

Gemeinde	Andechs Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 16 Gewerbegebiet Rothenfeld 9. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Mergenthaler QS: chs
Aktenzeichen	AND 2-73
Plandatum	30.06.2020 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Erschließung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Flächennutzungsplan	5
	3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	6
4.	Planinhalte	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Andechs hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ zu ändern. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Anlass der Planung ist ein Antrag für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in der Abt-Gregor-Danner-Straße. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16, die Teile der Fläche als Verkehrsfläche (Forstweg) festlegt.

Die vorgesehene Nachverdichtungsmaßnahme entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Andechs sparsam und schonend mit dem Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch die Überplanung des nicht mehr notwendigen Forstweges kann dem Rechnung getragen werden.

Die 9. Bebauungsplan-Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm, wodurch ein beschleunigtes Verfahren zulässig ist. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs.3 S.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die beabsichtigte 9. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung der 1. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 03.04.2009, und der 5. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 08.05.2012, vollständig.

Bei den Festsetzungen und Hinweisen sind keine Änderungen erforderlich, daher gelten die Festsetzungen und Hinweise aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Rothenfeld, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 03.04.2009, der 4. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 25.03.2011, und der 7. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 04.08.2017, unverändert fort.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha und befindet sich im Gewerbegebiet Rothenfeld. Es wird im Osten durch die Abt-Gregor-Danner-Straße begrenzt. Im Westen schließt es unmittelbar an den bestehenden Waldrand an. Nördlich und südlich schließen weitere gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 2079/7, 2079/8, 2082/2, 2082/4 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2079. Das Plangebiet ist augenscheinlich nahezu eben.

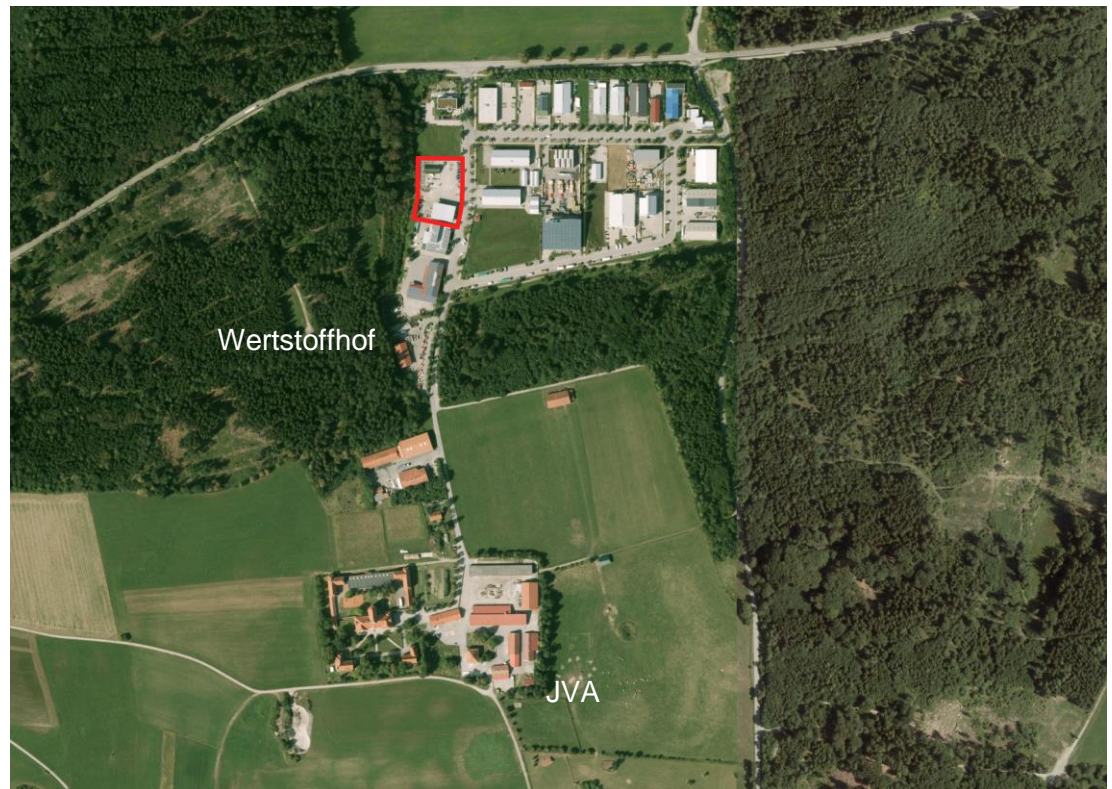


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

2.2 Nutzungen

Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt. Südlich des Gewerbegebietes befindet sich der Wertstoffhof der Gemeinde Andechs sowie die Außenstelle Rothenfeld der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech.

