

Aufstellung des Bebauungsplans

Kirchfeld West

Gemeinde

Saulgrub



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Stand: 23.06.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Vorstudie zur Lage	3
1.1	Variante 1	3
1.2	Variante 2	4
1.3	Variante 3	4
1.4	Rückschluss	4
2	Einführung	4
2.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.2	Lage und Abgrenzung	4
3	Ausgangssituation	5
3.1	Räumliche Einbindung	5
3.2	Bebauung und Nutzung im Plangebiet	5
3.3	Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)	5
3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.5	Altlasten	5
3.6	Kampfmittel	5
3.7	Bodendenkmale	5
3.8	Natur, Landschaft und Umwelt	5
3.9	Immissionen	6
3.10	Eigentumsverhältnisse	6
4	Planungsbindungen	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
4.3	Weitere Fachpläne	8
5	Planungskonzept	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planinhalt	9
6.1	Art der Nutzung	9
6.2	Maß der Nutzung	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4	Gestalterische Festsetzungen	9
6.5	Verkehrsflächen und Erschließung	9
6.6	Immissionsschutz	9

Abbildungen

Abbildung 1:	Varianten für den Geltungsbereich	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	8

1 Vorstudie zur Lage



Abbildung 1: Varianten für den Geltungsbereich

Die optimale Lage des Neubaugebiets wurde anhand mehrere Varianten unter städtebaulichen Gesichtspunkten untersucht. Im Fokus stand hierbei die Bewahrung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Reduzierung der Eingriffe in die umliegende Landschaft sowie die sinnvolle Erschließung des Gebiets.

1.1 Variante 1

Variante 1 fügt sich sinnvoll in die dörfliche Bebauungsstruktur ein, indem sie diese nach Norden verlängert, ohne dabei zu weit vom Dorfzentrum abzurücken. Die Lage entlang der ehemaligen B23 führt zu einer hervorragenden Erschließung des Gebietes von Variante 1 ohne zusätzlichen Bedarf an Zufahrtsstraßen zum Neubaugebiet.

1.2 Variante 2

Variante 2 überzeugt vor allem durch die zentrumsnahe Lage sowie die städtebaulich sinnvolle Schließung eines Restraumes im Siedlungsgefüge. Jedoch ist die Erschließung des Gebietes nicht ohne Weiteres möglich: von Westen her ist es nur über die Straße „Am Anger“ zu erschließen, die in ihrer Dimension zu klein für weiteres Verkehrsaufkommen ist. Eine Erschließung aus Nordosten von der Kohlgruber Straße her ist aufgrund topographischen Gegebenheiten schwierig.

1.3 Variante 3

Variante 3 verlängert die Siedlungsstruktur nach Westen hin. Somit wird die Möglichkeit eines Neubaugebiets abseits der zentralen Erschließungsstraßen ausgelotet. Hierin liegt jedoch auch das Problem, dass das Gebiet nur über die Dorfstraße erschlossen werden kann. Der zu erwartende, erhöhte Durchfahrtsverkehr würde zu einer zusätzlichen Lärmbelastung im Dorfzentrum führen.

1.4 Rückschluss

Im Rückschluss erweist sich Variante 1 unter den aufgezeigten Gesichtspunkten als sinnvoll.

2 Einführung

2.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Kirchfeld West“ erfolgt mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2014, um die im Siedlungsbereich der Gemeinde Saulgrub gelegene landwirtschaftliche Grünfläche als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Durch das Vorhaben wird die bestehende Bebauung im Kirchfeld zur Hangkante hin abgeschlossen. Die zentrumsnahe Lage und die gute verkehrliche Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr erlaubt es, das Plangebiet auch für Fußgänger optimal zu erschließen.

Die geplante umfangreiche Durchgrünung des Plangebiets fügt sich dabei in die bestehende lockere Baustruktur Saulgrubs ein, während die Anordnung der Gebäude linear in Richtung der Hangneigung der anspruchsvollen Topographie gerecht wird. Grünfinger erstrecken sich vom östlichen Beginn der Bebauung hin zur westlich dahinter gelegenen Landschaft.

Auf diese Weise wird eine städtebaulich ansprechende Bebauung realisiert, die sich sowohl in großer Nähe zu den Naherholungsgebieten im Grünen als auch in fußläufiger Entfernung zu den kulturellen und Einzelhandelsangeboten in der Ortsmitte befindet. Im Sinne einer positiven Ortsentwicklung ist die Planung daher zu befürworten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

2.2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden des Ortsgebietes von Saulgrub im Bereich Kirchfeld West, etwa 400 m von der Ortsmitte entfernt. Es wird im Süden durch die bestehende Bebauung und im Osten entlang der ehemaligen B23 begrenzt. Nach Norden hin schließt die geplante Wohnbebauung an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Das polygonale Plangebiet hat eine Größe von ca. 8600 m² und umfasst die Flurstücke Nrn. 468, 469, 470, 471, 472, Gemarkung Saulgrub.

