

Gemeinde Saulgrub

BEBAUUNGSPLAN „ KOCHELSTRASSE-NORD“

Begründung (§) Abs. 8 BauGB)

Stand der Planfassungen:	Erstfertigung	01.03.1997
	1. Änderung - A	Mai 1997
	2. Änderung - B	Oktober 1997
	3. Änderung - C	August 1998
	4. Änderung - D	November 1998
	5. Änderung - E	April 1999

1. Notwendigkeit der Neuausweisung

Das einzige bisher im Gemeindebereich ausgewiesene Baugebiet zur ausschließlichen Nutzung für Einheimische im Süden von Saulgrub ist bis auf 1 Restparzelle inzwischen vollständig bebaut. Aufgrund der auch in der Gemeinde Saulgrub in den letzten 10 Jahren außerordentlichen Preissteigerung bei den Kosten für die Baugrundstücke ist der Erwerb für ortsansässige Bürger kaum mehr möglich.

Um eine nachhaltige negative Entwicklung der dörflichen Struktur durch Überfremdung zu vermeiden ist die weitere Ausweisung von Bauflächen für Einheimische unabdingbar.

Dazu darf auch auf den Erläuterungsbericht der Ortsplanungsstelle der Regierung von Oberbayern zum Flächennutzungsplan vom Oktober 1987 verwiesen werden, nachdem sich die weitere Entwicklung des Flächenbedarfs für Baulandausweisungen in erster Linie nach dem Eigenbedarf zu richten hat.

Da für auswärtige Bewerber auf den noch unbebauten Bauflächen auf dem freien Markt noch genügend Parzellen zur Verfügung stehen, hat sich der Gemeinderat entschieden neue Bauflächen nur noch dort auszuweisen, wo eine Bebauung durch Ortsansässige gesichert ist.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisung von 6 Parzellen wird der Bedarf von Bauland für Ortsansässige dennoch vorläufig nur zu einem geringen Teil befriedigt.

Die ebenfalls auszuweisende Fläche für Sport und Spielanlagen wird bereits seit geraumer Zeit in dieser Form genutzt. Zur Sicherung der weiteren Nutzung - insbesondere bedingt durch die nördlich gelegene Neuausweisung von 6 Bauparzellen - wurde die Fläche in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

2. Räumliche Entwicklung der Bebauungsgebiete

Die Ausweisung von Bauflächen innerhalb von Baulücken, die bisher als Grünland ausgewiesen sind, entspricht den im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Ortsplanungsstelle der Regierung von Oberbayern von 1987 vorgegebenen Zielen der räumlichen Entwicklung.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen ist bereits im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 ausgewiesen.

3. Planrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kochelstrasse-Nord“ wird für das Allgemeine Wohngebiet aus dem parallel zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Feststellungsbeschluß zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes datiert vom 18.03.1999.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsgebietes

Das ca. 1,04 ha große Gebiet wird im Nordosten von der Bahnlinie Murnau-Oberammergau, im Südosten von einer bereits bestehenden Bebauung, im Südwesten von der Kochelstrasse und im Nordwesten von landwirtschaftlicher Grünfläche begrenzt.

Das Gelände ist weitestgehend eben.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Als Untergrund steht grob kiesiger Lehm bis schwach lehmiger Kies an. Das Grundwasser dürfte ca. 3 bis 4 m unter Gelände liegen.

Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden.

Eine Gefährdung durch oberirdische Gewässer ist nicht zu besorgen.

Zusammenfassend kann das Gelände in technischer Hinsicht ohne besondere Anmerkungen als zur Bebauung geeignet angesehen werden.

5. Städtebauliches Konzept

Das geplante Baugebiet ist bereits auf 3 Seiten von Bebauung umgeben.

Im Westen, Südwesten und Südosten grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Im Nordosten liegt ein hinsichtlich Schallemissionen eingeschränktes Gewerbegebiet, das sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung jedoch mehr und mehr zu einem Mischgebiet entwickelt hat. Zudem ist der Einfluß des Gewerbegebietes auf die geplante Neuausweisung durch die starke optische und räumliche Trennung infolge der Bahnlinie Murnau-Oberammergau nur als geringfügig anzusehen.