2.3 Erschließung

Die Erschließung der vorgesehenen Fläche erfolgt auch weiterhin über die östlich angrenzende Abt-Gregor-Danner-Straße. Durch diese kann die nördlich des Gewerbegebietes verlaufende Kreisstraße STA 3 erreicht werden. Eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch die Buslinie 951 mit der Haltestelle „Rothenfeld“ in rd. 200 m fußläufiger Entfernung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Andechs verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 22.10.2019. Dieser wurde mit Bescheid durch das Landratsamt Starnberg vom 11.03.2020 genehmigt und durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.03.2020 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) und als Grünfläche dargestellt.

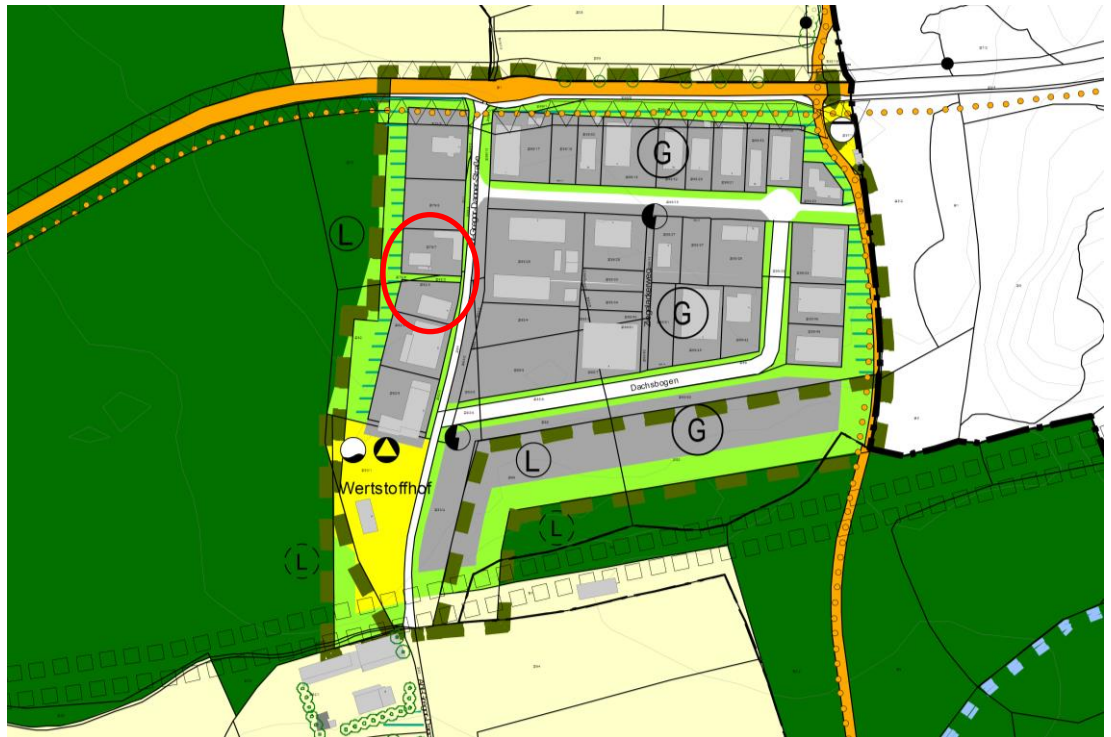


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der 9.Änderung, ohne Maßstab

3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Des Weiteren sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Baudenkmäler vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“, der durch die 1. Änderung i.d.F. vom 17.03.2009 ersetzt wurde. Diese wurde seitdem bereits sechs Mal geändert. Zudem befinden sich die 8. und 10. Änderung derzeit im Verfahren.

