Gemeinde **Karlsfeld**

Bebauungsplan Nr. 35
2. Änderung
Erholungsgebiet Karlsfelder See

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-44 Bearb.: Ma

Plandatum 11.04.2002

Begründung

Entwurf Städtebaulicher Teil
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Planungsgebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das gesamte "Erholungsgebiet Karlsfelder See" vor, der den gesamten Bereich als "Sondergebiet Erholungsfläche" ausweist, versehen mit kleinen "Bauraum" - Inseln im Bereich der Gaststätten. Dieser Plan wurde 1991 für den Bereich des sog. "Seehauses" geändert mit dem Ziel die vorhandene kleine Gaststätte mit dem angrenzenden kleinen Wohnhaus durch ein größeres Cafe-Restaurant zu ersetzen in Verbindung mit der Neuerrichtung eines größeren Wohnhauses für Gemeindebedienstete.

B Bestand

Diese Gebäude sind mittlerweile errichtet in Verbindung mit diversen Nebengebäuden und Freischankflächen. Die ehemals geplante Erschließung durch einen 3,5 m breiten Zufahrtsweg von der Hochstraße aus wurde ersetzt durch die direkte Erschließung der Gebäude über den vorhandenen nördlich angrenzenden Großparkplatz, der im alten Gesamtbebauungsplan als "öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen ist.

C Zielvorstellungen zur 2. Bebauungsplan-Änderung

Die mittlerweile erfolgte Bebauung und Nutzung des Bebauungsplangebiets im Rahmen der 1. Änderung hat zu verschiedenen Abweichungen sowohl hinsichtlich der Baugrenzen und Nebengebäude, wie auch hinsichtlich der Erschließung und Freiflächengestaltung geführt. Auch hat der Bedarf, bzw. die Inanspruchnahme durch die Erholungsgebietsgäste zu einer Ausdehnung der Nebengebäude und Freischankflächen geführt. Ziel der 2. Bebauungsplan-Änderung ist es nun wiederum den Bebauungsplan mit den teils genehmigten, aber auch bisher ungenehmigten Änderungen in Übereinklang zu bringen, sowie zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz in die Satzung aufzunehmen. Darüber hinaus wurde nun auch der nördlich angrenzende Parkplatz mit Parkzonen mit Nutzungsbeschränkungen angenommen.

D Bauliche Nutzung

1. Art der Nutzung

Die Art der Nutzung bleibt auf dem Gemeindegrundstück (Wohnnutzung für Gemeindebedienstete) unverändert, für den Bereich der Gaststätte ebenfalls, ergänzt um die Freischankflächen, von denen die südliche (97 qm) vom Betreiber zuerworben wurde, während die Fläche westlich im Bereich der Grünflächen mit 222 qm vom Erholungsflächenverein dem Betreiber zur Biergartennutzung überlassen wurde.

Die Zahl der Wohnungen im Obergeschoss wurde auf eine reduziert. Ebenfalls vom Betreiber der Gaststätte hinzu erworben wurde die Fläche von 127 qm im Norden, auf der ca. 6 Stellplätze und ein Mülltonnenhaus als Nebenanlagen ausgewiesen wurden.

2. Maß der Nutzung

Hier erfolgt eine Anpassung der max. zulässigen Grundflächen an den errichteten Gebäudebestand. Ursprünglich als Nebengebäude für die Freischankfläche konzipierte Gebäudeteile wurden in die Hauptnutzung miteinbezogen, so wie der Bauraum voll in Anspruch genommen, bzw. an der Südostecke etwas überschritten, so dass nun eine Grundfläche von 420 qm für diesen Grundstücksteil und von 130 qm für das östlich angrenzende Gemeindegrundstück (10 qm weniger) festgesetzt werden.

Zusätzlich werden kleine Flächen für Nebenanlagen (Müll) und Stellplätze im Norden und die WC-Anlage für die Erholungssuchenden außerhalb des Gaststättengrundstücks in die Nutzungen mit aufgenommen, da sie notwendige Ergänzungen zum Gaststätten- und Erholungsbetrieb darstellen.

Die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude wird durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nebennutzungen und befestigten Freiflächen allerdings über die in der BauNVO festgelegte Höchstgrenze von 0,8 überschütten, da der enge Umgriff der Baufläche innerhalb des "SO-Erholung" praktisch eine 100 % Nutzung der Grundstücksfläche zur Abwicklung der Funktionen einer Gaststätte bedingt, während die Freiflächen rundherum, auch die westliche Freischankfläche mit 222 qm unversiegelte Wege und Grün, bzw. Kiesflächen sind. Die Gaststätte ist damit, ebenso wie die weiter nördlich liegende Gaststätte als Teil der Gesamtnutzung "SO-Erholung" zu betrachten, aus dem die sog. "Bauinseln" in eng begrenztem Umfang ausgeschnitten sind. Insofern erscheint die Anwendung der in § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 Ausnahmeregelung gerechtfertigt, da hier die Einhaltung der oben angeführten Nutzungsgrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Auf die Festlegung der Geschossflächen wird nun verzichtet, da die Kombination von Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung das Volumen des Baukörpers hinreichend definiert.

