



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet „Sport- und Gewerbeflächen am Wagnerfeld“

Aufgestellt:2021

Geändert:

Planfertiger: Steininger Architekturbüro GmbH
Karl-Lederer-Platz 13
82538 Geretsried
Tel. 08171/34567-0

Auskünfte: Gemeinde Schäftlarn
Starnberger Str. 50
82069 Hohenschäftlarn

Grundsätzlich bleibt es bei der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40, rechtskräftig seit 19.03.2004 und wird durch diese Änderung wie folgt ergänzt:

1. Art der baulichen Nutzung / Ziel der Planung

Die mit dieser Änderung überplanten Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes waren als „Flächen für Gemeinbedarf“ „Bauhof“ ausgewiesen.

Nachdem die Gemeinde Schäftlarn beschlossen hat, hier keinen Bauhof zu errichten, wird dieser Bereich in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die Umgebung ist bereits durch Gewerbebetriebe und Sportflächen geprägt. Die neue Planung fügt sich also gut in den Bestand ein.

Mit dieser Änderung der bisher nicht genutzten Flächen soll vorwiegend örtlichen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Neubebauung oder Erweiterung gegeben werden. Die Lage des Gebietes, außerhalb des Ortskerns von Schäftlarn und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn München/Garmisch bietet sich hier an.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die bestehenden Baufenster / Baugrenzen werden um ca. 300 m² vorrangig nach Norden und Nordwesten erweitert, um den späteren gewerblichen Nutzern genug Spielraum für deren Gewerbebetriebe zu geben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,22 auf 0,50 erhöht, um den künftigen gewerblichen Nutzungen genug Baufläche zur Verfügung zu stellen. Die GRZ von 0,5 liegt aber noch deutlich unter der max. Grundfläche nach der BauNVO von 0,8.

Weiter wurde die Wandhöhe von 4,30 m auf 7,00 m erhöht, um auch eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen (z.B. im Erdgeschoße ein Lager oder Werkstatt, im 1. OG Sozial- oder Büroräume). Ebenso sind dann auch Lager mit einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Höhe zulässig. Eine geringere Wandhöhe mit nur erdgeschossiger Bebauung würde nur zu einem größeren Flächenverbrauch und zu einer unnötigen Versiegelung der Flächen führen.

Der bestehende Erschließungsweg im Südwesten wurde ergänzt, um auch weiterhin den bestehenden Soccerplatz und natürlich das neue Gewerbegebiet erschließen zu können. Diese Fläche war bisher als Grünfläche festgesetzt.

Gemeinde Schäftlarn, den

.....
Christian Fürst
Erster Bürgermeister