



Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung **zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling Süd – Traubinger Feld“** gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Stand: 07.11.2019

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 a Abs. 1 BauGB

1. Planungsanlass und aktuelles Planungsrecht

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

Der Bebauungsplan wurde im Bereich östlich der Alten Weilheimer Straße bereits geändert mit der Fassung 26.04.2016. Diese 1. Änderung ist nach einer erneuten vereinfachten Änderung zwischenzeitlich insgesamt rechtsverbindlich. Der entsprechende Bauantrag der Fa. Packsys wurde zwischenzeitlich genehmigt. Die Gebäulichkeiten sind bereits fertiggestellt und in Betrieb.

2. Inhalte der südlich benachbarten 3. Bebauungsplanänderung (Fl.Nr. 676/20)

Auf Antrag eines dortigen Bauwerbers wurde für das Gewerbegrundstück direkt westlich der neuen Erschließungsstraße ein weiteres Änderungsverfahren für das Baugrundstück Fl.Nr. 676/20 durchgeführt. Die 3. Änderung wurde in der Fassung vom 06.03.2018 rechtsverbindlich.

Dabei wurden folgende Punkte angepasst, die nunmehr wegen der Vergleichbarkeit der beiden benachbarten Baugrundstücke analog geregelt werden:

- *Die Stellplätze für das südliche Baugrundstück wurden im Rahmen der 3. Änderung 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 war.*
- *Die Umfahrt erfolgte von Norden nach Süden und dann nach Osten, damit sich im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße keine Sicherheitsprobleme ergaben.*
- *Aufgrund des exponierten Grundstückes und der Ortsgestaltung konnte auf die bisherige Forderung, das Grundstück zur B 2 hin mit einem Zaun einzufrieden, nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim verzichtet werden.*
- *Nach bisheriger Absprache und Forderung des Staatlichen Bauamtes können in dem 7,50 m Bereich zur Bundesstraße 2 hin Hecken, Sträucher und Büsche gepflanzt werden, jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bäume. Dieser Bereich ist mit dem Planzeichen A.7.3 umgrenzt.*
- *Das Baufenster wurde um knapp 6 m nach Norden verschoben, so dass sich ein besserer Freiflächenabstand zur Einfahrt Bundesstraße ergab. Die nördliche Kante des Baufensters wurde um ca. 8 m nach Norden verschoben, wobei das Baugrundstück um 3 m nach Norden vergrößert wurde, um das anspruchsvolle Bauprogramm unterzubringen.*
- *Die Wandhöhe des Satteldachgebäudes wurde gegenüber den bisherigen Festsetzungen um 85 cm noch erhöht, die Firsthöhe um 45 cm.*
- *Es wurden Stellplätze eingeplant, wobei die innerhalb der Baugrenzen liegenden Stellplätze nur als Hinweise dargestellt sind, da sie dort auch zulässig wurden ohne gesonderte Festsetzung.*

- *Besonderer Wert wurde 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 wurden 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.

Die einzelnen Punkte, insbesondere auch die geringe Erhöhung der Wandhöhe um 85 cm berührten nach Auffassung der Gemeinde Feldafing nicht die Planungsgrundzüge, daher konnte das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Neben der Wanderhöhung, die auch unter dem Blickwinkel des gesamten Gewerbegebietes, insbesondere auch der östlich bereits errichteten Fa. Packsys zu stehen ist, werden einzeln Punkte geändert, die aber bereits in dem Ausgangsbebauungsplan zulässig waren, wie z.B. Stellplätze und Fahrgassen entlang der B 2.

Der Umgriff der 3. Bebauungsplanänderung umfasste ca. 1.758 m².

3. Inhalte der 4. Bebauungsplanänderung (Fl.Nr. 676/22)

Auf Antrag eines weiteren Bauwerbers wird nunmehr für die beiden nördlichen Gewerbegrundstücke direkt an der Bundesstraße 2 Fl.Nr. 676/20 und nordwestlich der neuen Erschießungsstraße ein weiteres Änderungsverfahren durchgeführt.

Dabei werden die in Ziff. 2 genannten wesentlichen Punkte des südlichen Baugrundstücks analog für das nördliche Baugrundstück festgesetzt, auch wegen der Vergleichbarkeit der beiden benachbarten Baugrundstücke.

Der Umgriff der 4. Bebauungsplanänderung umfasst 2.048 m².

Aus städtebaulicher Sicht ist die 4. Änderung vertretbar, und zwar aus folgenden Gründen:

Mit Bauland wird sehr sparsam umgegangen. Die Sicherheit und Leichtigkeit insbesondere des Verkehrs auf der Bundesstraße 2 wird bei Einhaltung der Festsetzungen nicht tangiert.

Städtebaulich ist die Änderung noch vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Qualität der gewerblichen Arbeitsplätze und des Umweltschutzes und mit Einschränkungen des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Letzteres gilt aber nur, wenn die grünordnerischen Festsetzungen mit drei großkronigen Bäumen und der Umfang der Eingrünungsflächen ohne Einfriedung genau beachtet werden. Im Bauprojekt selbst wurden im fraglichen Bereich keine Bäume vorgesehen, auch nicht am Katzengraben. Die Bäume wurden vom Hochbauplaner in den 7,50 m Bereich der Bauverbotszone gerückt, wo sie aber nicht zulässig wären. Daher wurden außerhalb dieses Bereiches 3 Baumstandorte mit jeweils mind. 2 x 2 m Standraum und Baumschutz eingeplant. Dem Gebot der Eingriffsminimierung wird durch versickerungsoffene Beläge für die Stellplatzflächen und die Zugänge und Anlieferung auf der Straßenseite sichergestellt, und durch die Eingrünungsflächen mit den 3 festgesetzten heimischen Laubbäumen. Ebenso sind in den Eingrünflächen nördlich und östlich mit Sträucher zu pflanzen.

Zulässige Grund- und Geschossflächenzahl, Versiegelung (überschlägig)



Geschoßfläche 1. OG



Geschoßfläche 2. OG

Geschoßfläche EG: 1.045 qm; Summe Geschoßflächen: 1.045 + 407 + 539 = 1.991 qm



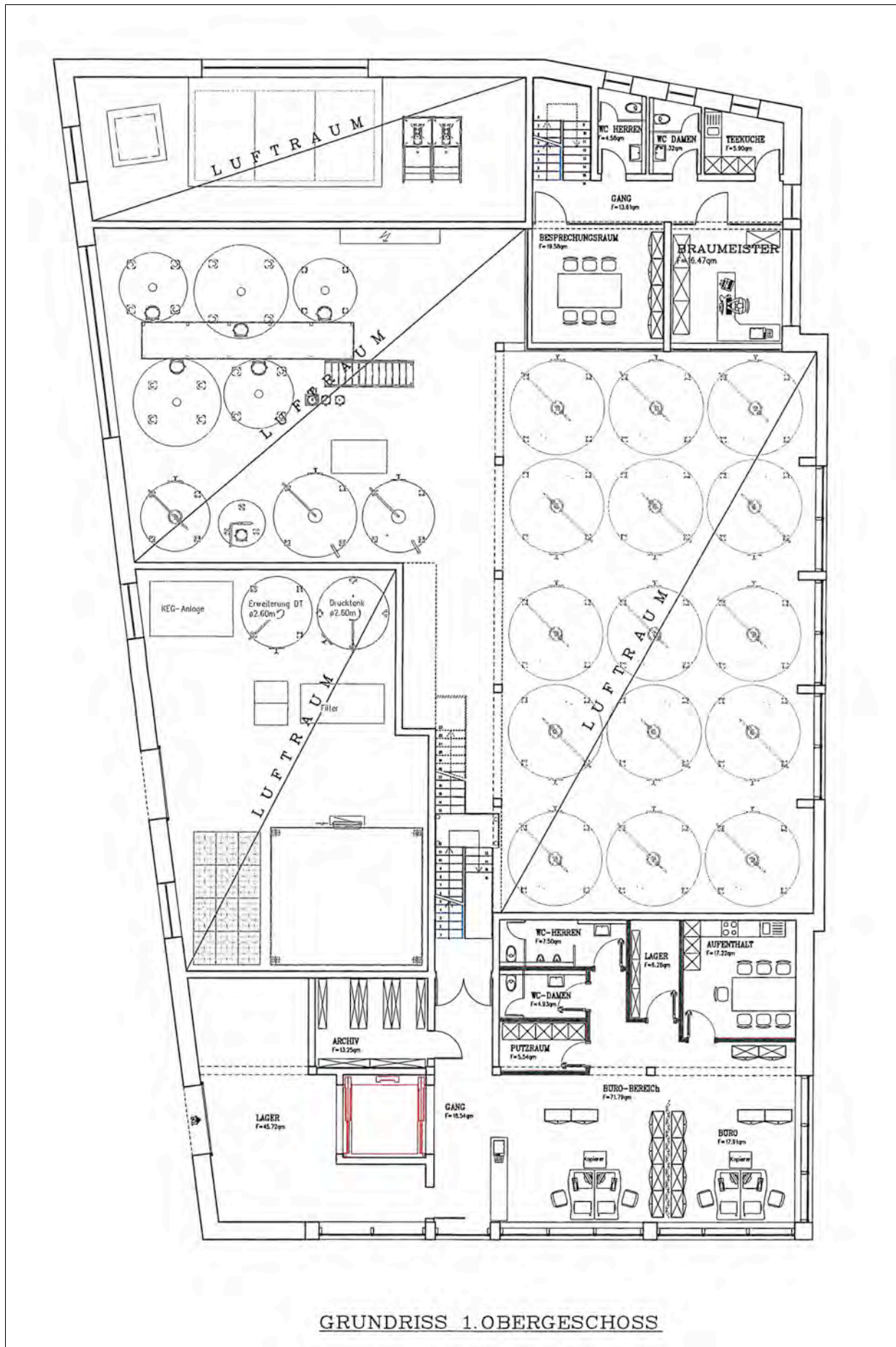
Die Abstandsflächen können und müssen eingehalten werden.

Einfriedungen und Bepflanzung

Im 7,50 m Bereich zwischen Fahrbahnbegrenzungslinie und Baugrundstück sind keine Einfriedungen zulässig, ebenso keine hochstämmigen Bäume. Ausgenommen davon sind Sträucher und Hecken. Die drei festgesetzten Bäume sind zwingend zu pflanzen, wobei ein Bodenstandraum / Baumscheiben in der Mindestgröße von 2 m x 2 m je Baum zu verwenden sind. Die Bäume sind gegen Anfahren mit einem Baumschutz zu versehen. Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

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

Diese Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. 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.



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

