

Gemeinde Bernried am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan „Urbanes Gebiet Am Neuland - Südwest“
mit integriertem Grünordnungsplan
- 1. Änderung (MU, § 6a BauNVO) -



Stand: 26.01.2022 / 07.02.2022
Redakt. ergänzt: 05.05.2022

Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister

Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Carpinus
Landschaftsarchitektur Digmayer
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Krokusstraße 32 80689 München
fon +49-89-120 960 03; fax +49-89-518 77 446
E-Mail: digmayer@carpinus.de

im Auftrag der Gemeinde Bernried am Starnberger See

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Neuland – Südwest“, Fassung vom 18.11.2021, ist rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan erhält aufgrund seiner geänderten Nutzung die Bezeichnung „Urbanes Gebiet Am Neuland – Südwest“.

Die Gemeinde entwickelt das Gebiet in eigener Verantwortung und veräußert weitgehend auch die Grundstücke. Damit ist gesichert, dass keine Bodenspekulation erfolgt und die Bauflächen umgehend für die festgesetzten Nutzungen verwendet werden.

Bei detaillierter Bedarfsermittlung und Veräußerung der gemeindeeigenen Baugrundstücke insbesondere im nördlich bereits umgesetzten MU-Gebiet hat sich gezeigt, dass ein erheblicher Bedarf in Bernried nach gemischt genutzten Baugrundstücken im Sinne eines Urbanes Gebietes § 6a BauNVO besteht.

Darüber hinaus ist es aufgrund der hohen Baulandpreise auch ein weiteres städtebauliches Ziel, betriebsbezogenes Wohnen jeweils pro Baugrundstück zuzulassen, und ggf. auch weitere Wohneinheiten zu ermöglichen je nach Größe der gewerblichen Nutzung. Damit kann auch dem Ziel des Baugesetzbuches nach vorrangiger Innenentwicklung und Nutzungsmischung nachgekommen werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, statt großflächiger Gewerbeentwicklung in dem topographisch bewegten Möränengebiet eine kleinteiligere Mischnutzung mit möglichst vielen Arbeitsplätzen anzusiedeln, aber auch Wohnen und Gewerbe soweit verträglich, wieder enger zusammen zu führen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der ins Auge gefassten Nutzer kann davon ausgegangen werden, dass regelmäßig eine Mischnutzung pro Parzelle erreicht werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt, soweit erforderlich und städtebaulich geboten, diese Nutzungsmischung pro Parzelle im weiteren Verfahren in den Kaufverträgen rechtsverbindlich zu sichern. Ein sog. „Etikettenschwindel“ kann daher im Urbanen Gebiet ausgeschlossen werden.

2. Änderungen

Der Umgriff der 1. Bebauungsplanänderung umfasst 27.095 m².

Auf Antrag des berührten Grundeigentümers TI.FI.Nrn. 503 und 504 wurden diese Teilflächen (= Wald) wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Änderungen bzw. Anforderungen an Eingriffs- und Ausgleichsflächen ergeben sich dadurch nicht, da hier ausschließlich der Bestand „Wald“ festgesetzt war, und die Flächen nicht als Ausgleichsflächen versendet wurden.

Die Nutzungsdichte (GRZ und GFZ), die zulässigen max. Wandhöhen, Dachneigungen und Bauräume wurden beibehalten. Eine Änderung betreffend Eingriffsfläche und –umfang, Ausgleichsberechnung etc. ergeben sich nicht, daher auch keine Änderung bei den notwendigen Ausgleichsflächen.

3. Im Rahmen der 1. Änderung sind u.a. folgende Punkte städtebaulich bedeutsam:

- Das Bauland im Geltungsbereich beidseits der Erschließungsstraße wird statt GE nunmehr als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen. Eine Großflächigkeit des Einzelhandels (> 800 m²) wird ausgeschlossen aufgrund der beabsichtigten kleinteiligen Parzellierung. Allerdings ist hier auch eine geeignete Festsetzung aufgenommen:

„Betriebe mit Einzelhandelsflächen sind unzulässig, wenn die Verkaufsfläche mehr als 400 m² beträgt.“

Einzelhandelsagglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen sind als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewerten und daher im Gewerbegebiet unzulässig.

Hinweis: Nach dem Urteil des BayVGH vom 14.12.2016 (Az.15N 15. 1201) dürfen auch keine Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden, wenn sie der Nahversorgung dienen und eine Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreiten.

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt westlich der Erschließungsstraße 600 m². Im Bereich östlich der Erschließungsstraße beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.000 m².
- Im MU westlich der Erschließungsstraße (MU 1) beträgt die GRZ 0,50, die GFZ 0,80. Hier ist das Ziel, möglichst flächensparend zweigeschossige Gebäude zu schaffen. Die Gebäude sollen aber zum Ortsrand hin auf 7,50 m Wandhöhe und mit Satteldach ortstypisch gestaltet und begrenzt bleiben.
- Im MU östlich der Erschließungsstraße (MU 2, MU 3) soll eine etwas bessere bauliche Ausnutzung zu erreicht werden. Hier ist die Grundflächenzahl mit 0,50 festgesetzt, die Geschossflächenzahl von mit 1,00 m und die Wandhöhe mit 8,50 m.
- Die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel ist vergleichbar dem nördlichen MU-Gebiet nicht mehr notwendig. Auf die ergänzte schalltechnische Untersuchung des Büros Greiner, Bericht Nr. 220027 / 4, vom 02.02.2022, wird verwiesen (Anlage zur Begründung).
- Aufgrund der laufenden tiefbautechnischen Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass die Erschließungsstraße doch mit einigen Geländeänderungen verbunden sein wird, so dass hier geringen Auffüllungen bis zu 0,75 cm absehbar sind. Diese Auffüllungen sind dann von der Erschließungsstraße ausgehend auch in den privaten Baugrundstücken zur Angleichung des Geländes erforderlich.
- Die Baumstandorte in den Baugrundstücken wurden als veränderbar festgelegt, damit die betrieblichen Anforderungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Das flächenbezogene Pflanzgebot bleibt davon aber unberührt.
- Zusätzlich wird folgender Textzusatz in Ziff. A.2.1 der Festsetzungen aufgenommen: „Gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO dürfen max. 50 % der Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden.“

