



Gemeinde Karlsfeld

Bebauungsplan Nr. 63 "Rothschwaige - Altenpflegeheim" mit integrierter Grünordnung

3. Änderung

Begründung



Karlsfeld, den 13.09.2006

0.1 Luftbildausschnitt

Bauleitplanung: **Gemeinde Karlsfeld**

Verwaltung
Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld

Tel: 08131/99153
Fax: 08131/99104

Bearbeitung:

topos

Becker-Nickels und Steuernagel Architekten GmbH
Dipl. Ing. F. Becker-Nickels, Architekt DAI
Dipl. Ing. H. E. Steuernagel, Architekt BDA

Am Glockenbach 2
80469 München
Tel 089 263031, Fax 089 263035
e-mail: topos-bnst@t-online.de

F. Becker-Nickels, Architekt, Stadtplaner
K. Brandmair, Landschaftsarchitekt
Ch. Klemm

gefertigt am:
ergänzt am:

31.05.2006
29.06.2006 / 13.09.2006

Inhalt

0.1 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

I Einleitung

I.1 Lage und Größe des Plangebiets

I.2 Städtebauliches Leitbild, Planungsgeschichte und neuerliches Planungserfordernis

I.3 Verfahren

II Konzeptionelle Ausgestaltung der Planung

II.1 Städtebauliches Konzept und Inhalte der 3. Änderung

II.2 Umweltbelange

II.2.1 Einleitung

II.2.2 Örtliche und überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

II.2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

II.2.4 Zusammenfassung

II.3 Sonstige Belange

II.3.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

II.3.2 Bodengefährdende Stoffe

II.3.3 Sonstige private oder öffentliche Belange

I Einleitung

I.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 liegt im Süden des Ortsteils Rothschaige. Er wird im Osten von der Münchner Straße und im Westen von der Alten Würm begrenzt. Nordwestlich schließt sich eine an der Waldstraße gelegene lockere Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) an, die nach Osten vom Gelände der Firma Sport Berger benachbart wird. Südlich des Geltungsbereichs liegen große Gartengrundstücke mit einzelnen, freistehenden Wohngebäuden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 381/3, 381/4, 380 Teilfläche, 381 Teilfläche, 954 Teilfläche). Er beinhaltet eine Fläche von ca. 36.000 m².

I.2 Städtebauliches Leitbild, Planungsgeschichte und neuerliches Planungserfordernis

Die Gemeinde Karlsfeld als Siedlungsschwerpunkt zwischen der Landeshauptstadt München und der Großen Kreisstadt Dachau und Teil der überregionalen Entwicklungsachse München-Dachau-Ingolstadt hat sich in den letzten Jahrzehnten vor allem als Wohnstandort entwickelt. Sie hat zudem aber auch die notwendigen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen geschaffen und sich bemüht, mit der Wohnbauentwicklung auch eine gewerbliche Entwicklung sowie Dienstleistungsstandorte mit entsprechenden Arbeitsplätzen zu fördern.

Als städtebauliche Zielsetzung für den Ortsteil Rothschaige beabsichtigt die Gemeinde Karlsfeld die stark durchgrünte Siedlungseinheit als qualifizierten Wohnstandort zu stärken und die noch vorhandenen Gemengelage aus Wohngebäuden und teilweise stillgelegten Gewerbebetrieben neu zu ordnen, wobei Wohnnutzungen im Vordergrund stehen, Büronutzungen, Dienstleistung oder auch kleinere nicht störende gewerbliche Einheiten aber nicht ausgeschlossen werden sollen.

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Sinne des formulierten Leitbildes zu gewährleisten fasste der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld am 22.02.1990 den Beschluss, für das Plangebiet einen qualifizierten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen. Die gewünschte städtebauliche Nutzungs- und Strukturveränderungen sollten unter Wahrung des durchgrünten Gebietscharakters in Verbindung mit einer behutsamen Nachverdichtung bereits bisher bebauter Flächen erfolgen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 in der Fassung der Bekanntmachung 17.02.1992 setzte dem gemäß die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet SO "Altenpflegeheim" fest. Das Planungskonzept basierte damals auf der Zielvorstellung, auf einem landschaftlich reizvoll gelegenen, durchgrünten und mit Bachläufen durchzogenen Grundstück, ein Alten- und Altenpflegeheim mit den dazu gehörigen Personalwohnungen und der zugeordneten Verwaltung zu errichten. Im Jahre 1996 wurde von einem Betreiber ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Die Gemeinde Karlsfeld erteilte das gemeindliche Einvernehmen, das Landratsamt Dachau die Baugenehmigung. Die Planvorlagen sahen damals bereits u.a. "betreutes Wohnen" vor. Angedacht waren 120 Wohnungen sowie 108 Pflegezimmer.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 wurde erforderlich, da der Betreiber die Anzahl der Wohnungen und der Pflegezimmer anschließend veränderte (auf 100 Pflegezimmer und 111 Wohnungen). Das Landratsamt Dachau regte an, bei der Art der Nutzung auch "betreutes Wohnen" im Bebauungsplan festzusetzen. Zusätzlich sollte entsprechend den Gebäuden die zulässige Nutzung definiert werden, um das Konzept des Betreibers rechtlich abzusichern. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63 blieben unverändert bestandskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 in der Fassung vom 10.11.1999 wurde am 13.04.2000 rechtsverbindlich.

