

Gemeinde

Herrsching

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 26

8. Änderung

Entwurf

3+ Architekten Glogger Müller Blasi

Eberlestraße 27a

86157 Augsburg

Tel. +49 (0)821 999802-0

<https://3plusarch.de>

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

QS: Bazarganipour

Aktenzeichen

HER 2-116

Plandatum

17.04.2023 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Plangebiet	3
3.1	Lage	3
3.2	Immissionen	4
3.3	Flora.....	5
3.4	Boden und Grundwasser.....	6
4.	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	6
5.	Städtebauliches Konzept	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
6.5	Bauliche Gestaltung	9
6.6	Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	9
6.7	Immissionsschutz	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Herrsching am Ammersee plant im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 BauGB) die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen auf einem zentral im Hauptort gelegenen Grundstück. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Nördlich der Bahnhof-Luitpoldstraße; südwestlich und nordöstlich der Rieder Straße; sowie östlich des Mitterwegs“ Ortszentrum, ist derzeit jedoch noch unbebaut.

Im Rahmen eines VgV-Verfahrens wurden mehrere Entwürfe geprüft und im Ergebnis ein Entwurf des Architekturbüros 3+Architekten von der Gemeinde befürwortet. Da der Entwurf von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, insbesondere bezüglich der Bauräume und der zulässigen Grundflächen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 31/2, Gemarkung Herrsching am Ammersee, mit einer amtlichen Fläche von 3.279 qm sowie einen etwa 356 qm großen Teilbereich des angrenzenden Straßengrundstücks (Mitterweg) Fl.Nr. 405/2, Gemarkung Herrsching am Ammersee.

Die Flächen liegen zentral in Herrsching in etwa 450 m Laufentfernung zum S-Bahnhaltepunkt und direkt an der Bushaltestelle Mitterweg. Südlich angrenzend befindet sich die Kirche St. Nikolaus, nördlich besteht Wohnnutzung. Im Westen befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Herrsching, östlich grenzen Grünflächen sowie weitere Wohnbebauung an.

Das Grundstück Fl.Nr. 31/2 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Herrsching und steht für eine Entwicklung zur Verfügung.