3. Bauliche Gestaltung

Die bestehenden Gebäude haben im wesentlichen die bereits in der ersten Änderungen formulierten Rahmenbedingungen eingehalten. Zusätzliche Regelungen erscheinen hier nicht notwendig.

4. Erschließung

Im Verlauf der Planung und Ausführung der Gaststätte und des benachbarten gemeindlichen Wohnhauses wurde festgestellt, dass die in der 1. Bebauungsplanänderung als "Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" ausgewiesene Flä-

che zur Erschließung der Grundstücke nicht benötigt wird. Sie ist zudem mittlerweile durch einen überdachten Carport für das gemeindliche Wohnhaus überbaut. Deshalb wurde nun die Erschließung über den als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Großparkplatz im Norden durch eine kurze Stichstraße vorgenommen. Diese Lösung unterbindet zudem die direkten Ausfahrten zur Hochstraße unmittelbar gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung. Darüber hinaus wird der Hinweis aufgenommen, dass auch die unmittelbar angrenzende Parkplatzstraße an dieser Stelle keinen dauerhaften Zugänge zur Hochstraße erhält, sondern diese nur, durch eine Schranke gesichert, als Behelfszufahrten bei begrenzten Ereignissen dienen.

Hinsichtlich der Stellplätze ermittelt sich aufgrund der Stellplatzrichtlinien und der genehmigten Bauunterlagen ein Bedarf von 20 Stellplätzen aus ca. 160 qm Nettogesamtraumfläche im EG (16 Stellplätze) und 3 Stellplätze für zusätzlich beantragten Gastraum. 1 Stellplatz ist für die Wohneinheit vorzusehen. 18 Stellplätze wurden abgelöst, 6 Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen.

Für die Biergartenschankflächen wurde kein zusätzlicher Stellplatzbedarf abgeleitet, da hierfür eine Wechselnutzung mit den Parkplätzen für das Erholungsgebiet zu Grunde gelegt werden kann. Für die Nutzungsänderung in den Obergeschossen wurde für die Konferenzräume ebenfalls eine Wechselnutzung anerkannt. Der zusätzliche Stellplatzbedarf für den beantragten Gastraum wird durch den Wegfall der Wohneinheiten kompensiert.

5. Grünordnung

Hier liegen keinerlei Veränderung gegenüber den bisherigen Plänen und dem tatsächlichen Grün- und Baumbestand vor.

6. Immissionsschutz

In der schallschutztechnischen Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster vom 02.02.2000 mit der Auftragsnummer AI 1291/2000-US ist für die Gaststätte Seehaus die Lärmsituation messtechnisch und rechnerisch ermittelt worden. In der Begutachtung mit der Auftragsnummer 1730.0/2001-PT vom 16.10.2001 sind die Geräuschimmissionen infolge des Pkw-Parkplatzes untersucht worden, welche zum einen durch die Besucher der örtlichen Gastwirtschaften „Seehaus" und „Seeblick" sowie zum anderen durch die Besucher des Erholungsgebietes Karlsfelder See bedingt sind. Entsprechend beiliegendem Plotterplan wurden im Bebauungsplan Parkzonen mit Benutzungsbeschränkungen aufgenommen.

Um ein verträgliches Miteinander zwischen Wohnnutzung auf der einen Seite und Gewerbenutzung (Gaststätte) auf der anderen Seite zu gewährleisten, sind konkrete Maßnahmen erforderlich, die als Festsetzung in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die beiden Zufahrten zum Parkplatz, unmittelbar von der Hochstraße aus, werden als Bedarfszufahrten festgelegt. Die Hauptzufahrt darf nur über die nördlich verlaufende Straße zu den Tennisplätzen erfolgen.

Um Störungen zur Nachtzeit, die vom Parkplatz herrühren, und eine Zweckentfremdung des Parkplatzes weitgehend auszuschalten, wird zur Reduzierung der Lärmimmissionen eine Schranke an der Hauptzufahrt installiert, die ab 23.00 Uhr nur noch die Ausfahrt, aber nicht mehr die Einfahrt in den Parkplatz ermöglicht.

Gemeinde:

Karlsfeld, den 27.5.2002

.....

(Fritz Nustede, Erster Bürgermeister)

"Seeblick"

"Seehaus"

Legende

- Emission Straße
- Pkw- Fahrspur
- Immissionsort
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Beugungskante
- Höhenlinie
- Pkw- Stellplätze "Gaststätte"
- Pkw- Stellplätze "Biergarten"

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W

IO 1 IO 2 IO 3 IO 4 IO 5 IO 6 IO 7

Osten-straße

Veilchen-straße

Hochstraße

N

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 m

Schalltechnische Untersuchung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Erholungsgebiet Karlsfelder See" in der Gemeinde Karlsfeld, Landkreis Dachau

Berechnungssituation:
60 Pkw- Stellplätze (A, B, C) u.
47 Pkw- Stellplätze (L, M, N, O, P)
an den Gaststätten

UTP
amtlich anerkannte Stelle nach § 26 BImSchG
Umwelt-Technik und Planung