3 Ausgangssituation

3.1 Räumliche Einbindung

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die ehemalige Bundesstraße B23, welche im Zuge der Ortsumfahrung zur Gemeindestraße umgewidmet wurde. Die Bebauung entlang der ehemaligen B23 ist vor allem durch Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit vereinzelt gewerblichen (v.a. Einzelhandel und Beherbergungsgewerbe) sowie landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Südwestlich des Gebietes befindet sich in etwa 500 m Entfernung die Dorfkirche, dahinter schließen sich landwirtschaftliche Gebäude, Grünflächen, sowie ein Naturschutzgebiet an.

Durch die umgebenden Nutzungen wirken keine besonderen Störungen von außen auf das Plangebiet ein, lediglich der Straßenverkehr auf der ehemaligen B23 ist auf seine mögliche Immissionswirkung hin zu untersuchen.

3.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftetes Grünland) genutzt.

3.3 Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)

Das Plangebiet wird nach außen hin über die ehem. 23 und die Kohlgruber Straße (ST 2062) erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über rechtwinklig zur ehemaligen B23 angeordnete Stichstraßen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle der Linie RVO (Haltestelle Rathaus), zudem liegt der Bahnhof „Saulgrub“ im Abstand von 800 m. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet über Fahrrad- und Fußgängerwege entlang ehem. B23 erreichbar.

Stellplätze finden sich im öffentlichen Bereich des Plangebiets nicht vor.

3.4 Ver- und Entsorgung

Derzeit ist das Plangebiet noch nicht mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Im Zuge des Anliegerstraßenbaus werden die zur Sicherung der Versorgung mit Elektrizität, Wasser sowie zum Anschluss an das Abwassernetz notwendigen Medien hergestellt.

3.5 Altlasten

Nicht bekannt.

3.6 Kampfmittel

Nicht bekannt.

3.7 Bodendenkmale

Nicht bekannt.

3.8 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotop sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.9 Immissionen

Die C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH wurde 2016 von der Gemeinde Saulgrub beauftragt, die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr zu berechnen und zu beurteilen.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ [1] für ein WA von 55 dB(A) Tag und 45 dB(A) nachts mit Ausnahme der Gebäudezeile entlang der B23 alt eingehalten werden kann. An der straßenzu- gewandten Ostfassade liegt die Immissionsbelastung bei bis zu 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (maßgeblich für den Neubau von Straßen) für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird tagsüber eingehalten und nachts nur an der straßenzugewandten Ostfassade überschritten. Das Planungsgebiet liegt im Lärmpegelbereich I bis III der DIN 4109 „Schallschutz im Hoch- bau“.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird vorgeschlagen, neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile planerisch dafür zu sorgen, dass die Schlaf- und Kinderzimmer in der östlichsten Baureihe über eine straßenabgewandte Fassade belüftet werden können.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 468, 469, 470, 471, 472, Gemarkung Saulgrub sowie Teile der ehemaligen Bundesstraße 23.

Die Flurstücke Nrn. 468, 469, 470, 471, 472 befinden sich in Privatbesitz.

4 Planungsbindungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ist die Gemeinde Bad Saulgrub als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt wird.

Die behutsame Ausweitung von innerörtlichen Wohnbauflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan entspricht diesem Ziel. Damit besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