Die im Nordwesten angrenzende landwirtschaftliche Grünfläche weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf und kann damit noch als eigenständige landwirtschaftliche Grünfläche innerhalb bebauter Ortsteile verbleiben.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der umliegenden bereits bestehenden Bebauung.

Innerhalb der umliegenden Bebauung herrscht 2-geschoßige Bauweise vor. Die im Südosten angrenzende einstöckige Bauweise mit ausgeprägtem Kniestock und ausgebautem Dachgeschoß ist für die Festlegung der Bauweise von untergeordneter Bedeutung, da die Fläche für Sport und Spiel die beiden Bauweisen räumlich deutlich trennt.

Die Bebauung soll aufgrund der Größe der einzelnen Parzellen von ca. 500 bzw. 700 qm nur mit freistehenden Einzelhäusern erfolgen.

Die Gemeinde Saulgrub möchte die Bebauung hinsichtlich der derzeit vorherrschenden GRZ verbessern, um die mögliche Nutzung zu erhöhen; auf den einzelnen Grundstücken soll mehr Wohnraum geschaffen werden können. Die maximal zulässige GRZ soll deshalb auf 0,20 festgesetzt werden.

Aufgrund der in der Ortsgestaltungssatzung vorgeschriebenen Stellplatzanzahl ist eine Überschreitung der GRZ von 120 % für die Schaffung von Verkehrsflächen notwendig. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden.

Um einen ausreichenden Vorgartenanteil gegenüber den Verkehrsflächen sicherzustellen, soll die zulässige Hauslänge und Hausbreite begrenzt und zusätzlich durch die Festlegung von Baugrenzen abgesichert werden.

Die Baugrenzen werden im nordöstlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes abgestuft um den jeweiligen Hinterliegern ausreichende Sichtverhältnisse in die Südrichtung zu ermöglichen.

Die Dächer der umliegenden Bebauung liegen von einigen wenigen Ausnahmen abgesehen im nordwestlichen Teil größtenteils in Südwestrichtung und soll deshalb so beibehalten werden. Im nordöstlichen Teil hingegen ist aufgrund der Ausrichtung der Bauparzellen die Firstrichtung in südöstlicher Richtung unumgänglich; sie entspricht damit auch der vorherrschenden Firstrichtung der Bebauung entlang der Bahnlinie in südlicher Richtung.

Die geplante Dachneigung von 20 bis 25 Grad entspricht größtenteils der bereits bestehenden umliegenden Bebauung.

6. Erschließung

Das Baugebiet kann unmittelbar an der bestehenden ausgebauten Kochelstrasse verkehrsmäßig mit geringem Aufwand angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch einen Anschluß in der Kochelstrasse gesichert.

Die Abwasserentsorgung ist problemlos über den bereits vorhandenen Kanal in der Kochelstrasse mit Anschluß an die gemeindliche Kläranlage möglich.

Die Stromversorgung ist mit einem Anschluß an der innerhalb des Baugebietes liegenden Trafostation ohne zusätzlichen Aufwand durchführbar.

Insgesamt kann das Baugebiet als unproblematisch hinsichtlich der Erschließung angesehen werden.

7. Kosten der Erschließung

Im Bebauungsgebiet fallen die üblichen Kosten für die Straßenerschließung an, die über den Erschließungsbeitrag abgerechnet werden.

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen entstehen keine erheblichen Kosten.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Ausgewiesene oder für den Natur- und Landschaftsschutz aus sonstigen Gründen bedeutsame Flächen werden vom Bebauungsgebiet nicht berührt.

Durch die vorgesehenen Anpflanzungen für die Verbesserung des Immissionsschutzes auf der Nordostseite des Geländes wird das Landschaftsbild deutlich verbessert.