Damit wird sichergestellt, dass in jedem Fall im Sinne einer gemischten Nutzung neben Wohnungen auch gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen geplant werden müssen.

4. Immissionsschutz

Für die Aktualisierung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Gebietsumwidmung von derzeit Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) in Urbanes Gebiet (MU gem. § 6a BauNVO) wurde das vorhandene schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Die aktuelle schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe und Verkehrsgläusche), Bericht Nr. 220027 / 4 vom 02.02.2022, Ingenieurbüro Greiner, Otto-Wagner-Straße 2a, 82110 Germering, liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Auszug aus dem Gutachten:

„ 8. Zusammenfassung

In der Gemeinde Bernried ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Urbanes Gebiet Am Neuland-Südwest“ geplant. Das Plangebiet grenzt an die Bebauungsplangebiete „Am Neuland West“, „Am Neuland“, ein SO-Gebiet sowie ein MU-Gebiet im Norden an. Weiter südöstlich verläuft die Seeshaupter Straße (St 2063).

Es ist zu prüfen, ob innerhalb des geplanten MU-Gebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete eingehalten werden können.

Zudem sind die Geräuschimmissionen aufgrund der St 2063 innerhalb des Plangebietes zu berechnen und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu beurteilen und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten (Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 / fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen).

Untersuchungsergebnisse

Verkehrsgläusche

Aufgrund der Verkehrsgläusche der Seeshaupter Straße (St 2063) ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes (MU 1 bis MU 3) Beurteilungspegel in Höhe von maximal etwa 53 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um mindestens 10 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts unterschritten.“

Die Ergebnisse und Anforderungen aus dem Schallschutzgutachten wurden in die Bebauungsplanänderung übernommen. Es ist ein besonderes Anliegen der Bebauungsplanänderung, an der Nahtstelle des bestehenden GE5 nördlich und MU3 südlich , bei Errichtung von Wohnungen im MU3 unzutragliche Belästigungen frühzeitig zu vermeiden. Daher wurde im MU 3 in einem 10 m Streifen an der nördlichen Baugrenze angrenzend Wohnungen ausgeschlossen. Dies soll gewährleisten, dass im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, das bisher immer ein GE im Süden als Nachbarnutzung hatte, die bisher zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ggf. eingeschränkt werden müssten.

Darüber hinaus wurde der max. zulässige Wohnanteil in dieser Baufläche auf 50 % der Bruttogeschossfläche begrenzt. In den anderen MU Gebieten (MU1 und MU2) ist dies so nicht erforderlich, da die Gemeinde Bernried weitestgehend über den Verkauf über die Baugrundstücke verfügen wird, und anderweitige Vorkehrungen getroffen werden können.

Dadurch kann im Rahmen der notariellen Kaufpreisverträge sowohl die rasche Bebauung als auch die erforderliche Nutzungsmischung gesichert werden.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Ausdrücklich wird hier aber darauf hingewiesen, dass nach der Novelle der BayBO diese diejenigen eines Gewerbegebietes sind, und nicht diejenigen eines Mischgebietes. Die gemeindliche Abstandsflächensatzung, die ansonsten größere Abstände in den Wohngebieten in Bernried vorsieht, greift in Gewerbegebieten und Urbanen Gebieten nicht (Urt. VG München, Beschluss v. 03.01.2019 – M 11 E 18.4972: *“28 Gemäß der aktuell gültigen Fassung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO genügt als Abstandsfläche vor Außenwänden in festgesetzten urbanen Gebieten 0,5 H, mindestens 3 m.“*

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

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

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen:

$16.418 \text{ m}^2 \text{ Bauland} \times \text{GRZ } 0,50 = 8.209 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2 \text{ gem. § 13 a BauGB}$

Die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt nur 8.209 m^2 . In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m^2 festgesetzt wird.

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 Einschränkung genau beachtet werden. Mit Bauland wird sparsam umgegangen. Die vorrangige Innenentwicklung wird beachtet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

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.

Anlage 1 zur 1. Bebauungsplanänderung „Urbanes Gebiet Am Neuland - Südwest“:
aktualisierte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe und Verkehrsgläusche), Bericht Nr. 220027 / 4 vom 02.02.2022, Ingenieurbüro Greiner, Otto-Wagner-Straße 2a, 82110 Germering

Anlage 2 zur 1. Bebauungsplanänderung „Urbanes Gebiet Am Neuland - Südwest“: Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 40, Brandschutzdienststelle: Beiblatt zu den Bebauungsplänen

KREISBRANDINSPEKTION Landkreis Weilheim-Schongau



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.