

BL 22/97
Rk. 27.2.2002

Gemeinde

Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Gewerbegebiet südlich der Zechstraße

1. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 14

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-17a Bearb.: Wi/Man

Plandatum

18.03.1998

Begründung

1 Vorbemerkung

Zu dem seit 20.07.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Schäftlarn liegt eine Begründung vor, deren grundsätzliche Aussagen auch für die vorliegende Änderung eines Teilbereichs weiterhin gültig sind.

Dieser Bebauungsplan ist durch Festsetzungen sehr präzise auf den hier wirtschaftenden Gewerbebetrieb abgestimmt, z. B. in der Frage der Dichte und Höhenentwicklung, der baulichen Gestaltung, der Emissionsentwicklung, der Abwassermengen, der Grünordnung und Erschließung.

2 Anlass, Sinn und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Das bestehende Gewerbegebiet soll nach Norden erweitert werden. Zu diesem Zweck soll über einem vorhandenen begrünten Kellerraum ein niedriges Zwischengebäude errichtet werden. Anschließend ist auch eine neue Produktions- und Lagerhalle geplant, welche an die bestehende südliche Halle hinsichtlich Höhenentwicklung und Gestaltung (Shed Oberlichter) angeglichen werden soll.

Daran anschließend nach Norden ist ein überdachter Lieferhof geplant, welcher west- und nordseitig mit Erdüberdeckung und Erdeinschüttung dem Erscheinungsbild natürlichen Geländes angenähert werden soll. Westseitig sind Rampen vorgesehen.

Durch den Erwerb der Grundstücke 1215 und 1215/1 ist es möglich, notwendige Stellplätze in durchgrünter Form und mit wasserdurchlässiger Befestigung im nördlichen Teil des Grundstücks zu errichten.

Die bestehende private Zufahrt (Flurst. Nr. 1222/1) und der Gehölzstreifen zur B 11 müssen nicht verändert werden.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich des Firmenparkplatzes und der Fl.St.Nr. 1215/1 wurde fachlich bewertet und soll - soweit möglich - bei der Bepflanzung der Parkplätze wieder verwendet werden.

Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten grundsätzlich auch für die 1. Änderung. Sie sind punktuell - soweit notwendig - ergänzt worden.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn vom 24.10.2001 - genehmigt am 10.01.2002 - als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

4 Art und Maß der geplanten Nutzung

4.1 Die geplante Nutzung schließt sich der bestehenden Nutzung an (Gewerbegebiet mit beschränktem Abwasseraufkommen).

4.2 Das Maß der Nutzung stellt sich folgendermaßen dar:

4.2.1 Fläche des Baulands

Das Bauland ist (planimetergenau) mit etwa 8.850 qm zu bemessen. Die Grundstücke 1215 und 1215/1 haben davon einen Anteil von etwa 1.346 qm. Für öffentliche Verkehrsfläche sind etwa 61 qm abgezogen worden.

4.2.2 Nachweis der befestigten Flächen

Grundfläche der geplanten Neubebauung:

- **Bauliche Anlagen:**

Zwischenbau	$18 \times 28 + 4 \times 11 = 574 \text{ qm}$
Halle	$\text{ca. } 30 \times 55 = 1.650 \text{ qm}$
Gedachter Lieferhof	$\text{ca. } 22 \times 19 + 13 \times 7 + 11 \times 7 = 586 \text{ qm}$
Keller mit begrünter Dachfläche	$\text{ca. } 17 \times 23 = 391 \text{ qm}$

GR = 3.201 qm

davon sind bauliche Anlagen: 2.619 qm

davon sind Anlagen gemäß § 14 BauNVO: 586 qm

- **Befestigte Flächen**

Stellplätze

$$20 \times 5 + 12 \times 10 + 5 \times 7 + 2 \times 20 \times 5 \\ + 25 \times 7 + 15 \times 5 + 20 \times 5 + 30 \times 7 = 1.015 \text{ qm}$$

Zufahrt / Hoffläche

$$\text{ca. } 8 \times 170 + 7 \times 18 = 1.486 \text{ qm}$$

Feuerwehrezufahrt

(wasserdurchlässig befestigt)

$$\text{ca. } 4 \times 120 = 480 \text{ qm}$$

GR 2.981 qm

davon sind Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO: 2.501 qm

davon sind sonstige Flächen: 480 qm

- **Gesamtdichte**

GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO:

$$\frac{2615}{8850} = 0,295$$

GRZ einschließlich Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO:

$$\frac{2615 + 586 + 2501}{8850} = \frac{5684}{8850} = 0,642$$

Kontrollrechnung mit allen angesprochenen Flächen:

$$\frac{3201 + 2689}{8850} = 0,666$$

Festsetzung:

GRZ = 0,3 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,7

Der § 19 der BauNVO wurde durch Festsetzung der zweckgebundenen Überschreitungen bis zur Obergrenze einer GRZ von 0,8 berücksichtigt.

