



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet „Am Wangener Feld“, Bauhof und Sportplatzerweiterung

Aufgestellt: 12.04.2021

Geändert: 24.05.2023

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, 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.

3. Ökologische Ausgleichsfläche

Für den Bereich der Klosterbäche hat die Gemeinde ein Ökokontokonzept, welches auf dem Gewässerentwicklungskonzept für die Klosterbäche basiert, erstellt (Büro-U-Plan 2006). Mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde im LRA München (Az: 9.3/feu) vom 16.06.2006 wurde die Eignung der im Ökokontokonzept der Gemeinde dargestellten Flächen bestätigt.

Bei der hier zugeordneten Ausgleichsfläche handelt es sich um eine 772 m² große Teilfläche aus dem Ökokontokonzept, welche im Oberlauf des Klingenbaches auf Flurnummer 1311/1, Gemarkung Schäftlarn liegt (vgl. Ausgleichsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für die Gewerbe- und Sportflächen am Wagenfeld).

Bei dem Klingenbach handelt es sich um einen eutrophen verlandenden Graben, der temporär wasserführend mit Brennnesselfluren und eutrophen Grasfluren innerhalb intensiver genutzter landwirtschaftlicher Flächen liegt.

Zielsetzung ist die Renaturierung des Bachlaufes durch Räumung der verschlammten Bachsohle sowie die Entwicklung einer naturnahen Vegetation im Gewässerumfeld durch Anlage von Gehölzgruppen und Hochstaudenfluren im Uferbereich. Zudem ist in dem gekennzeichneten Bereich auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu verzichten.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Schäftlarn.

4. Schallschutz

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt: Bericht Nr. 222050 / 4 vom 31.01.2023.

Die Ergebnisse der notwendigen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuschquellen:

- Verkehrsgeräusche der Starnberger Straße (St 2071)
- Sportgeräusche der Sportanlagen des TSV Schäftlarn (3 Fußballfelder, 6 Tennisplätze, Beachvolleyballfeld)
- Geräusche der Jugendspielanlagen (Skate-Anlage, Streetball und Soccer-Platz)
- Gewerbe- und Betriebsgeräusche (Bauhof / Feuerwehr, Straßenmeisterei und angrenzende Gewerbeflächen)

Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse bezüglich der o.g. Geräuschquellen genannt:

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche der St 2071 ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb der Bauräume treten Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auf.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Es ergeben sich bereichsweise erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz (vgl. Punkt 4.4).

Untersuchungsergebnisse Sport- und Freizeitanlagen

Aufgrund der Sport- und Freizeitanlagen ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- Innerhalb der Bauräume treten Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) während der Tageszeit auf.
- Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für GE-Gebiete (65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten) wird an den Baugrenzen um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Die schalltechnische Situation hinsichtlich der Geräusche der Sportanlage ist unkritisch. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Untersuchungsergebnisse der Geräusche der Jugendspieleinrichtungen

Die Berechnungen der Geräusche der Jugendspieleinrichtungen entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV in Verbindung mit dem KJG zeigen folgende Ergebnisse:

- Innerhalb des Bauraumes GE 1 treten Beurteilungspegel bis zu 66 dB(A), im GE 2 von bis zu 68 dB(A) auf.
- Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für GE-Gebiete (65 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit) wird im Bereich der schallzugewandten Baugrenzen um maximal 3 dB(A) überschritten. Im Wesentlichen kann der Immissionsrichtwert in den Bauräumen jedoch eingehalten werden.

Aufgrund der einwirkenden Geräusche der Jugendspieleinrichtungen sind die im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Festlegung von Emissionskontingente

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von zwei Teilflächen (GE 1, GE 2) für ein Gewerbegebiet (GE-Gebiet) vorgesehen.

Für die zwei Teilflächen GE 1 und GE 2 werden Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 65 und 64 dB(A)/m² tags und 50 und 49 dB(A)/m² nachts festgelegt. Eine Geräuschvorbelastung wurde entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe ist anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In diesem Zuge sind dann die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Betriebe zu ermitteln.

Bei der durch den Bebauungsplan Nr. 40 in der Fassung der 1. Änderung vorgenommenen unterschiedlichen Festsetzung von Emissionsbeschränkungen für die beiden Teilbaugebiete GE 1 und GE 2 handelt es sich um eine zulässige Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, weil diese unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet am Wangener Weg“ angrenzt, welches keine Emissionsbeschränkungen aufweist.



Überprüfung der bestehenden Straßenmeisterei

Die Berechnungen der Schallimmissionen der Straßenmeisterei entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zeigen folgende Ergebnisse:

Einhaltung der Emissionskontingente der Teilfläche GE 1

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionskontingente der Teilfläche GE 1 während der Tageszeit um mehr als 10 dB(A) und während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Die festgelegten Emissionskontingente decken den Betrieb der Straßenmeisterei ab.

Prüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf der benachbarten Gewerbefläche (GE 2).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) während der Tageszeit um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden, jedoch während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

Es sind die unter Punkt 6.4 genannten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weitere Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet

Bauhof / Feuerwehr

Gemäß den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Feuerwehr und Bauhof Hohenschäftlarn“ können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete im Plangebiet eingehalten werden.

Bestehendes GE-Gebiet

Bei Ansatz der flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß dem Bebauungsplan Nr. 12/1 werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete während der Tages- und Nachtzeit um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Summenwirkung

Unter Betrachtung der Summenwirkung der oben genannten Schallemissionen auf das geplante GE-Gebiet können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tageszeit eingehalten werden. Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) kommt es aufgrund der Straßenmeisterei zu Überschreitungen im GE 2.

Der Bauhof / Feuerwehr und das bestehende GE-Gebiet liefern bei der Summenbetrachtung keinen relevanten Immissionsbeitrag.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Straßenmeisterei sind die o.g. Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

28. JUNI 2023

Gemeinde Schäftlarn, den



Christian Furst
Erster Bürgermeister