



Planbezeichnung : **Gemeinde Schäftlarn**
Bebauungsplan
Gewerbegebiet südlich der Zechstraße
2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 14
Flurnummer 1216

Entwurfsverfasser: **Architekten**
ADA Planungs- und Bauconsulting GmbH & Co. KG
Dipl. Ing. Dieter Aue
Lauterbachstraße 19
82538 Geretsried

Tel 08171 / 3458 0
Fax 08171 / 72290

info@ada-architektur.de

gefertigt am: 28. November 2016

B E G R Ü N D U N G

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1** Die Gemeinde Schäftlarn verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt vom Landratsamt München mit Bescheid vom 10.01.2002, Az.: 7.1.3-0031/00/01 FNP, rechtswirksam seit 15.02.2002 mit einer Änderung.

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt, da das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes und des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Zechstraße 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14“ erfolgt.

Gemäß Nr. 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gehören Bebauungspläne im überplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB nur zu den UVP-pflichtigen Vorhaben, wenn sie bestimmten Projekten zugeordnet werden oder/und Schwellenwerte der festgesetzten Grundfläche überschreiten. Bezogen auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen die Grundfläche von 2 ha nicht überschritten, wodurch der gegenständliche Bebauungsplan nicht zu den obligatorisch UVP-pflichtigen Vorhaben gehört.

Die Art der gegenständlichen Änderungen hat keine weitergehende Auswirkung auf die Umwelt, als sie bereits der rechtswirksame Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung hat.

Damit kann aus den vorgenannten Gründen von einer Vorprüfung des Einzelfalles bzw. einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden. Der Begründung liegt daher auch kein Umweltbericht bei. Die zusammenfassende Erklärung zur Betroffenheit von Umweltbelangen nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung (Monitoring) von Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB entfällt.

- 1.2** Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Zechstraße 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14“ und wird nach Westen von der Bahnlinie München - Wolfratshausen, im Norden von der auf dem Flurstück bestehenden Gewerbeanlage der Firma Schönberger und im Süden von der Grünfläche zu den südlichen Nachbarn Flurnummern 1212/9 und 1212/2 und im Osten von der Bundesstraße B11 begrenzt.

2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

- 2.1** Dieser Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Zechstraße 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14“, rechtskräftig seit 22.03.2002, ersetzen.
- 2.2** Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans soll in einem Teilbereich der bisherigen Grünfläche im Süden des Flurstücks 1216 die Errichtung eines Verwaltungsbaues ermöglicht werden.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

3.1 Das Planungsgebiet gehört zum Ortsteil Hohenschäftlarn und liegt südlich der Bundesstraße 11 im Osten und der Gleisanlage der Bundesbahn im Westen. Das Änderungsgebiet im Teilbereich der Flurnummer 1216 hat eine Fläche von ca. 6.665 m².

3.2 Das Änderungsgebiet ist in seinem nördlichen Bereich eben. Mittig in Ost-West-Richtung steigt das Gelände an einer Hangkante steil an und läuft dann weiter Richtung Süden mit einer leichten Neigung auf einer Grünfläche zu den höher gelegenen Nachbargrundstücken Flurnummern 1212/9 und 1212/2. Nach Osten wird das Gelände mit einer Böschung zur Bundesstraße begrenzt. Nach Westen zur Bahnlinie liegt die Fläche des Änderungsgebiets im Norden etwa 2 Meter tiefer, an dem südlichsten Punkt etwa 5 Meter höher als die Gleisfläche. Entsprechend findet man im Verlauf von Norden nach Süden eine Böschung von der Bahnlinie auf das Grundstück bzw. vom Grundstück Richtung Gleisfläche.

4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist als Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Die bebaubare Fläche liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

4.2.2 Die Gebäudehöhen werden als maximal zulässige Wandhöhen bezogen auf Normalhöhennull festgesetzt.

4.2.3 Die Grundflächenzahl ist mit der Höchstgrenze von 0,3 festgesetzt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO anzurechnende Grundfläche zweckgebunden überschritten werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung ist mit etwa 6.665 m² zu bemessen.

Grundfläche der geplanten Neubebauung:

Bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen:

Grundfläche Erdgeschoss/ Garage	54 x 33	=	1.782 m ²
Baukörper jenseits Garage nach Süden	14 x 16,0	=	224 m ²
GR = 2.006 m ²			
GRZ _{geplante Neubebauung} = 2006/6665 = 0,30			

Sonstige befestigte Flächen aus Stellplätzen und Zufahrten belaufen sich auf etwa 1.700m². Der Höchstwert von 0,8 GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO, gemäß Festsetzung berücksichtigt, wird damit nicht überschritten:

$$\text{GRZ}_{\text{einschließlich Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO}} = (2006 + 1700) / 6665 = 0,56$$

5. GESTALTUNGSABSICHTEN

Der geplante Verwaltungsbau reagiert mit der L-Form der oberirdischen Gebäudeteile; gemäß den Festsetzungen zu unterschiedlichen Wandhöhen auf die benachbarte Bebauung:

Die Breiten der Stirnseiten mit jeweils maximal 14 Metern liegen unter der mit 16 Meter längsten Traufseite der Nachbarbebauung im Westen und der etwa 15 Meter breiten Gebäudeabmessung des Wohnhauses Flurnummer 1212/2 im Süden.

Der Baukörper entlang der Bundesstraße ist auf dieses Gebäude ausgerichtet und liegt mit seiner Traufe etwa 2 Meter tiefer als die Traufe von diesem Gebäude. Die Entwicklung des Geländes mit dem Ansteigen nach Süden wird so in den Baumassen erhalten.

Im Westen nimmt der Baukörper in Ost-West-Richtung die Flucht der nördlichen Gewerbebauten zum Abschluss der Stirnseite auf.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Eine schallschutztechnische Untersuchung über die mögliche Auswirkung der Betriebserweiterung hinsichtlich der Geräuschimmissionen ist Bestandteil der Begründung. (siehe Anlage schalltechnische Untersuchung Nr. M124697/01 des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom 21.03.2016):

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist bzgl. der zulässigen Immissionen an den direkt westlich gelegenen Immissionsorten das Irrelevanzkriterium gemäß Punkt 3.2.1 heranzuziehen, so dass weiter nördlich unter Umständen sogar die im Umgriff der 2. Änderung errichteten stationären Schallquellen sowie die Bewegungsflächen für Kfz die Kriterien des Einwirkungsbereiches im Sinne von Punkt 2.2 TA Lärm erfüllen.

Als maßgebliche Immissionsorte für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind die in der Tabelle 4 genannten, inklusive der dort aufgeführten Flur-Nummern und Gebietseinstufung zu betrachten.

Tabelle 4. Maßgebliche Immissionsorte für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schaftlarn „Gewerbegebiet südlich der Zechstraße“.

Bezeichnung	Flur Nr.	Gebietseinstufung
IO 1: Münchner 7 Nord OG	1212/2	MI
IO 2a: Münchner 7 Nord OG	1212/9	MI
IO 2b: Münchner 7 Nord OG	1212/9	MI
IO 3: Matthias-Bauer-Ring 12 OG	1200/16	WA
IO 4: Matthias-Bauer-Ring 14 OG	1200/51	WA
IO 5: Matthias-Bauer-Ring 16 OG	1200/17	WA
IO 6: Matthias-Bauer-Ring 18 OG	1200/18	WA

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist insbesondere auf die direkt westlich gelegenen Immissionsorte IO 4 und IO 5 auszulegen. Dabei sind bezüglich der Teilschallquellen für das BV Neubau der Verwaltung Schönberger folgende anteilige Beurteilungspegel tags/nachts westlich im Allgemeinen Wohngebiet (Matthias-Bauer-Ring 12, Matthias-Bauer-Ring 16) wie folgt auszulegen.

Anteilige Beurteilungspegel tags/nachts im westlichen Allgemeinen Wohngebiet (Matthias-Bauer Ring 14 + 16):

Verkehr im Planumgriff	$L_{r, VK \text{ tags / nachts}} \leq 46 / 31 \text{ dB(A)}$.
Tiefgarage	$L_{r, TG \text{ tags / nachts}} \leq 43 / 28 \text{ dB(A)}$.
Lüftungen	$L_{r, Lüft. \text{ tags / nachts}} \leq 43 / 28 \text{ dB(A)}$.
Rückkühler auf den Dächern	$L_{r, RK \text{ tags / nachts}} \leq 39 / 24 \text{ dB(A)}$.

7. VERKEHR

Die verkehrsmäßige Anbindung und Erschließung des Baugebietes gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 bleibt unverändert.

8. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung

einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Entsprechend ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange werden wie folgt gewürdigt:

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt den im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestand mit dem Ziel, diesen weitmöglich zu sichern: so wird der Baumbestand entlang der Bundesstraße 11 als wirksamer Sicht- und Lärmschutz durchgängig erhalten.

Zudem bildet der Gehölzbestand im Süden des Planbereiches eine städtebaulich sinnvolle Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes und der südlich an den Geltungsbereich anschließenden wohnbaulichen Nutzung. Die private Grünfläche, welche zwischen dem geplanten Verwaltungsgebäude und der südlichen Grundstücksgrenze liegt, trägt ebenfalls zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen bei und bietet zudem Aufenthaltbereiche für die Beschäftigten des Betriebes.

Indem für die neuen Verwaltungsgebäude begrünte Flachdächer festgesetzt werden, wird ein Beitrag zur landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude sowie zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses geleistet.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Bei den von der Planung betroffenen Lebensräumen handelt es sich um artenarmes Grünland und jüngere Gehölze, die sich zwischen Bundesstraße 11 und der S-Bahnlinie 7 (Wolfratshausen – München) in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet finden. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht.

Bei den zur Fällung vorgesehenen Gehölzen, die derzeit noch die südliche Eingrünung des Firmenareals bilden, handelt es sich um Laubbäume jungen bis mittleren Alters mit geringen Stammdurchmessern. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Bäume keine Winterquartiere für Fledermäuse bieten. Es ist zudem anzunehmen, dass der in Straßennähe liegende Baumbestand Lebensstätte und Brutplatz für weit verbreitete und wenig störungsempfindliche Vogelarten darstellt.

Insofern ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG die Fällung des Baumbestandes im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Dadurch kann die Tötung von Tieren aus den Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse ausgeschlossen werden.

9. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die Gemeinde erhält durch die Betriebserweiterung ein größeres Angebot an örtlichen Arbeitsplätzen und eine Sicherung des Standortes dieses bereits langjährig in der Gemeinde angesiedelten Betriebes.

Für die Wohnbebauung westlich der S-Bahnlinie dürfte eine Verbesserung der Schallsituation hinsichtlich der Belastung durch die B 11 entstehen.

Die Belange des Brandschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes sind durch Erschließungsflächen und Feuerwehrezufahrten gesichert.

Durch die Betriebserweiterung wird die Anzahl der Arbeitsplätze erhöht. Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung 69 Stellplätze herzustellen sind: 18 Stellplätze oberirdisch und 51 Stellplätze in der Garage. Die gemeindliche Satzung über die Herstellung der Stellplätze ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan zur 2. Änderung nicht anzuwenden.

Die Zahl der Stellplätze wird insofern ausreichen, als bisher ein großer Teil der Beschäftigten den Arbeitsweg mit der S-Bahn (5 bis 10 Minuten zum Bahnhof) zurücklegt und die bestehenden Parkplätze auf dem Firmengelände nicht ausgelastet sind.

Die gemeindliche Infrastruktur wird durch die geplante Betriebserweiterung nicht unvorhersehbar belastet. Nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände der im Gebiet arbeitenden oder daran angrenzend wohnenden Menschen werden nicht erwartet. Negative Auswirkungen auf die natürliche Umwelt, welche über den üblichen Umfang hinausgehen sind nicht zu erwarten.

11. ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Schallschutztechnische Untersuchung Nr. M124697/01 des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom 21.03.2016

Geretsried, den

.....
(Dieter Aue, Entwurfsverfasser)

Schäftlarn, den

(Siegel)

.....
(Dr. Matthias Ruhdorfer, 1. Bürgermeister)