GEMEINDE TUTZING
Lkr. Starnberg

Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“

BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am: 24.01.2023
Geändert: **25.04.2023**
Endfassung:

Städtebaulicher Teil

HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Geltungsbereiches	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplans	3
1.3	Städtebauliche Ziele	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung und Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.3	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.4	Denkmalschutz	5
2.5	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	Verfahren	5
4.	Angaben zum Baugebiet	5
4.1	Abgrenzung und Größe	5
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	5
4.3	Vorhandene Nutzungen	5
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	5
4.5	Erschließung	6
5.	Planinhalt	6
5.1	Allgemein	6
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.5	Grünordnung	7
~~5.6~~	~~Bauliche Gestaltung~~	~~7~~
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-Beseitigung	8
6.1	Grundwasser	8
6.2	Altlastenverdachtsflächen	8
6.3	Wasserversorgung	9
6.4	Niederschlagswasserbeseitigung	9
6.5	Gewässer 3. Ordnung	9
7.	Umweltbericht (Zusammenfassung)	10

Anlage
Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Lage des Geltungsbereiches

Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in östlicher Randlage der Gemeinde Traubing.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Am 09.02.2021 hat der Bau- und Ortsplanungsausschuss (nach Ermächtigung des GR vom 08.12.2020) der Gemeinde Tutzing die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 37/2 und 39, Gemarkung Traubing“ beschlossen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag des Grundstückseigentümers zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl. Nr. 37/2.

Die Gemeinde erachtet die Ausweisung von zusätzlichem Wohnbaurecht, im Anschluss an die bestehende Zufahrt auf Fl.Nr. 39 für städtebaulich vertretbar, um den Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken. Die Absicherung der Nutzung für den örtlichen Bedarf soll durch städtebauliche Verträge erfolgen.

Die Fl. Nr. 39 wurde zur Gänze in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Erschließung über den Weidenweg aufgrund seiner ungenügenden Breite und Lage seitens der Gemeinde als schwierig erachtet wird. Aus diesem Grund wurde die Fl. Nr. 39 mit in den Geltungsbereich genommen, um die Erschließung sowie die geplante Bebauung auf der Fl. Nr. 37/2 mittels einer weitgehend bereits bestehenden Privatzuwegung ermöglichen zu können.

1.3 Städtebauliche Ziele

Durch die Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 37/2 wird eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich generiert.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sollen möglichst im Bereich des Eingriffs realisiert werden. Dort ist bereits erhaltenswerter Gehölzbestand vorhanden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung und Regionalplanung

Die Gemeinde Tutzing, mit ca. 10.000 Einwohnern, liegt im Landkreis Starnberg, in der Region München am Starnberger See, angrenzend an die Region 17 Oberland. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem Verdichtungsraum zugeordnet.

Die geplante Aufstellung des Qualifizierten Bebauungsplans Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2 Gemarkung Traubing“ trägt den Belangen der Landesplanung und der Regionalplanung Rechnung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing weist für den Geltungsbereich eine Dorfgebietsfläche (MD) auf.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

~~Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.~~

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig, da sich die Planung aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

4. Angaben zum Baugebiet

4.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich befindet sich in östlicher Randlage der Gemarkung Traubing.

Die Grundstücke sind teilweise bebaut und umfassen eine Fläche von ca. 3.000 m².

4.2 Eigentumsrechtlich Situation

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich bis dato in Privatbesitz.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Die vorhandenen Grundstücke werden teilweise wohnwirtschaftlich genutzt.

4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.5 Erschließung

4.5.1 Technische Erschließung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist durch die Bayernwerk AG, die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Tutzing gesichert. Das Bauvorhaben wird an den bestehenden Kanal im Weidenweg bzw. Schulstraße angeschlossen, die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Sämtliches Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal im Weidenweg bzw. Schulstraße geleitet.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (derzeitiger Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu-und Erweiterungsbauten zu beachten.

Bezüglich der Abfallbeseitigung wird auf die entsprechenden Satzungen des Landkreises Starnberg verwiesen, insbesondere auf die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises Starnberg und dort auf die §§ 12, 13, 13a und 13b.

