

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 8

„Walter-Schleich-Straße Nord - 4. Änderung“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-84

Bearb.: Karnott

Plandatum

14.10.2014 – Entwurf
10.02.2015

Begründung

- 1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Planungsrechtliche Situation
- 3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung
- 5 Belange des Umweltschutzes

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“ liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich Eichenaus, westlich der Roggensteiner Allee und nördlich der Walter-Schleich-Straße. Der Geltungsbereich umfasst 3 voneinander getrennt liegende Teilbereiche.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans betrifft die Baugrundstücke nördlich und südlich des Libellenwegs. Der Änderungs-Umgriff hat eine Größe von rund 6.100 qm und umfasst mit den Fl.Nrn. 1859, 1859/2-7, 1859/11, 1859/17, 1859/19-28 insgesamt 19 Grundstücke.



Abb.: Geltungsbereich auf Basis des digitalen Luftbilds der Bayerischen Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Das Gebiet ist, mit Ausnahme der unbebauten Fl.Nr. 1859/4, mit zweigeschossigen Doppelhäusern (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss; dies jedoch kein Vollgeschoss) bebaut, die Gärten sind mit üblichen Siedlungsgehölzen bestanden und in den Randbereichen gut eingewachsen. Das Baugebiet wird über den verkehrsberuhigten Libellenweg, bzw. im Osten über die angrenzende Forellenstraße erschlossen. Der Libellenweg zweigt als schmal bemessene Stichstraße (ca. 5,0 m Querschnitt) von der Forellenstraße nach Westen hin ab und mündet in einer Wendefläche für PKW. Nach Westen führt ein Fußweg von der Wendefläche zum benachbarten Kiesweiher, welcher von den Anwohnern, auch der umliegenden Wohnbereiche, zur Naherholung genutzt wird. Durch diese besondere Lage am Ortsrand, zur freien Landschaft und zum Naherholungsgebiet hin sowie die verkehrsberuhigte Stichstraßen-Situation des Libellenwegs, entsteht der Charakter einer in sich geschlossenen, reinen Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität, in welcher keine anderen Nutzungen, außer der Wohnnutzung vorhanden sind.

2 Planungsrechtliche Situation

Das planungsgegenständliche Areal liegt im bebauten Innenbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenaus als Wohnbaufläche dargestellt.

Es gilt der Bebauungsplan Nr. B 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“ in der Fassung vom 11.03.1988, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.08.1988. Dieser wurde zwischenzeitlich dreimal geändert – diese Änderungen betreffen jedoch nicht das Planungsgebiet und werden daher auch nicht explizit aufgeführt.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B 8, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet folgende maßgebliche Festsetzungen:

- als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt,
- das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2, einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,32 und eines zulässigen Vollgeschosses bestimmt,
- die Traufhöhe darf max. 4,00 m über Gelände liegen,
- die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach mit einer Dachneigung von 30° festgelegt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch acht Baufenster definiert,
- für Garagen und Stellplätze wurden eigens Flächen festgesetzt,
- außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese, sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, nur ausnahmsweise zulässig,
- die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird überdies ebenfalls in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt (z.B. 1 Garage und ein Stellplatz je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte; je weitere Wohneinheit über 80 qm ein weiterer Stellplatz und eine Garage, unter 80 qm eine Garage – bei bis zu zwei Wohneinheiten, etc.),

- es werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt; diese betragen 500 qm für Einzelhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften.

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine klassische Innenentwicklung handelt und die darin festgesetzte Grundfläche weit unter dem in § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Wert liegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter besteht nicht.

3 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Mit der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. B 8 ist die Gemeinde Eichenau bestrebt, städtebauliche Spannungen, die aufgrund einer Übernutzung einzelner Wohngebäude auftreten, zu lösen. Diese „Übernutzung“ findet in der Weise statt, dass in mehreren der Doppelhaushälften im Libellenweg eine Vielzahl von Wohnungen ungenehmigt eingerichtet sind (zum Beispiel 9 Wohneinheiten in einer Doppelhaushälfte) und eigenständig vermietet werden. Dadurch ergeben sich Ansprüche an das Wohnen und das Wohnumfeld, die mit den Ansprüchen der Bewohner im näheren Umfeld (Gartenstadtcharakter mit familiengerechter Wohnnutzung – ursprünglich städtebaulich an dieser Stelle gewollt) teilweise nicht zu vereinbaren sind. Dies und der häufige Bewohnerwechsel führen zur einer Verschlechterung der Wohnqualität, welche auch zu entsprechenden Wertverlusten der Baugrundstücke führt.