Aufgrund einer erneuten Konzeptänderung des Betreibers beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld am 25.09.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 in der Fassung vom 17.09.2003. Das Planungsziel blieb auch in der 2. Änderung in seinem Grundsatz, ebenso wie das städtebauliche Konzept erhalten, jedoch entfielen die Personalwohnungen und die Bauräume wurden den gewandelten Bedürfnissen und Funktionen des Vorhabens angepasst und daher das Maß der baulichen Nutzung erhöht. Die 2. Änderung umfasste insbesondere die Baukörper d sowie a und b, wobei die vorgenommenen Änderungen auch Auswirkungen auf die Ausformung des im Grundsatz beibehaltenen Erschließungsnetzes sowie teilweise auf den erhaltenswerten Baumbestand hatten. Aufgrund der Verschiebungen von Baumräumen und einer gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung erhöhten Überbauung des Grundstücks erfasste die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 seinen gesamten bisherigen räumlichen Geltungsbereich und

ersetzte damit den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Mit der Bekanntmachung am 22.08.2005 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 rechtsverbindlich.

Auf der Basis der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 erfolgte für die Baukörper f, g und h (Altenpflegeheim) schließlich im Herbst 2005 der Baubeginn. Die Gebäude sind zwischenzeitlich im Rohbau fertig gestellt. Für die Baukörper b, c, d und e, für die nur eine Nutzung als betreutes Wohnen zulässig ist, wurden in der Planungsphase zum Vorhaben Änderungen der internen Funktionsabläufe und des Raumprogramms notwendig, die eine Änderung einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich machen.

Als Forderung des vorbeugenden Brandschutzes muss zunächst der Abstand zwischen Baukörper e und Baukörper f von ca. 10 m auf ca. 18,70 m vergrößert werden, um normgerechte Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrumfahrt, Aufstellflächen, Bewegungsflächen etc.) schaffen zu können. Der Baukörper f soll zudem nach Süden verschoben werden, um für die nach Norden ausgerichteten Wohnungen (betreutes Wohnen) einen Diskretionsabstand zur benachbarten Erschließungsfläche zu erhalten. Die Baukörper b und c werden lagemäßig getauscht, so dass nunmehr der Baukörper c mit seiner Firstrichtung parallel zur Münchner Straße ausgerichtet ist. Zusammen mit dem bereits verwirklichten Bauvorhaben des Baukörpers a entsteht damit eine lockere gleichgerichtete Randbebauung an der Münchner Straße, die städtebaulich besser mit der bereits vorhandenen Bebauung und der alleearartigen Bepflanzung der Straße korrespondiert. Durch das Tauschen der Bauflächenkonfiguration können zudem die beiden vorhandenen Fließgewässer ohne größere Laufänderungen im Bestand erhalten und in das Freiflächengestaltungskonzept integriert werden.

I.3 Verfahren

Da die genannten Änderungen nicht auf dem Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB zulassungsfähig sind, wird die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 63 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2005 erforderlich. Zur besseren Übersichtlichkeit und Handhabung des Planwerks, ersetzt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2005 für seinen räumlichen Geltungsbereich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, da

- durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Bestimmungen der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen weder vorbereitet noch begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) bestehen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 ist das Ergebnis folgender Verfahrensschritte:

- Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 vom 29.06.2006
- Vorbesprechung im Landratsamt Dachau am 24.05.2006 mit den Fachstellen Kreisbauamt und Rechtliche Belange
- öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17.07.2006 bis 25.08.2006

II Konzeptionelle Ausgestaltung der Planung

II.1 Städtebauliches Konzept und Inhalte der 3. Änderung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 63 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2005 bleibt in der 3. Änderung grundsätzlich unverändert. Die wesentlichen Abweichungen liegen in der Verschiebungen der Baukörper e und f zueinander bzw. im lagemäßigen Austausch der Baukörper b und c. Die Änderungen in der Stellung der Baukörper entsprechen nach wie vor dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept und wirken sich insbesondere auf die räumliche Qualität der

Münchner Straße sehr positiv aus. Zudem können die beiden vorhandenen Fließgewässer ohne größere Laufänderungen im Bestand erhalten und in das Freiflächengestaltungskonzept integriert werden.