4.5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Fl. Nr. 39 wird über die nördlich angrenzende Schulstraße erschlossen. Das Hinterliegergrundstück Fl. Nr. 37/2 muss über einen anzulegenden Privatweg (mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auf der Fl. Nr. 39 angebunden werden. Die Leitungs- und Kabelführung kann auch außerhalb der festgesetzten GFL-Fläche (ggf. vom Weidenweg her) erfolgen, soweit dies privatrechtlich gesichert ist.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 104 „Schulstraße im Bereich der Fl. Nrn. 39 und 37/2, Gemarkung Traubing“ schafft die Gemeinde Tutzing dringend benötigte Bauflächen für die heimische Bevölkerung.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

~~Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.~~

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine maximale Grundfläche für die Hauptbaukörper mit 180 m² Bruttogrundfläche sowie 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen bilden die Kubatur des geplanten Neubaus auf die umliegende Bebauung ab.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser zulässig.

5.3.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet wird für die geplante Baumaßnahme ein entsprechendes Baufenster festgesetzt.

Garagen sind innerhalb der Baugrenze bzw. in dem dafür festgesetzten Bauraum zulässig, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme der privaten Grünfläche und der festgesetzten Ausgleichsfläche zugelassen.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Schulstraße und den festgesetzten Privatweg erschlossen. Um die vorgenannte Erschließung rechtlich zu sichern, ist im Rahmen der Eingabeplanung eine entsprechende Dienstbarkeit einzutragen.

5.5 Grünordnung

Mit dem grünordnerischen Konzept wird das Ziel verfolgt, vorhandenen Baumbestand, soweit möglich, zu erhalten. Zu diesem Zweck wurde als Grundlage für die Planung eine vermessungstechnische Erfassung des Baugrundstückes mit dem dort befindlichen Baumbestand durchgeführt. Indem das geplante Wohngebäude im Nordosten des Grundstückes positioniert wird, kann die im Süden an dem Graben (teils außerhalb des Geltungsbereiches) gelegene Gehölzreihe ebenso erhalten werden, wie die junge Eiche und eine markante Esche im Südosten (letztere auf dem Nachbargrund).

Als Ausgleichfläche (ca. 300 m²) ist die Anlage einer Streuobstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Auf diese Weise werden neben ökologischen auch als gestalterische Aspekte in dem ländlich geprägten Raum berücksichtigt.

~~5.6 Bauliche Gestaltung~~

~~Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die bauliche Gestaltung von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.~~

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Auf das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung sowie auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ wird hingewiesen.

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.3 Wasserversorgung

6.3.1 Brauchwasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.3.2 Löschwasserversorgung

Im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO ist ein Nachweis vorzulegen, dass der zweite bauliche Rettungsweg bzw. die Aufstellflächen und die Feuerwehrzufahrten gem. DIN 14090 bzw. der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr erfüllt sind. Die Bewegungsfläche für Feuerwehrfahrzeuge am Ende der Zufahrt muss mindestens 7 x 12 m betragen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert; Löschwassermenge:

Datum	Uhrzeit	Ort	Straße	Hydr. Nr.	m³/h bei 1 Bar Vordruck	Druck OP
05.09.2022	13.41	Traubing	Weidenweg 8	TBHWUH225	51	4,4
05.09.2022	13.55	Traubing	Weidenweg 2	TBHWUH230	57	4,0
05.09.2022	14.19	Traubing	Schulstr. 2	TBHWUH165	59	4,4
05.09.2022	14.57	Traubing	Tutzingerstr. 16	TBHWUH235	43	3,8

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Am 25.05.2023 wurde ein Sickertest durchgeführt, dieser bestätigt die Sicker- und Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ~~soll~~ ist über belebte Bodenschichten ~~versickert werden~~ zu versickern. Ein Nachweis hierüber ist im Eingabeplanverfahren zu führen.

6.5 Gewässer 3. Ordnung

Aufgrund der Nähe der Baumaßnahme zum Deixelfurter Bach wurde im Planteil die 60 m-Linie eingetragen und darauf hingewiesen. Sich daraus ergebende Auflagen sind im Genehmigungsverfahren vom Antragsteller zu klären.

7. Umweltbericht (Zusammenfassung)

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Tutzing das Ziel, auf dem Flurstück 37/2, Gemarkung Traubing, welches durch die vorhandene Zufahrt (Fl. Nr. 39) bereits erschlossen ist, den Bau eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der Flächenverbrauch auf dem aktuell als Gartengrund (Rasen) zu werten. Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (artenarme Rasenfläche, 1 Weide) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 300 m² ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch Anlage einer Streuobstwiese, welche dort neben ökologischen Aspekten auch als charakteristische Ortsrandeingrünung im ländlich geprägten Raum wirkt.

Tutzing,

Marlene Greinwald
Erste Bürgermeisterin