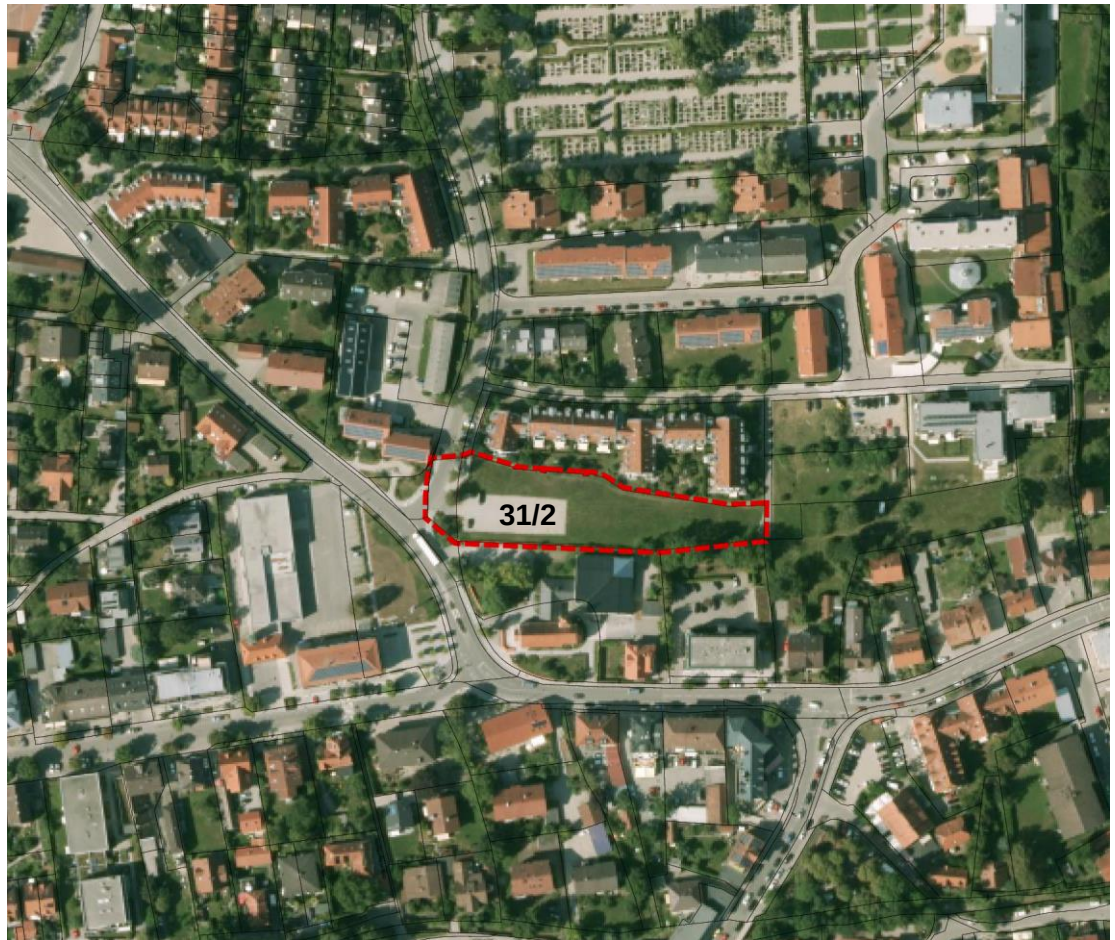


Abb. 1 Plangebiet mit Flurgrenzen, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018 (Luftbild)/ 2021 (Flurgrenzen)

3.2 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken die Straßenverkehrsgeräusche der Rieder Straße sowie Gewerbegeräusche des Gesamtbetriebs der Freiwilligen Feuerwehr Herrsching, Parkplatzgeräusche des Rathauses Herrsching sowie Parkgeräusche der katholischen Kirche St. Nikolaus ein.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M172177/01, 13. Februar 2023) werden durch die Verkehrsgeräusche auf der Rieder Straße Beurteilungspegel am westlichen Gebäuderiegel der geplanten Bebauung bis zu 67 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden um bis zu 12 dB tags und bis zu 11 dB nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden ebenfalls noch um 8 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten. Auf den Freibereichen ergeben sich im westlichen Bereich des Planungsgrundstücks Beurteilungspegel bis 67 dB(A). Die für Freibereiche angestrebten maximalen 55 dB(A) bis 60 dB(A) können in den Bereichen zwischen den Gebäuden bzw. ab dem mittleren Gebäude in Richtung Osten erreicht werden.

Durch die Emissionen von Gewerbegeräuschen werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts durch-

wegs eingehalten. Sie werden sogar um mindestens 6 dB unterschritten. Der Betrieb der Feuerwehr ist durch organisatorische Maßnahmen so eingeschränkt, dass die IRW für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Derzeit findet auf dem südlich angrenzenden Kirchengrundstück keine nächtliche Nutzung der Stellplätze statt. Eine Nutzungsänderung, die eine nächtliche Nutzung der Stellplätze zur Folge hat, würde voraussichtlich zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm von Seiten der bestehenden westlichen Stellplätze führen. Da derzeit im vorliegenden Plangebiet bereits Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet besteht, ist im Fall einer Nutzungsänderung auf dem Kirchengrundstück die Rücksichtnahme auf das Allgemeine Wohngebiet geboten.

3.3 Flora

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/2 befindet sich derzeit eine große Wiesenfläche, am Mitterweg besteht auch eine derzeit als Parkplatz genutzte Kiesfläche. Bäume sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden, jedoch grenzt im Süden dichter Baumbestand direkt an, entlang des Mitterwegs befinden sich Straßenbäume.



Abb. 2 Ansicht Grundstück Fl.Nr. 31/2 Mitte Blickrichtung Südosten



Abb. 3 Mitterweg Blickrichtung Südosten

3.4 Boden und Grundwasser

Für das Grundstück Fl.Nr. 31/2 wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (GEOMECHNIG Ingenieur- und Planungsbüro, 10.06.2022). Neben natürlich anstehenden bindigen Böden mit schwacher bis sehr schwacher Durchlässigkeit befinden sich im Plangebiet demnach auch teils durchlässige bis stark durchlässige natürlich anstehende Kiese.

