



Planbezeichnung :

## **Gemeinde Straßlach-Dingharting Bebauungsplan**

### **„Oberfeld – West, 3. Änderung“**

umfassend die Flur – Nr. 510 (Teilfläche), 514, 515, 515/3, 517  
517/2, 517/3, 517/4 und 518

Entwurfsverfasser:

**Architekten**  
**Dipl. Ing. Bernd Jäger**  
**Dipl. Ing. Peter Jäger**  
**Franz-Josef-Strauß-Straße 2**  
**82041 Oberhaching**  
**Tel 089 / 613 794 - 0**  
**Fax 089 / 613 794 - 44**  
**Architekten@bpJaeger.de**

gefertigt am:

10. April 2008

geändert am:

30. Juli 2008

geändert am:

01. Oktober 2008

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

- 1.1** Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt zur Ordnung ihrer baulichen Entwicklung über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 11.08.1982 Nr. 420-6101 M25-1, rechtswirksam seit 10.02.1983.
- 1.2** Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans begrenzt im Norden durch ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft, im Süden und Westen durch Flächen für die Landwirtschaft und im Osten durch die Staatsstraße 2072 und daran anschließend durch Flächen für die Landwirtschaft.
- 1.3** In der 9. Änderung des Flächennutzungsplans, rechtskräftig seit 21.08.2003, ist das Änderungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt.
- 1.4** Ein geringer Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 517 im Nordosten des Änderungsgebietes liegt im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes W III B der Gemeinde Grünwald.

### **2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

- 2.1** Dieser Bebauungsplan soll in seinem Änderungsbereich den Bebauungsplan „Oberfeld-West, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 24.06.2006, ersetzen.

- 2.2 Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans sollen die Parzellen 4 und 5 dem tatsächlichen Bedarf angepasst und zusammengelegt werden.
- 2.3 Die zulässige Verkaufsnutzfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf für den Endverbraucher soll von 500 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> erhöht werden.
- 2.4 Die Straßenplanung für der Erschließungsstraße und den Anschlusses dieser Erschließungsstraße an die Staatsstraße 2072 durch das Ing. Büro Schreder, 83026 Rosenheim, ist nun exakt in den Bebauungsplan übernommen worden.
- 2.5 Im Rahmen der Zusammenlegung der Parzellen 4 und 5 sind die Grünflächen geändert worden.

### **3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES**

- 3.1 Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von ca. 42.821 m<sup>2</sup> ohne die Fläche der mitüberplanten Staatsstraße 2072.
- 3.2 Das Änderungsgebiet ist im wesentlichen eben. Nur im nordöstlichen Bereich steigt das Gelände zur Staatsstraße 2072 hin an. Der Anstieg beträgt ca. 2,0 m bei einer durchschnittlichen Länge von ca. 70 m. Dieser Hangbereich ist von jeglicher Bebauung ausgenommen worden.

### **4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

- 4.1.1 Das Änderungsgebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen, da das Gewerbegebiet vornehmlich zur Deckung des Flächenbedarfs für einheimische Gewerbebetriebe dienen soll. Insbesondere Tankstellen und Vergnügungsstätten würden das vorhandene Ortsgefüge durch die zu erwartende Grundstücksgröße und durch die Betriebsausübung erheblich stören. Ebenfalls nicht zugelassen sind:

- Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze oder ähnlich wirkende Lagerplätze.
- Die Einrichtung oder der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14.03.1997 in der jeweils gültigen Fassung, einer Genehmigung bedürfen. Ausnahmen können für bestimmte Anlagen zugelassen werden, wenn davon Nachteile oder Belästigungen nicht zu erwarten sind.
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an den Endverbraucher, deren Verkaufsnutzfläche mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt. Die Erhöhung der Verkaufsnutzfläche um 300 m<sup>2</sup> soll den Standort des Gewerbegebietes für Investoren interessanter machen und auch der Deckung des täglichen Bedarfs für die einheimische Bevölkerung dienen. In der Gemeinde Straßlach-Dingharting bestehen bisher sechs Einzelhandelsbetriebe mit jeweils höchstens 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Geschäfte sind alle in zentraler Streulage angesiedelt. Sie sind stark spezialisiert und weisen einen hohen Anteil an Stammkunden auf. Bei jedem Geschäftsbetrieb ist die operative Tätigkeit ein stark umsatzlastiges Kerngeschäft (Bäckerei, Metzgerei, Catering und Getränkemarkt) und in ein begleitendes Nebengeschäft (Mischwaren- und Dienstleistungsangebot) aufgeteilt. Durch die Ansiedlung eines großen Einzelhandelsbetriebes würde die Geschäftstätigkeit aufgrund des hohen Stammkundenaufkommens und des stark spezialisierten Angebotes nicht gestört werden. Für die Befriedigung eines großen Teiles des Nahversorgungsbedarfs nutzen die Bürger der Gemeinde Straßlach-Dingharting

