



Planbezeichnung : **Gemeinde Straßlach-Dingharting**  
**Bebauungsplan**  
**„Oberfeld – West, 5. Änderung“**  
**umfassend die Flur – Nr. 517/6**

Entwurfsverfasser: **Architekten**  
**ADA Planungs- und Bauconsulting GmbH & Co. KG**  
**Dipl. Ing. Julia Aue**  
**Lauterbachstraße 19**  
**82538 Geretsried**  
**Tel 08171 / 3458 0**  
**Fax 08171 / 72290**  
**info@ada-architektur.de**

gefertigt am: 25. Juli 2012  
geändert am: 10. Oktober 2012  
geändert am: 19. Dezember 2012

## **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.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt, da das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes und des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Oberfeld – West, 3. Änderung“ erfolgt. Gemäß Nr. 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeits-

prüfung (UVP) gehören Bebauungspläne im überplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB nur zu den UVP-pflichtigen Vorhaben, wenn sie bestimmten Projekten zugeordnet werden oder/und Schwellenwerte der festgesetzten Grundfläche überschreiten. Bezogen auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen die Grundfläche von 2 ha nicht überschritten, wodurch der gegenständliche Bebauungsplan nicht zu den obligatorisch UVP-pflichtigen Vorhaben gehört.

Die Art der gegenständlichen Änderungen hat keine weitergehende Auswirkung auf die Umwelt, als sie bereits der rechtswirksame Bebauungsplan bzw. dessen 3. Änderung hat.

Es bestehen keine Hinweise, dass durch das Vorhaben die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgütern oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Damit kann aus den vorgenannten Gründen von einer Vorprüfung des Einzelfalles bzw. einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden. Der Begründung liegt daher auch kein Umweltbericht bei. Die zusammenfassende Erklärung zur Betroffenheit von Umweltbelangen nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung (Monitoring) von Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB entfällt.

- 1.2 Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberfeld – West, 3. Änderung“ und wird nach Norden durch Grünflächen (Eigentümergeärten), im Süden und Westen durch das bestehende Gewerbegebiet und nach Osten durch die Staatsstraße 2072 und daran anschließend durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.
- 1.3 In der 9. Änderung des Flächennutzungsplans, rechtskräftig seit 21.08.2003, ist das Änderungsgebiet als Teil des Gewerbegebietes dargestellt.

## **2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

- 2.1 Dieser Bebauungsplan soll in seinem Änderungsbereich den Bebauungsplan „Oberfeld-West, 3. Änderung“, rechtskräftig seit 31.08.2008, ersetzen.
- 2.2 Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans sollen die Parzellen 3 und 4 / 5 dem tatsächlichen Bedarf angepasst und zusammengelegt werden. Dadurch verändert sich die Grünordnung.
- 2.3 Soweit Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, bestimmt sich die zulässige Größe nach den gesetzlichen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO. Eine darüber hinausgehende Beschränkung der Verkaufsfläche ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

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

**3.1** Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von ca. 13.305 m<sup>2</sup>

**3.2** Das Änderungsgebiet ist im Wesentlichen eben. Nur im nordöstlichen Bereich steigt das Gelände Richtung Staatsstraße 2072 um ca. 2,75 m an.

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

**4.1** Art der baulichen Nutzung

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. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht zugelassen, da diese Art von Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind. 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.

**4.2** Maß der baulichen Nutzung

**4.2.1** Im Änderungsgebiet wird für die Parzelle 3/ 4/ 5 die Grundfläche GR 1a nach § 19 Abs. 2 BauNVO als absolute Zahl festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche GR 1a nach § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt gegenüber der GR1 aus dem Bebauungsplan „Oberfeld-West, 3. Änderung“ in der Summe unverändert. Ergänzend wird eine maximale Grundfläche GR1 b nach § 19 Abs. 2 BauNVO für den Fall einer rein erdgeschossigen Bauweise festgelegt.

**4.2.2** Die Grundfläche GR 2 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ebenfalls als absolute Zahl festgesetzt. Die Obergrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht überschritten. Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird jedoch darauf einwirken, dass die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Mindestmaß beschränkt wird.

**4.2.3** Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,27, die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 0,80 und die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO 0,41. Die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit nicht überschritten.

## **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

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), Kempten, 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, Nr. 01100.3/B vom 04.07.2008 und Nr. 01100.4/B vom 10.07.2012 sind Bestandteil dieser Begründung.

## **6. VERKEHR**

Die verkehrsmäßige Anbindung und Erschließung des Baugebietes gemäß der 3. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes bleibt unverändert. Die Zusammenlegung der Parzellen 3 und 4/5 verursacht gegenüber dem Bebauungsplan „Oberfeld-West, 3. Änderung“ keine wesentlichen Auswirkungen auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

## **7. EINGRIFF IN NATUR- UND LANDSCHAFT**

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig bzw. im Rahmen der 3. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes bereits erfolgt.

Bedingt durch den Zusammenschluss der Bauparzellen verändert sich jedoch zwangsläufig die im Bebauungsplan „Oberfeld-West, 3. Änderung“ planzeichnerisch festgesetzte Grünordnung. Hierdurch entsteht ein Verlust von 902,50 m<sup>2</sup> Grünfläche. Es ist aber weiterhin sichergestellt, dass das Baugebiet zu den nach Norden angrenzenden Kleingärten abgeschirmt sowie innerhalb des Baugebietes und zur Straße hin mit Gehölzen eingegrünt wird.

Zudem wird informativ darauf hingewiesen, dass der oben angeführte Verlust an Grünfläche gegenüber der 3. Änderung im Rahmen der Bauvorlage 1:1 ausgeglichen wird. Hierzu werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde die Vorgaben zu Lage / Standort und Ausführung des Ausgleichs bestimmt. Mit der Bauvorlage muss auch der Grundbucheintrag zu den Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers zugunsten des Freistaates Bayern über die erforderliche Ausgleichsfläche vorgelegt werden.

## **8. SONSTIGES**

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

**8.2** Für die anfallenden Abwässer ist der Anschluss an die Kanalisation der Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting vorgesehen. Der Anschluss hierfür hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen.

- 8.3** 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 bei Süd- und Westausrichtung der Dächer 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.
- 8.4** 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.
- 8.5** 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. Regentonne) zur Begrünung 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.
- 8.6** Anlagen zur Begründung:
- 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
  - Bericht Nr. 01100.4/B des Ing. Büros Tecum, Kempten vom 10.07.2012

Geretsried, den 02. Mai 2013

.....  
Dipl.-Ing. Julia Aue, Architektin (Entwurfsverfasserin)

(Siegel)

Straßlach, den 02. Mai 2013

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