Die Art der baulichen Nutzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert erhalten, wie die bisher festgesetzten Grünflächen. Lediglich der Eigentümerweg wird in Teilbereichen derart geändert, dass ein Befahren auch mit größeren Fahrzeugen (Feuerwehr, Müllfahrzeuge, usw.) und das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere einer Versorgungsleitung zum geplanten Biomasseheizkraftwerk) problemlos gewährleistet ist. Hierfür wurde die Festsetzung Ziffer 6.3 mit dem erläuternden Zusatz versehen, dass der Eigentümerweg als Gemeinschaftsfläche der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke dient und zugleich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmer sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit zu belasten ist.

Weitere Änderungen betreffen Ziffer 7 "private Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen", Ziffer 8 "Dächer" und Ziffer 9 "Dachaufbauten":

Ziffer 7.1 enthält Regelungen für private Stellplatzflächen, die in versickerungsfähigem Material auszuführen sind. Bisher wurde in der Festsetzung auch die Stellplatzanzahl normiert. Dieser Regelungsbestandteil entfällt in der 3. Änderung des Bebauungsplan, da die Notwendigkeit einer derartigen Regelung nicht mehr zweckdienlich erscheint.

In Ziffer 8.2 wird der bisher festgelegte Dachüberstand am Ortgang von 90 cm auf 60 cm verringert und an der Traufe von 30 cm auf 40 cm erhöht. Für die Breite einer Dachgaube war bislang eine Breite von 1,25 m als Außenmaß und eine Höhe von max. 2,20 m festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt die Breite der Gaube nunmehr mit 1,50 m als Außenmaß und die Höhe der Gaube mit 2,60 m fest.

Ziffer 8.4.5 wird vereinfacht und folgendermaßen neu gefasst: "Der Abstand der Gauben untereinander und zu Gebäudetreppwänden muss mindestens 80 cm betragen." Die Festsetzung lautete bisher: "Gaubenabstand untereinander und von Giebeltreppwänden mind. 1,15 m, von der Giebelwand mind. 2,00 m."

Die Änderungen entsprechen den planerischen Zielvorstellungen und dienen einer reibungslosen Umsetzung des Vorhabens. Sie berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich vertretbar.

II.2 Umweltbelange

II.2.1 Einleitung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da keine Grundzüge der Planung berührt sind. Nach den Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Beifügung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wurde.

II.2.2 Örtliche und überörtliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

Belange von örtlichen und überörtlichen Zielen des Umweltschutzes und des Naturschutzes werden durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 nicht berührt.

II.2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 hat für seinen räumlichen Geltungsbereich keine Erhöhung des derzeit bereits vorhandenen Baurechts zum Inhalt. Da nur die Stellung und Lage von Bauräumen bzw. Baukörpern

sowie Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten neu geregelt werden, resultieren aus dem Verfahren keine nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. Die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich. Das Integrationsinteresse von Natur und Landschaft bleibt in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung nach wie vor berücksichtigt.

II.2.5 Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 63 behält die städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen bei und enthält neben der veränderten Lage von Bauräumen auch neugefasste Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten. Die Regelungsgehalte der Änderungen wirken sich nicht negativ auf die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus. Sie ermöglichen im Gegenteil sogar eine bessere Integration der vorhandenen Fließgewässer in das Freiflächenkonzept, da nunmehr eine Laufveränderung nicht mehr notwendig ist.

Insgesamt sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 keine negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

II.3 Sonstige Belange

II.3.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

II.3.2 Bodengefährdende Stoffe

Aufgrund der bislang vorhandenen baulichen Nutzung des Plangebiets als Wohnbaufläche, ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von bodengefährdenden Stoffen.

II.3.3 Sonstige private und öffentliche Belange

Sonstige, mehr als geringfügige und schützenswerte private und öffentliche Belange, die durch die Planung berührt sein könnten sind derzeit nicht ersichtlich.