

## Gemeinde Karlsfeld

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 "Nördlich Kleingartenanlage"  
i.d.F. vom 28.06.1994

### 1. Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Karlsfeld hat in den letzten drei Jahren Baurecht für ca. 1200 Wohnungen über Bebauungspläne ausgewiesen. Zu neunzig Prozent entstehen Miet- und Eigentumswohnungen. Obwohl Mietergärten mit ausgewiesen sind, stehen diese Gärten nur den Wohnungen im Erdgeschoß zur Verfügung. Der Wunsch nach einem eigenen Stück Land, welches der einzelne individuell nutzen und gestalten kann, ist bei vielen Bewohnern sehr groß. Dies bestätigt auch die Unzahl von Anfragen und Anträgen, die dem Kleingartenverein vorliegen. Der Verein konnte nun wieder ein Grundstück im Anschluß an die bestehende Anlage hinzuerwerben. Er stellte Antrag auf Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlage.

### 2. Das Gebiet

Das zur Ausweisung vorgesehene Grundstück liegt direkt im nördlichen Anschluß an das bestehende Kleingartengebiet. Der Verein hat bisher 144 Gärten errichtet. Das Gebiet kann über die bestehende Staatsstraße 2063 und den parallel hierzu führenden Wirtschaftsweg erschlossen werden. Das Gelände grenzt unmittelbar an die Große Kreisstadt Dachau. Das Erholungsgebiet Karlsfelder See liegt in geringer Entfernung südlich des Gebietes. Das Grundstück wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Zweck der Bebauungsplanfestsetzung

Um eine geordnete ortsplanerische Entwicklung zu erreichen, ist die Festsetzung eines Bebauungsplanes notwendig. Das Verfahren liegt im öffentlichen Interesse. Der Gemeinderat hat deshalb mit Beschluß vom 25.11.93 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

### 4. Ortsplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld ist das Gebiet als Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Die bereits vorhandene Kleingartenanlage, wie auch die jetzt geplante Erweiterung sind weniger von ihrer kleingärtnerischen Nutzung, als von ihrer Erholungsfunktion geprägt. Um nicht gegen das Bundeskleingartengesetz zu verstoßen, soll das Gebiet nach § 10 Abs. 1 BauNVO als "Gartenhausgebiet", Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Änderung angepaßt. Wegen der Eilbedürftigkeit wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB weitergeführt. Im übrigen weicht die neue Art der Nutzung nicht von der bisherigen ab. Das Gebiet soll sich vom Wochenendhausgebiet deutlich abgrenzen. So dienen die Gartenhäuschen nur dem vorübergehendem Aufenthalt. Das Gartenhäuschen darf nach seiner Beschaffenheit, insbesondere nach seiner Ausstattung und Errichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Am südlichen Rand des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan eine Ortsrandbegrünung ausgewiesen. Die Planung sieht im Anschluß an das bestehende Vereinsheim die Anlegung für zusätzliche Stellplätze für das Vereinsheim vor.

Nachdem es unsinnig wäre, zwischen Vereinsheim und den Stellplätzen eine Ortsrandbegrünung festzusetzen, zumal auch der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf auszulegen ist, wurde diese Ortsrandbegrünung im Anschluß an eine zweite Reihe von Gartengrundstücken im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Festsetzung einer zweiten Reihe einschließlich der Ortsrandbegrünung in dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht möglich, da dieses Grundstück sich noch nicht im Besitz bzw. Eigentum des Vereins befindet. Die Gemeinde will jedoch nicht für Privateigentümer geltendes Baurecht zur Errichtung von Gartenhäusern aussprechen.

## 5. Bebauungsplanung

Der Kleingartenverein Karlsfeld e.V. hat das lange und schmale Grundstück gekauft. Eine Veränderung der vorhandenen Grenzen ist nicht möglich. Diese Sachlage zwingt die Planung in der gleichen schematischen Aufteilung weiterzuführen, die aus den gleichen Gründen auch schon in der vorhandenen Anlage gegeben ist. Es wurde aber versucht, durch die Festsetzung von Baugrenzen hinsichtlich der Situierung der Kleingartenhäuschen dem einzelnen einen größeren Gestaltungsfreiraum zu lassen. Auf der Erweiterungsfläche können 14 Gärten mit einer Größe zwischen 300 und 400 qm untergebracht werden. Die Festsetzungen über die Einglasung der Terrasse, Gewächshäusern und Nebengebäuden richtet sich nach dem bereits vorhandenen Bestand.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die Staatsstraße 2063 und den parallel hierzu führenden Wirtschaftsweg gesichert. Die Erschließung innerhalb der Gartenhausanlage ist als Gemeinschaftsanlage zu entwickeln. Aufgrund dieser Sachlage entstehen der Gemeinde Karlsfeld zur Zeit keine Erschließungskosten. Der 5 m breite Anlagenweg ist notwendig, weil er die Haupteerschließung zum Vereinsheim darstellt.

## 7. Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Kleingartengebiet ist über verschiedene Zapfstellen an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke Dachau.

### Entwässerung

die Abwässer und Fäkalien sind geschlossenen Gruben zuzuführen. Eine einwandfreie und regelmäßige Entleerung der Trockenaborte ist nachzuweisen.