Die Verkehrsflächen weisen im Regelfall eine Breite von 6 m auf. Zur Absicherung einer ausreichenden Wendemöglichkeit für den Zu- und Ablieverkehr (Mindestmaß für Müllfahrzeuge etc.) aber auch für ausreichende Flächen für Schneeablagerungen wird die Verkehrsfläche im Südosten auf 10 m verbreitert.

Die Straße selbst soll durchgehend nur auf eine Breite von 4,0 bis 4,5 m ausgebaut werden; die Seitenstreifen und zusätzlichen Verkehrsflächen werden begrünt.

Auch die am nördlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehene öffentliche Parkfläche soll begrünt werden.

9. Immissionsschutz

Luftschallimmissionen aus dem Bahnbetrieb

Geringfügige Belastungen des Baugebietes infolge Luftschallimmissionen aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Murnau-Oberammergau sind nicht auszuschließen.

Einer Berechnung der Immissionsschutzabteilung des Landratsamtes Garmisch-P. zufolge liegen die Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tage als auch in der Nacht deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA.

Zur weiteren Verbesserung des Immissionsschutzes soll zusätzlich entlang der Bahnlinie auf den Privatgrundstücken und auf der Fläche für Sport und Spiel eine möglichst lückenlose Bepflanzung mit Strauchwerk und Bäumen erfolgen. Weitere zusätzliche Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Schallschutzwänden sind aus städtebaulichen optischen Gründen nicht wünschenswert.

Im übrigen wird auf die Weiteren Hinweise unter Nr. IV zu Nr. 1.0 Lärmschutz des Bebauungsplanes verwiesen.

Luftschallimmissionen aus der Fläche für Sport und Spiel

Emissionen auf die umliegende Bebauung aufgrund der Nutzung als Sport- und Spielfläche sind nicht auszuschließen, dürften sich jedoch aufgrund der eher unbedeutenden Nutzungszeiten deutlich innerhalb der zulässigen Grenzen halten. Die Fläche wird bereits seit vielen Jahren als Sport- und Spielplatz genutzt. Bisher hat es noch keinerlei Probleme bezüglich überhöhter Emissionen gegeben.

Da die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen ausschließlich für Einheimische bereitgestellt werden ist ein Konfliktpotential nicht zu besorgen. Die bisherige jahrzehntelange problemlose Nutzung in gleicher Art und Weise kann dies bestätigen.

Der Gemeinderat hat deshalb nach eingehender Beratung entschieden vorläufig keine weiteren Maßnahmen zum Emissionsschutz im Bereich der Sport- und Spielfläche festzusetzen. Gegebenenfalls wäre die Zulässigkeit der weiteren Nutzung bei Bedarf auf die schalltechnische Verträglichkeit gegenüber der Nachbarschaft nachzuweisen.

Erschütterungsimmissionen aus dem Bahnbetrieb

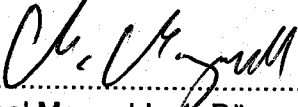
Zur detaillierten Untersuchung der Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb wurde von der Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Mit Gutachten vom April 1999 wurde festgestellt, daß mit einem Abstand von 20 m zwischen der Gleisachse und dem nächsten Gebäudefundament ein ausreichender Schutzabstand zur Bahnlinie besteht. Werden die Gebäude näher als 20 m zur Gleisachse errichtet, muß eine schwingungstechnische Entkoppelung zwischen dem Kellergeschoß und dem Erdgeschoß berücksichtigt werden.

Das Gutachten wird Bestandteil des Erläuterungsberichtes. Im Bebauungsplan wird unter IV Weitere Hinweise Nr. 4.0 auf die Beachtung des Gutachtens verwiesen.

10. Statistische Daten

Gesamtfläche des Bebauungsgebietes		10.400 qm
davon:	Fläche für Sport- und Spielanlagen	5.800 qm
	Verkehrsflächen	800 qm
	Baulandnutzung	3.800 qm
davon:	überbaute Flächen	1.000 qm
	private begrünte Freiflächen	2.800 qm

Gemeinde Saulgrub, den 25.04.1999


.....
Michael Mangold, 1. Bürgermeister