- 2. Änderung i.d.F. vom 06.04.2009
- 3. Änderung i.d.F. vom 21.09.2010
- 4. Änderung i.d.F. vom 22.03.2011
- 5. Änderung i.d.F. vom 13.12.2011
- 6. Änderung i.d.F. vom 13.12.2011
- 7. Änderung i.d.F. vom 02.02.2016

Für das Plangebiet treffen die 1. Änderung, 4. Änderung, 5. Änderung sowie die 7. Änderung folgende Festsetzungen:



Abb. 3 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 mit Geltungsbereich der 9. Änderung, ohne Maßstab



Abb. 4 rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 mit Geltungsbereich der 9. Änderung, ohne Maßstab

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, 1 Lebensmittelgeschäft bis 750 m² Verkaufsfläche, Tankstellen in Verbindung mit Reparaturwerkstätten, Waschanlagen für Kfz und Anlagen für sportliche Zwecke in Gebäuden. Es werden ferner Nutzungen ausgeschlossen und ausnahmsweise zugelassen. Ergänzend hierzu werden Festsetzungen für Laderampen, Ladeflächen, Lagerflächen und Ladetore getroffen.

3.3.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von maximaler Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, maximaler Wand- und Firsthöhe sowie der Regelung der Kniestöcke festgesetzt. Zusätzlich wird für den Geltungsbereich eine zwingende Höhenlage der Grundstücke festgesetzt, die durch die 5. Änderung des Bebauungsplans geregelt wird. Für den nördlichen Teilbereich der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist eine Höhenangabe von 691,55 ü. NN und für den südlichen Teilbereich von 691,95 ü. NN festgesetzt.

3.3.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch flurstücksübergreifende Baugrenzen festgelegt (§ 23 BauNVO). Diese dürfen durch Anlagen von Lagerflächen um 0,5 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die Vorgartenzonen.

Ferner wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Von dieser kann abgewichen werden, wenn die Länge des Grundstücks entlang der öffentlichen Straße mehr als 50 m beträgt.

3.3.4 *Bauliche Gestaltung*

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie zu Dachaufbauten und -einschnitten getroffen. Ferner enthalten die Festsetzungen Regelungen zum max. Dachüberstand, welche durch die 4. Änderung bereits geringfügig liberalisiert wurden.

Des weiteren werden die Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen geregelt.

3.3.5 *Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*

Es werden Festsetzungen zu Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen getroffen. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Lage, Gestaltung und Ausstattung der Stellplätze sowie der Stellplatzbedarf und eine Ablöseverpflichtung für Besucherparkplätze im öffentlichen Verkehrsraum werden durch entsprechende Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans geregelt.

3.3.6 *Sonstiges*

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Erschließungs- und öffentlichen Flächen, Einfriedungen, Grünordnungen und Versorgungsleitungen getroffen. Innerhalb der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung wird ein Forstweg als Verbindung zwischen der Abt-Gregor-Danner-Straße und dem östlichen Wald festgesetzt.

4. Planinhalte

In der Bebauungsplan-Änderung werden folgende Festsetzungen der Planzeichnung geändert:

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Forstweg, auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 2079, 2079/8 und 2082/2 wird zukünftig als gewerbliches Bauland festgesetzt. Dieser ist bereits aufgelassen und wird auch zukünftig nicht mehr benötigt. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Andechs ist es den Bedarf an Gewerbegebietsflächen im einzigen Gewerbegebiet in Rothenfeld weiter decken zu können. Dies soll dabei primär unter dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Erweiterung des vorhandenen Bauraumes über den Forstweg kann eine flexiblere Stellung der Gebäude und auch eine Erhöhung der GRZ auf 0,5 (bei Verschmelzung der vorhandenen Grundstücke) ermöglicht werden. Damit wird dem Ziel der Gemeinde mit der Ressource Boden sparsam und schonend umzugehen Rechnung getragen, da es sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung handelt.

Um auch weiterhin eine gute Einbindung und Verbindung zu den angrenzenden Wald- und Gehölzflächen zu erhalten, werden entlang des westlich verlaufenden Waldes in einem Bereich von 5 m Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im östlichen Bereich wird die vorhandene Vorgartenzone auf den Bereich des ehemaligen Forstweges erweitert.

Die Änderungen beschränken sich auf die Planzeichnung. Alle textlichen Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungsplan-Änderungen gelten unverändert fort.

Flächenbilanz

	Vorher	Änderung
Geltungsbereich	ca. 3.570 qm	ca. 3.570 qm
Verkehrsfläche (Forstweg)	ca. 250 qm	-
Gewerbegebiet	ca. 3.320 qm	ca. 3.570 qm
davon Vorgartenzone	ca. 360 qm	ca. 390 qm
davon Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen	ca. 320 qm	ca. 350 qm

Gemeinde Andechs, den

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister