeordneten „Einliegerwohnung“ mit ca. 45 m² bzw. zwei Doppelhaushälften mit ca. 100 m² Wohnfläche.

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 (GR 150 m²) eingehalten werden. Z.B. kann bei einer Nord- und Südhälfte des Doppelhauses zum Ausgleich eine Verteilung der Grundfläche von 80 m² zu 70 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.

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. Überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird beibehalten.

7.5. Grundstücksmindestgröße

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

7.6. 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.

7.7. Grünordnung

Wird beibehalten.

7.8. Maßangabe

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

8. FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG

8.1. Flächenverteilung

WA	ca. 860 m ²	100,0%
Plangebiet	ca. 860 m ²	100,0%

8.2. Bauliche Nutzung

Wird beibehalten.

8.3. Grundstücksgrößen

Liegt bei Parzelle mit der Nr. 4 bei ca. 860 m². Bei der Teilung in Doppelhäuser liegt diese für die nördliche Hälfte (Parzellenummer 4b) bei ca. 420 m² und bei der südlichen Hälfte (Parzellenummer. 4a) bei ca. 440 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, 19.11.2008


.....
VOGELSGESANG
1. Bürgermeister




.....
REIMANN
Architekt+Stadtplaner