5 Grünordnung

Der Baumbestand wurde erhoben und bewertet (Landschaftsarchitekt F. X. RATZINGER vom 27.06.1996 auf der Grundlage der Vermessung des Bestands durch die Ingenieurgesellschaft BENDEL vom 23.05.1996). Geeignete Bäume sollen verpflanzt werden und sind zur Eingrünung des Grundstücks und der Überstellung der neuen Parkplätze mit Bäumen vorgesehen. Für die neu geplanten Gebäude ist westseitig eine durchgehende Baumreihe vor den Fassaden festgesetzt.

6 Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung über die möglichen Auswirkungen der Betriebserweiterung hinsichtlich der Geräuschemissionen durch die S-Bahn und die B 11 im westlich gelegenen Wohngebiet ist Bestandteil der Begründung (Ingenieurbüro MÜLLER-BBM). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 schränken bereits das Emissionsverhalten der gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück ein. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu den Ergebnissen, daß die geplante Bebauung für die westlich der Bahnlinie gelegene Wohnbebauung eine Minderung des von der B 11 ausgehenden Verkehrslärms um etwa 5 bis 12 dB(A) bewirkt. Demgegenüber werden Reflexionen der Geräuschemissionen der S-Bahn um etwa 0,3 bis 0,6 dB(A) erhöht. Diese liegen weit unterhalb der Wahrnehmbarkeits-Schwelle von etwa 2 dB(A). Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt westseitig für Fassaden schallabsorbierende Materialien fest. Die Anlieferung erfolgt weitgehend über die Bahn. Der Abtransport fertiger Produkte erfolgt über LKW, die Beladung wird unter Dach abgewickelt und ist dementsprechend schallabgeschirmt.

7 Auswirkungen der Planung

Die jetzt vorgesehene Betriebserweiterung stellt den Abschluß der Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs auf diesem Grundstück dar. Da durch die Betriebserweiterung auch die Zahl der Arbeitsplätze erhöht wird, wurde der Parkplatz für Betriebsangehörige von 36 auf 42 Stellplätze vergrößert. Die Zahl der Stellplätze dürfte insofern ausreichen, als bisher ein großer Teil der Beschäftigten den Arbeitsweg mit der S-Bahn (5-10 Minuten zum Bahnhof) zurücklegt und der bestehende Parkplatz nicht ausgelastet war. Von den derzeit 85 Beschäftigten des Betriebs parken nur 10-20 ein Kraftfahrzeug auf den 36 vorhandenen Betriebsparkplätzen. Die Erweiterung des Betriebs um 10-15 Arbeitsplätze ist durch eine Erweiterung des Stellplatzangebots auf 42 Stellplätze aller Voraussicht nach ausreichend entsprochen worden.

Für den Bebauungsplan gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen. Daraus würde sich ein Bedarf errechnen, welcher weit über der Zahl der vorhandenen bzw. jetzt neu festgesetzten Stellplätze liegt. Aufgrund der oben dargelegten Situation erscheint es derzeit nicht zweckmäßig, auf der Erfüllung der theoretisch zu fordernden Werte zu bestehen. Andererseits könnte sich die Struktur des bestehenden Betriebs ändern. Der Bebauungsplan kann auch die bestehende Firma überdauern. Dann wäre bei einem anderen Nutzer auch anderer Stellplatzbedarf gegeben. Aus diesem Grund wurden die Stellplätze in den Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht auf den derzeit bestehenden Betrieb reduziert.

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

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

Die Gemeinde erwartet durch die Betriebserweiterung ein größeres Angebot an örtlichen Arbeitsplätzen und eine Sicherung des Standorts dieses bereits langjährig in der Gemeinde angesiedelten Betriebs.

Die gemeindliche Infrastruktur wird durch die geplante Betriebserweiterung nicht unvorhersehbar belastet. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen 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.

8 Anlagen

Die Bestandsaufnahme vom 27.06.1996 und die schalltechnische Untersuchung vom 24.01.1997 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

Gemeinde:

Schäftlarn, den

22.03.2002

.....
(Erich Rühmer, Erster Bürgermeister)

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)



Landratsamt München · Postfach 95 02 60 · 81518 München

An
Gruppe 8.1.2

im Hause

Öffnungszeiten:

Di. und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr
und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit.
Daher empfehlen wir Ihnen Termine zu vereinbaren.

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
7.1.3 – 0022/97/BL

Ansprechpartner/-in
Fr. Weiderer-Winnerl

Durchwahl Zimmer-Nr. München,
089 / 6221-
Tel. 2687 E 3.01 04.04.2002
Fax 2639
E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14 1. Änderung für das Gewerbegebiet südlich der Zechstraße der Gemeinde Schäftlarn

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schäftlarn hat den o.g. Bebauungsplan am 27.03.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigelegten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Weiderer-Winnerl