Die Ergebnisse der Stichproben der orientierenden Untersuchungen zeigen keine entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen.

Unterirdische Bauteile befinden sich nicht im Grundwasserschwankungsbereich. Jedoch ist die Bildung von Stauwasser durch Schichtwasser nicht auszuschließen und wahrscheinlich.

Insbesondere sind die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung bezüglich Wassereinwirkung auf unterirdische Bauteile sowie der Sickerfähigkeit des Bodens zu beachten.

4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Nördlich der Bahnhof-Luitpoldstraße; südwestlich und nordöstlich der Rieder Straße; sowie östlich des Mitterwegs“ Ortszentrum, bekannt gemacht am 29.11.2012, die die Festsetzungen und Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans vollständig ersetzt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/2 ist ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Bauräumen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 836 qm, wobei die Grundflächen je Bauraum von Westen nach Osten abnehmend gestaffelt sind. Ebenso ist das östlichste Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (Wandhöhe maximal 6,25 m) festgesetzt, während die westlichen drei mit jeweils maximal drei Vollgeschossen (Wandhöhe maximal 8,4 m) zulässig sind.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, zusätzlich sind zwischen den Bauräumen Flächen für offene Stellplätze festgesetzt. Zur Grünordnung sind zu pflanzende Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie im nordwestlichen Eck angeordnet, ebenso wie die Anlage von Grünflächen auf nicht überbauten oder für Zufahrten oder Stellplätze genutzten Flächen.

Aufgrund der einwirkenden Geräuschimmissionen sind für die westlichsten zwei Bauräume bauliche Maßnahmen sowie eine Grundrissorientierung zum Lärmschutz angeordnet.



Abb. 4 Ausschnitt aus der 4. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Nördlich der Bahnhof-Luitpoldstraße; südwestlich und nordöstlich der Rieder Straße; sowie östlich des Mitterwegs“ Ortszentrum, bekannt gemacht am 29.11.2012, ohne Maßstab

5. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen eines VgV-Verfahrens wurde von der Gemeinde Herrsching ein Entwurf des Architekturbüros 3+Architekten ausgewählt, der die Grundlage der Bebauungsplanänderung darstellt.

Anstelle der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen vier Baukörper sind drei Gebäude mit größeren Kubaturen vorgesehen. Das westlichste Gebäude greift die Stellung des nördlich angrenzenden Gebäudebestands auf und schafft eine einheitliche städtebauliche Kante entlang des Mitterwegs. Die weiteren zwei Gebäude sind in Ost-West-Richtung situiert, sodass Raum für südausgerichtete Gartenflächen verbleibt. An der östlichen Fassade der östlichen zwei Gebäude ist jeweils ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach vorgesehen, der zur Wohnraumerweiterung dient und dessen Dach als Terrasse genutzt werden kann.

Die Erschließung erfolgt weiterhin im Norden des Grundstücks, wo eine Tiefgaragenzufahrt sowie eine innere Wegführung vorgesehen sind. Zusätzlich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage sind zwischen dem westlichen und mittleren Gebäude drei offene Stellplätze, z.B. für Besucher, geplant. Im Vergleich zum Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans wird der Verkehr somit soweit wie möglich aus dem Wohngebiet herausgehalten.



Abb. 5 Städtebaulicher Entwurf, 3+ architekten glogger.müller.blasi 22.04.2022, ohne Maßstab

Der bestehende Gehweg östlich entlang des Mitterwegs verläuft derzeit teilweise über das Grundstück Fl.Nr. 31/2 und wird leicht verschwenkt, um die Tiefgaragenzufahrt herstellen zu können. Das nordwestliche Eck des Grundstücks Fl.Nr. 31/2 verbleibt öffentlicher Gehweg.

6. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Herrsching Nr. 26 „Nördlich der Bahnhof-Luitpoldstraße; südwestlich und nordöstlich der Rieder Straße; sowie östlich des Mitterwegs“ Ortszentrum, öffentlich bekannt gemacht am 29.11.2012, vollständig. Fortgeltende Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Umsetzung des Ziels, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, zu sichern, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird erhöht, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Erhöhung der zulässigen Grundflächen dient insbesondere dazu, eine barrierefreie und behindertengerechte Ausgestaltung der Wohnungen und Treppenhäuser zu ermöglichen. Die Gebäude sind weiterhin mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Um eine bessere Ausnutzung des zweiten Obergeschosses sicherzustellen,

wird die Wandhöhe auf maximal 9,3 m erhöht. Angesichts der zentrumsnahen Lage und der umgebenden Bebauung werden die somit ermöglichten Gebäudekubaturen als verträglich erachtet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden statt bisher vier Bauräume nunmehr drei festgesetzt, die in ihrer Dimensionierung jeweils größer ausfallen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Lage der Tiefgarage ebenso wie der oberirdischen Stellplätze wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf angepasst, der Zufahrtsbereich bleibt dabei an der bisher vorgesehenen Stelle.

6.5 Bauliche Gestaltung

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind die Hauptgebäude mit Satteldächern auszugestalten. Zusätzlich sind Anbauten an die Gebäude mit Flachdach zulässig, mit denen zusätzlicher Wohnraum sowie Dachterrassen geschaffen werden können. Um diese Gebäudeteile optisch gegenüber der geneigten Dachgestaltung zurückzunehmen, sind die Anbauten auf eine niedrigere Wandhöhe begrenzt, die eine Zweigeschossigkeit inkl. Brüstung der Dachterrasse ermöglicht.

Um aufgrund des hängigen Geländes Wassereinfluss in die Gebäude, insbesondere bei Starkregenereignissen, zu vermeiden, sind offene Kellergeschosse und Lichtschächte nicht zulässig. Öffnungen, die eine natürliche Belüftung der Tiefgarage sicherstellen, sind zu erhöhen, um einen Wassereinfluss zu vermeiden.

6.6 Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Anzahl der festgesetzten zu pflanzenden Bäume wird nicht geändert, die Situierung jedoch entsprechend der geänderten Gebäudeaufteilung angepasst. Somit sind Bäume zum westlichen Straßenraum und zur südlichen Grundstücksgrenze sowie zur Durchgrünung des Wohngebiets innerhalb des Grundstücks zu pflanzen.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass nicht überbaute oder als Wege- oder Zufahrtsflächen erforderliche Flächen als Grünflächen anzulegen und zu erhalten sind, um die natürlichen Bodenfunktionen zu schützen und ein attraktives, grünes Wohngebiet zu schaffen. Die Festsetzung schließt insbesondere die Gestaltung der Freiflächen als Stein- oder Schotterflächen aus.

Um ausreichend Substrat für die Bepflanzung der Flächen über der Tiefgarage sicherzustellen, wird die Bodenüberdeckung von Tiefgaragen mit mindestens 80 cm festgesetzt. Des Weiteren sind Einfriedungen sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. Gemäß Baugrunduntersuchung für die Fl.Nr. 31/2 durch das Ingenieur- und Planungsbüro GEOMECHNIG vom 10.06.2022 bestehen tieferliegende Kiesschichten, die für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet

sind. Das Wasser kann bspw. über Rigolen in die sickerefähigen Schichten abgeführt werden.

Gegenüber bestehendem Baurecht werden die Festsetzungen zur Grünordnung somit nicht reduziert. Durch die Festsetzungen der Bodenfreiheit von Einfriedungen, der Begrünung der Tiefgarageneinhausung sowie der erhöhten Bodenüberdeckung der Tiefgarage können die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt zusätzlich gemindert werden.

6.7 Immissionsschutz

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche (s. Kapitel 3.2) sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M172177/01, 13. Februar 2023) festgesetzt. U.a. sind an Fassaden, an denen die Beurteilungspegel überschritten werden, offenbare Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig bzw. ein permanenter Luftaustausch ist bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Abweichungen davon sind zulässig, wenn die Fenster mit baulichen Schallschutzmaßnahmen durch Pufferräume oder vergleichbare Maßnahmen vor den offenbaren Fenstern versehen werden. Dabei kann es sich bspw. um Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten oder für Schlafräume schallgedämmte Schiebeläden handeln.

Gemeinde

Herrsching am Ammersee, den

.....
Christian Schiller, Erster Bürgermeister