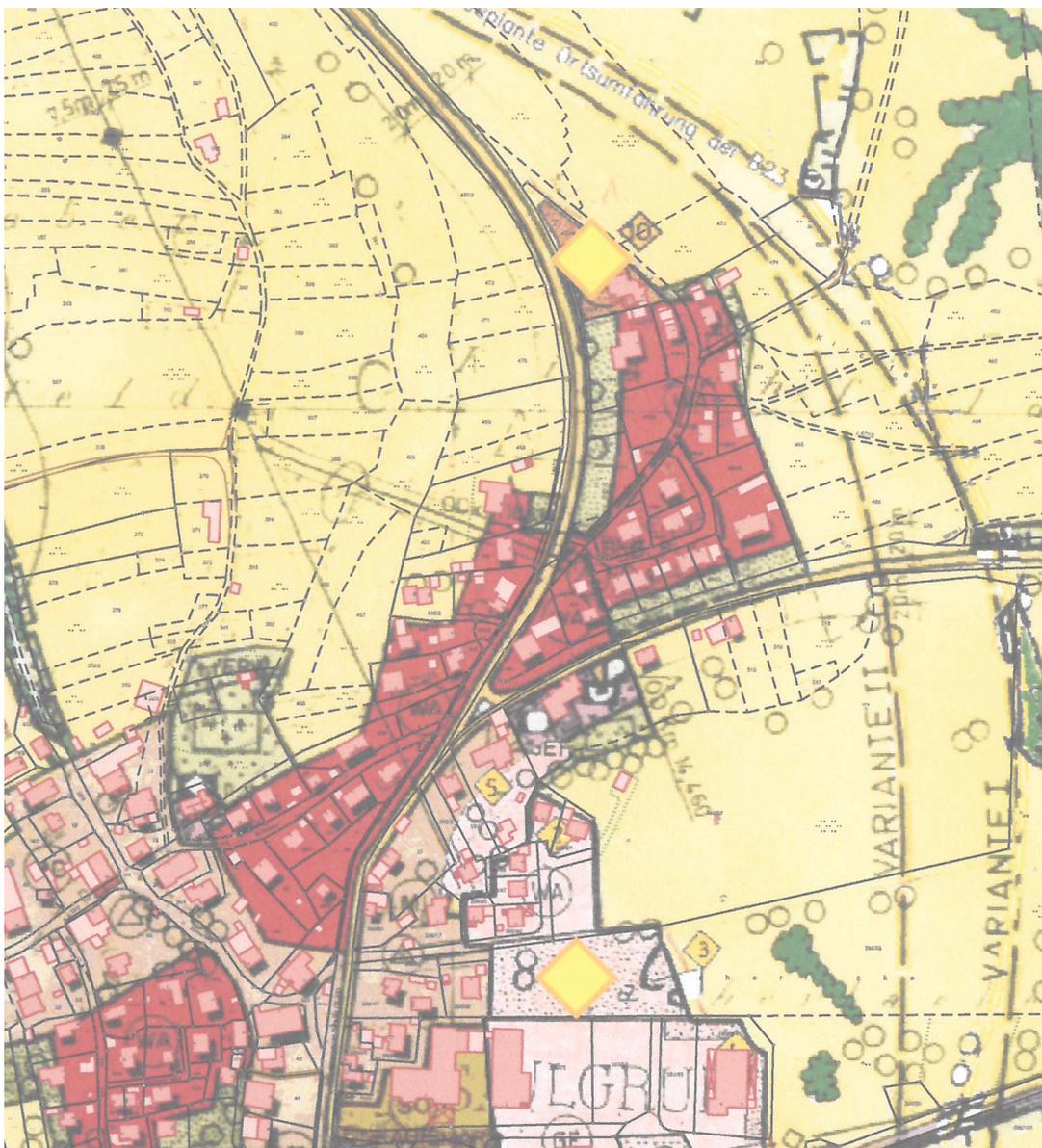


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 1) der Gemeinde Saulgrub ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Für die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche muss der Flächennutzungsplan daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich im Parallelverfahren geändert werden.

4.3 Weitere Fachpläne

Zu ergänzen wenn zutreffend.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Saulgrub erfordert auch die Ausweisung von attraktivem Wohnraum, um ein ausreichendes Angebot sowohl für Einheimische als auch für neue Bürger sicherzustellen. Dazu soll das Plangebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes einer maßvollen Entwicklung zugeführt werden.

Die Entwicklung einer Freifläche im Siedlungsgebiet ermöglicht es, dem Entwicklungs-erfordernis nachzukommen, ohne in die umgebende touristisch bedeutsame Kulturlandschaft einzugreifen. Die große Nähe zur Ortsmitte erlaubt es darüber hinaus, fußgänger-freundlichen Planungsgrundsätzen nachzukommen.

6 Planinhalt

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

6.2 Maß der Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung ist eine lockere Punktbauung vorgesehen, die dem dörflichen Charakter der Umgebung baulich entspricht. Je nach Grundstücksgröße entstehen Baukörper mit einer Grundfläche (GR) von 100-120 qm.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung soll in offener Bauweise (o) in Form von Einzelhäusern (E).

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Gestalterischen Festsetzungen orientieren sich ausschließlich an der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Saulgrub.

6.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Verkehrsteilnehmer bzw. Bewegungshilfen, deren Masse und Geschwindigkeit nicht dem menschlichen Maßstab entsprechen, werden dadurch im Rahmen der Gleichbehandlung aller Verkehrsteilnehmer notwendigerweise in das Verkehrswesen eingegliedert.

6.6 Immissionsschutz

Nicht gekennzeichnete Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen.

Gekennzeichnete Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von $R'_{w,res} \geq 35$ dB aufweisen.

Für die Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der gekennzeichneten Fassade nicht zulässig. Alternativ ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), schall- dämmende Schiebeläden sicherzustellen,

dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts in Schlaf- und Kinderzimmern nicht überschritten wird.

7 Verfahrensablauf

12.11.2014	Aufstellungsbeschluss
17.06. - 24.07.2015	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
16.09.2015	Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
01.02.2017	Billigungsbeschluss
17.02. – 23.03.2017	Öffentlichkeitsbeteiligung
17.05.2017	Billigungsbeschluss
01.06.2017 – 20.06.2017	Öffentlichkeitsbeteiligung
28.06.2017	Satzungsbeschluss