bereits jetzt die Nahversorgungsangebote in den benachbarten Gemeinden Grünwald, Pullach oder Oberhaching. Es hat sich bisher bereits gezeigt, dass die örtlichen Lebensmittelgeschäfte aufgrund dieses Einkaufsverhaltens in ihrer Existenz nicht bedroht worden sind.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

**4.2.1** Im Änderungsgebiet wird für die einzelnen Parzellen je nach ihrer Größe die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO als absolute Zahl festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt gegenüber dem Bebauungsplan „Oberfeld-West, 2. Änderung“ nördlich und südlich der Erschließungsstraße unverändert. Ebenfalls unverändert bleiben die Wandhöhen und der Abstand der Baugrenzen zu den nördlich des Änderungsgebietes liegenden Eigentümergeärten und den umliegenden Wohngebäuden.

**4.2.2** Die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ebenfalls als absolute Zahl festgesetzt. Die Obergrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf keiner Parzelle überschritten. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch darauf einwirken, daß die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Mindestmaß beschränkt wird.

**4.2.3** Nach den Berechnungen in der Anlage 2 beträgt im Gewerbegebiet die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO 0,27, die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 0,78 und die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO 0,53. Die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit nicht überschritten.

### **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

**5.1.** Hinsichtlich der künftigen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes wurde die schalltechnische Verträglichkeit mit den benachbarten Eigentümergeärten und den umliegenden Wohnhäusern durch das Büro Tecum GmbH (Ingenieurbüro für Umwelttechnik), Kempen, im Auftrag der Gemeinde Straßlach-Dingharting überprüft. Die Berichte Nr. 01100.1/B vom 13.11.2001, Nr. 01100.2/B vom 21.11.2002 und Nr. 01100.3/B vom 04.07.2008 sind Bestandteil dieser Begründung.

### **6. SONSTIGES**

**6.1.** Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsgebiet mit Ausnahme auf dem Grundstück Flur Nr. 192 (Ausgleichsfläche) nicht bekannt. Der Bereich des Änderungsgebietes wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

**6.2.** Sämtliche Bauvorhaben im Änderungsgebiet werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Straßlach-Dingharting angeschlossen. Der Anschluss hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.

**6.3.** Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen. Der Anschluss hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.

**6.4.** Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene, der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Die Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind am gegebenen Standort und durch die hauptsächliche Süd- und Westausrichtung der Dächer bei den bestehenden und geplanten Gebäuden besonders günstig. Im Sinne der Ressourcenschonung, der Entlastung der Umwelt von Luftschadstoffen, sowie damit auch als Schutz vor schädlichen Emissionen, wird ein wirtschaftlich zumutbares Mindestmaß der aktiven thermischen Solarenergienutzung empfohlen.

- 6.5.** Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
- 6.6.** Das Oberflächenwasser muß auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regentonnen) zur Beregnung der Grünflächen anzustreben. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung ausgeschöpft worden sind, soll eine gezielte Versickerung umgesetzt werden. Als Versickerungsanlagen sind Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung und unter bestimmten Voraussetzungen auch Sickerschächte bzw. eine Kombination dieser Anlagen möglich. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 und die ATV-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sind zu beachten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
- 6.7** Anlagen zur Begründung:
- Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO und der Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO vom 01. Oktober 2008 (Anlage 2)
  - Bericht Nr. 01100.1/B des Ing. Büros Tecum, Kempten vom 13.11.2001
  - Bericht Nr. 01100.2/B des Ing. Büros Tecum, Kempten vom 21.11.2002
  - Bericht Nr. 01100.3/B des Ing. Büros Tecum, Kempten vom 04.07.2008

Oberhaching, den 30. Oktober 2008

.....  
( Entwurfsverfasser )

(Siegel)

Straßlach, den 30. Oktober 2008

.....  
Hans Sienerth  
(1. Bürgermeister)