Die Spannungen werden auch durch die intensive Nutzung des, als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche knapp bemessenen Libellenwegs hervorgerufen. Dieser wird durch die hohe Kfz-Anfahrquote der Apartment-Nutzung, vor allem im westlichen Bereich, über das verträgliche Maß hinaus frequentiert, bzw. von ruhendem Verkehr in Anspruch genommen. Ausreichend Stellplätze sind auf den betreffenden Grundstücken nicht vorhanden, so dass auch öffentliche und private Bereiche im näheren Umfeld „zugeparkt“ werden. Ebenso kommt es zu verschiedenen Belästigungen durch nicht ausreichenden Kapazität und Stellflächen für Abfallbehälter bei hoher Bewohnerdichte.

Da die Anzahl der Wohneinheiten im geltenden Bebauungsplan grundsätzlich nicht beschränkt ist, ist die Wohnsituation, die zu den beschriebenen Spannungen führt, per se zumindest teilweise baurechtlich genehmigungsfähig. Deshalb soll nunmehr der Bebauungsplan, in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, dahingehend geändert werden, dass die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt und die tatsächlich zutreffende Gebietsart WR festgesetzt wird.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Baugrundstücke werden nunmehr als Reines Wohngebiet WR festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie nicht störende Läden und Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hier generell unzulässig.

Damit soll dem unter 1 beschriebenen Charakter der Siedlung und der tatsächlich vorhandenen, ausschließlich auf das Wohnen beschränkten Nutzung der Gebäude Rechnung getragen werden. Die Größe der Grundstücke und der vorhandenen Wohngebäude sowie die Bemessung der Erschließungsstraße lassen hier dauerhaft kein störungsfreies Nebeneinander anderer Nutzungen zu.

Darüber hinaus sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, unzulässig. Damit sollen Pflegeheime – die gem. § 3 Abs. 4 BauNVO ebenfalls zu den gemeinhin im WR zulässigen Wohngebäuden gehören – ausgeschlossen werden, da diese ebenso dem Charakter des Wohngebiets mit kleinteiliger Einfamilienhausbebauung nicht entsprechen und auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Libellenweg führen würden.

4.2 Zahl der zulässigen Wohnungen

Ebenso ist der Charakter der Wohnsiedlung durch kleine (GR ca. 65-85 qm), jeweils nur mit einer Wohnung genutzten Doppelhaushälften geprägt. Dem entsprechend sind die Außenanlagen der Einfamilienhäuser gestaltet, Stellplätze und Garagen sind überwiegend entsprechend dem festgesetzten Stellplatzrichtwerten (eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz je Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte) errichtet und tragen somit, trotz kleiner Grundstücke, zum grundsätzlich lockeren und heimeligen Charakter der Siedlung bei.

Die Gemeinde Eichenau sieht die dauerhafte Wahrung dieses Charakters unmittelbar mit der Zahl der zulässigen Wohnungen verknüpft, so dass nunmehr der tatsächliche Bestand als maßgeblich herangezogen und die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt wird. Dies ist im Hinblick auf die Unterbringung der Stellplätze bei den überwiegend klein geschnittenen Doppelhausgrundstücken erforderlich, auch um eine, dem Gartenstadtcharakter des Wohngebietes entsprechende, gärtnerische Anlage der Wohngrundstücke zu ermöglichen.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Da im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung z.T. kleinere Grundstücksgrößen vorhanden sind, als gem. Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig wären (Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte 350 qm), und diese bereits überwiegend bebaut sind, wird nunmehr die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte auf 300 qm reduziert. Damit soll sowohl die Teilungsmöglichkeit für das letzte unbebaute Grundstück (Fl.Nr. 1859/4) flexibler und dem umgebenen Bestand entsprechend möglich sein, als auch eine Realteilung für ein auf Fl.Nr. 1859/5 neu errichtetes Doppelhaus ermöglicht werden. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude und der durch Rechtsprechung angepassten Definition eines Doppelhauses (Realteilung des Grundstücks) zu sehen.

Die Gemeinde Eichenau möchte hier die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Grundeigentümer im Rahmen des nunmehr neu definierten Zulässigkeitsmaßstabs (Reines Wohngebiet, eine Wohnung je Wohngebäude) nicht unnötig einschränken.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten im Änderungsbereich auch weiterhin. Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung erfolgt nur zur besseren Unterscheidung zwischen öffentlichen Flächen und den Baugrundstücken, für die fortan vorgenannte Änderungen gelten sollen.

Es sind keine Änderungen des zum rechtskräftigen Bebauungsplan zugehörigen Grünordnungsplans erforderlich.

5 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der baulichen Entwicklung und Ergänzung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben. Dieser Planungsgrundsatz wird durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Gemeinde:

Eichenau, den.....

.....
(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)