

Bebauungsplan Nr. 67 b - Gebiet zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn, Gemeinde Sauerlach

- Begründung -

Fassung vom: 21.05.2024

Gemeinde Sauerlach
Bahnhofstraße 1
82054 Sauerlach



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	1
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	1
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	1
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	1
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	3
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	3
7. Erschließung.....	4
8. Immissionen.....	4
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	4

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Sauerlach hat in seiner Sitzung am 30.07.2019 beschlossen, für den nordwestlichen Teilbereich des im Jahr 2009 erarbeiteten und im Winter 2018 / Frühjahr 2019 neu gefassten, städtebaulichen Konzeptes „Lanzenhaarer Weg“, den Bebauungsplan Nr. 67 b - Gebiet zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn aufzustellen, um der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen und zugleich die Ortsrandsituation in diesem Bereich abschließend zu gestalten.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Sauerlach zwischen Lanzenhaarer Weg im Osten und der Bahnlinie (S-Bahn München-Holzkirchen) im Westen. Im Süden grenzt eine bestehende Bebauung an das Plangebiet an, im Nordosten ist eine Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 67 a - Lanzenhaarer Weg Nord, welcher im Jahr 2018 rechtskräftig wurde, planerisch vorbereitet bzw. in weiten Bereichen bereits umgesetzt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden ebenso wie die überplanten Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Flächenumfang des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,53 ha.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im seit 10. Juli 1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauerlach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum bereits vorhanden sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage; Stellung der baulichen Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 6 Einzelhäusern, welche teilweise als Geschosswohnungsbauten errichtet werden können und 4 Doppelhäusern vor, um zum einen den

unterschiedlichen Ansprüchen der Wohnraumsuchenden Rechnung zu tragen und zum anderen eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Der größere Gebäudekörper des Einzelhauses wurde bewusst entlang der Bahnlinie angeordnet, wohingegen die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im zentralen Bereich konzentriert sind. Für die einzelnen Bauparzellen sind maximal zulässige Grundflächen festgesetzt, wobei zwischen maximal zulässigen Grundflächen in m² je Baugrundstück incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO und maximal zulässigen Grundflächen in m² je Baugrundstück, incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen differenziert wird. Zugleich ist für jede Bauparzelle festgesetzt, bis zu welchem Wert die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden darf. Durch die differenzierte Festsetzung der maximal überbaubaren Grundflächen, wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich ein hohes Maß an Wohnqualität ermöglicht. Gleiches gilt für die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen.

Die aufgelockerte Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden sowie das weitgehende Abrücken der Nebengebäude von den Hauptgebäuden schafft eine hohe städtebaulichen Qualität und eine hohe Wohnqualität, indem die Raumbelichtung optimiert ist. Zudem ist die Dimensionierung von Haupt- und Nebengebäuden funktions- bzw. proportionsgerecht und es werden Möglichkeiten zu Hof- und Straßenraumbildungen geschaffen. Die Nebengebäude sind weitgehend so dimensioniert, dass sie eine Doppelgarage mit Nebenraum, in welchem Gartengeräte etc. untergebracht werden können, fassen. Dadurch werden die städtebaulich regelmäßig störend wirkenden Baumarkt-Holzgartenhäuschen vermieden.

Zugleich wird durch Errichtung einer Tiefgarage im nordwestlichen Plangebiet eine Beeinträchtigung der Freiraumstruktur durch eine Vielzahl von oberirdischen Stellplätzen vermieden.

4.3 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen.

So sind für alle Dachflächen Satteldächer mit Eindeckungen in naturroten bis braune Dachpfannen oder Tonziegel und einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Für die Garagen und Nebengebäude sind bei den Parzellen 12 und 13, zwingend das extensiv begrünte Flachdach festgesetzt, bei den übrigen Parzellen wird dieses neben Satteldächern als Alternative zugelassen, um eine optische Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude zu ermöglichen.

Die Errichtung von Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachaufbauten ist nicht zugelassen, um die für die Region typischen ruhige Dachlandschaften und Maßstäblichkeiten zu bewahren.

Die Festsetzung von Gebäudeproportionen durch Vorgaben zu deren Seitenverhältnis (Breite/Länge), schafft neben harmonischen und ausgewogenen Proportionen auch die gewünschten

längsrechteckigen Baukörper, welche traditionellen Bauweisen im bayerischen Alpenraum nachempfunden ist und der Erhaltung des Ortsbildes dient.

Einfriedungen sind zur Wahrung eines harmonischen, landschaftsgerechten Ortsbildes entlang öffentlicher Straßen als einheitlich senkrechte Latten- und Staketenzäune aus Holz zu gestalten, an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind aus Gründen der Funktionalität auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes auf maximal 1,00 m beschränkt. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen sockellos zu gestalten.

4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebietes stellen eine qualitätsvolle Grünordnung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes. Während durch die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes ein Übergang zwischen bebauten Bereichen und offener Landschaft gestaltet wird und zudem die Einsehbarkeit der Bebauung reduziert wird, dienen die grundstücksbezogenen Pflanzgebote einem durchgrünten Ortsbild.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

In Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB mündet. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Bebauungsplan verankert. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert und durch grünordnerische Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird.

Von der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Nutzung als Wohngebiet werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Weder sind im Plangebiet Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude, welche von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen könnten, vorhanden, noch kommt dem Plangebiet floristisch eine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

7. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Verbindung vom Lanzenhaarer Weg zum jetzigen Waldweg, welche im zentralen Bereich aufgeweitet ist. Von dieser Aufweitung zweigen Stichwege ab. Durch die innere Erschließung werden zum einen Raumbildungen möglich, zum anderen wird Einfluss auf die Fahrgeschwindigkeit genommen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sauerlach gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt. Die Abwasserbeseitigung ist dabei durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage gesichert. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der örtlichen Stromversorgung gesichert.

8. Immissionen

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Wohnbebauung mit den Verkehrsgeräuschen der Bahnlinie München - Holzkirchen und der Staatstraße St 2573 (Münchener Straße) wurde im Auftrag der Gemeinde Sauerlach durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 20.044-1 vom 08.06.2021 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 67 b - Gebiet zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn, Gemeinde Sauerlach ist eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

Sauerlach, den _____

Barbara Bogner
1. Bürgermeisterin

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger