



Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung zur 3. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling Süd – Traubinger Feld“** gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Stand: 09.11.2017

Feldafing,
Sontheim, 1. Bürgermeister

Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
E-mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Wieling Süd – Traubinger Feld“, Fassung vom 15.01.2013, ist rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde im Bereich östlich der Alten Wielinger Straße bereits einmal geändert mit der Fassung 26.04.2016. Für diese 1. Änderung wird derzeit noch ein vereinfachtes Änderungsverfahren für Kleinigkeiten durchgeführt. Der entsprechende Bauantrag der Fa. Packsys wurde zwischenzeitlich genehmigt.

Auf Antrag eines weiteren Bauwerbers wurde beantragt, für das besonders exponierte Gewerbegrundstück direkt nördlich der neuen Erschließungsstraße ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Dabei werden folgende die Grundzüge der Planung nicht berührende Punkte noch angepasst:

- Die Stellplätze werden in Form einer Umfahrt organisiert, da wegen der Forderung des Staatlichen Bauamtes Weilheim nach Freihaltung einer 7,50 m breiten Zone ab östlicher Fahrbahnbegrenzung die bisherige Stellplatzanordnung wegen zu geringer Maße nicht mehr machbar ist.
- Die Umfahrt soll von Norden nach Süden und dann nach Osten erfolgen, damit sich im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsprobleme keine Sicherheitsprobleme ergeben.
- Aufgrund des exponierten Grundstückes und der Ortsgestaltung kann auf die bisherige Forderung, das Grundstück zur B 2 hin mit einem Zaun einzufrieden, nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim auch verzichtet werden.
- Nach bisherige Absprache und Forderung des Staatlichen Bauamtes können in dem 7,50 m Bereich zur Bundesstraße 2 hin Hecken, Sträucher und Büsche gepflanzt werden, jedoch keine Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit. Dieser Bereich ist mit dem Planzeichen A.7.3 umgrenzt.
- Die bisher öffentliche Grünfläche an der Südseite des Baugrundstücks wird als private Eingrünungsfläche festgesetzt und so für das Orts- und Landschaftsbild gesichert.
- Das Baufenster ist um knapp 6 m nach Norden verschoben, so dass sich ein besserer Freiflächenabstand zur Einfahrt Bundesstraße ergibt. Die nördliche Kante des Baufensters ist um ca. 8 m nach Norden erschoben, wobei das Baugrundstück um 3 m nach Norden vergrößert wurde, um das anspruchsvolle Bauprogramm unterzubringen.
- Die Wandhöhe des Satteldachgebäudes wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen um 85 cm noch erhöht, die Firsthöhe um 45 cm.
- Auf der Ostseite wird ein Vordach zusätzlich eingeplant, das eine Grundfläche von max. 50 qm bei einer max. Tiefe von 3,75 m aufweisen kann.
- Es werden max. 20 Stellplätze eingeplant, wobei die innerhalb der Baugrenzen liegenden Stellplätze nur als Hinweise dargestellt sind, da sie dort auch zulässig sind ohne

gesonderte Festsetzung.

- Besonderer Wert wird auf die Grünordnung, und hier insbesondere auf die zu pflanzenden heimischen Laubbäume, gelegt: An der B 2 entlang in ca. 8,50 m Entfernung zur Fahrbankante sind 3 Bäume als Reihe festgesetzt, an der Zufahrtsseite im Süden mind. 1 Baum und im Einfahrtsbereich nördlich der Containerzufahrt nochmals 2 Bäume. Es ist Aufgabe des Freiflächenplans und der Baugenehmigung, auf die strikte Umsetzung der Grünordnung zu achten! Die festgesetzte Grünordnung ist umso mehr erforderlich, als der entstehende Baukörper in 1. Reihe zur Bundesstraße steht und beachtliche Baukörperlängen und insbesondere Wandhöhen erhält.

Betriebs-Wohnungen sind nicht geplant. Die schon bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,60 und die max. Geschossflächenzahl von 0,80 sind einzuhalten.

Der Umgriff der 3. Bebauungsplanänderung umfasst 1.758 m².

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, und zwar aus folgenden Gründen:

Mit Bauland wird sparsam umgegangen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit insbesondere des Verkehrs auf der Bundesstraße 2 wird bei Einhaltung der Festsetzungen nicht tangiert.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Qualität der gewerblichen Arbeitsplätze, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Letzteres gilt aber nur, wenn die grünordnerischen Festsetzungen und der Umfang der Eingrünungsflächen ohne Einfriedung genau beachtet werden.

Dem Gebot der Eingriffsminimierung wird durch versickerungsoffene Beläge für die Stellplatzflächen und die Zufahrt im Bereich des Containers sichergestellt, und durch die vergrößerten Eingrünungsflächen mit den 6 festgesetzten heimischen Laubbäumen. Ebenso sind in den Grünflächen südlich und westlich Sträucher zu pflanzen.

Die Abstandsflächen können und müssen eingehalten werden.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB wird angewandt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.