

# **Bebauungsplan Nr.16**

## **„Gewerbegebiet Rothenfeld“**

**Gemeinde:**  
**Gemarkung:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Andechs**  
**Erling-Andechs**  
**Starnberg**  
**Oberbayern**

**Bebauungsplan**  
mit integriertem  
**Grünordnungsplan**

## **10. Änderung**

## **Begründung**



# **ABH**

**ARCHITEKTURBÜRO**

**HAGLEITNER**

**HANS HAGLEITNER**

**FREIER ARCHITEKT**

**UND STADTPLANER**

**DIPLOMINGENIEUR(FH)**

**LINDENSCHMITWEG 2**

**83666 WAAKIRCHEN**

**TEL: 08021 / 90 518**

**FAX: 08021 / 90 519**

**[www.abh-architekten.de](http://www.abh-architekten.de)**

**10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 „Gewerbegebiet Rothenfeld  
für die Grundstücke Fl. Nrn. 2085/4, 2085/6, 2085/11, 2083  
Abt-Gregor-Danner-Straße / Dachsbogen  
Gemarkung Erling-Andechs (Rothenfeld)**

## **BEGRÜNDUNG**

1. Allgemeines
2. Erfordernis der Planänderung und Bebauungsplanverfahren
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzept
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen
9. Landschaftspflege und Bepflanzung
10. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
11. Auswirkungen der Planung
12. Flächenbilanz
13. Sonstiges

### **Allgemeines:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Andechs hat am 30.06.2020 beschlossen zur planungsrechtlichen Sicherung gewerblicher Flächen den Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ in der Fassung vom 17.03.2009 mit den 1.-9. Änderungen für die Grundstücke Fl.Nrn. 2085/4 und 2085/6, Gemarkung Erling im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern. Der Bauausschuss billigt den ausgearbeiteten Planentwurf der 10.Änderung des Bebauungsplanes.

Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (3634 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 72, ausgegeben am 10.November 2017

### **Erfordernis der 10.Änderung des Bebauungsplanes**

Die Planänderung trägt einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Rechnung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Änderung im Innenbereich des gültigen Bebauungsplanes. Der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit weniger als 20.000 qm Grundfläche wird deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen. Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Somit ist dem Entwicklungsgebot der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ aus dem Flächen-nutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB Folge geleistet. Eine Flächennutzungsplanänderung ist im Zuge dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

### **Bestandsaufnahme**

Situation im Gemeindegebiet:

Das Planungsgebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ befindet sich in der Gemeinde Andechs auf der Gemarkung Erling-Andechs (Rothenfeld), Ecke Abt-Gregor-Danner-Straße / Dachsbogen

Topografie

Die zwingende Grundstücks-Höhenlage des Planungsbereiches der 10.Änderung ist gemäß gültigem Bebauungsplan auf 692,20 m ü.NN. festgesetzt.  
Das Gelände ist als nahezu eben zu bezeichnen

Flurstücke im Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 10.Änderung umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Erling-Andechs Fl. Nrn. 2085/4, 2085/6, 2085/11, 2083 sowie im Westen einen Teilbereich der angrenzenden Abt-Gregor-Danner-Straße und im Süden einen Teilbereich des angrenzenden Dachsbogen.

## **Planungskonzept**

Die angestrebte Stahlbauweise der beiden Projekte im Geltungsbereich, die Vorteile hinsichtlich des erforderlichen Raumprogrammes insbesondere in der erforderlichen Deckenstärke hatte, ist brandschutztechnisch mit den Vorschriften nicht in Übereinstimmung zu bringen, bzw. könnte nur mit einem immens hohen Aufwand und diversen Unsicherheiten genehmigungsfähig hergestellt werden. Die verbleibenden Nachteile hinsichtlich Dauerhaftigkeit im Fall eines Brandes, sowie die versicherungstechnischen Nachteile machen es erforderlich, in eine Betonkonstruktion umzuplanen.

Diese hat zur Folge, dass die Gesamtstärken von Decken und Unterzügen pro Decke um 35 cm anwachsen, insgesamt bei 2 Decken also um 70 cm.

Da die erforderliche lichte Höhe in den Hallen nicht mehr unterschritten werden kann, hat dies zur Folge, dass die konstruktiv erforderliche Wandhöhe von bisher 11,30 m auf 12,00 m ansteigt.

Deshalb wurde die 10.Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 im vereinfachten Verfahren erforderlich.

Ver- und Entsorgung:

Die Erschließung für das Vorhaben ist gesichert. Zufahrt, Kanal und Wasser liegen in den umgebenden Straßen

## **Art der baulichen Nutzung**

Die gewerblichen Bauflächen im Bereich der 10.Änderung bleiben unverändert Gewerbegebiet (GE).

Ziel der Gemeinde ist es, ein attraktives Arbeitsplatzangebot für die örtliche Bevölkerung zu schaffen und die Wirtschaftskraft zu sichern.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Erforderliche Änderungen:

2.1 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = GRZ 0,55

Durch Anlagen im Sinn von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die festgesetzten GRZ-Werte bis zu einer GRZ von maximal 0,90 überschritten werden.

Die im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Staffelungen gemäß Grundstücksgrößen werden fortgeführt und bei den Grundstücken im Bereich der 10.Änderung (die größer als 2400 m<sup>2</sup> sind), die GRZ maßvoll auf 0,55 erhöht und die o.g. Überschreitung auf maximal 0,9 erhöht.

Das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 10.Änderung wird durch die Planzeichnungen der Anlagen 1 und 2 mit Gebäudeaußenmaßen und Höhenfestlegungen anstelle der GFZ festgesetzt. Diese hierdurch möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind weit unterhalb der im GE gemäß BauNVO zulässigen maximal möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung angesetzt.

Sie sind nutzungsbedingt erforderlich und tragen dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Ebenso wird dem besonderen Umstand Rechnung getragen, dass auf dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches ein Gebäude mit insgesamt 3 Geschossen geplant ist, das durch die erforderlichen versetzten Deckenhöhen des Produktionstraktes gegenüber dem Ausstellungs- und Verwaltungstraktes, die im DG durch einen Brandabschnitt getrennt sind, im Bereich der

## 10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ Gemeinde Andechs

Verwaltung insgesamt 4 Vollgeschosse aufweist. Im Bereich über der 2-geschossigen Produktion ergibt sich im Dachgeschoss eine Lagerfläche für die Fertigungseinheiten, die über den KFZ Aufzug angefahren werden kann. Diese Lagerflächen sind als Zwischenlager der Produktion für die Fahrgestelle und teilmontierten Aufbauten unbedingt erforderlich. Da der Gesamtbaukörper mit den unterschiedlichen Nutzungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit einhält, stehen keine städtebaulichen Gründe einer Entscheidung der Gemeinde entgegen, Ihren Planungswillen gemäß §20 Abs.3 BauNVO entsprechend festzusetzen.

3.4 Wandhöhe auf 12,00 m = 704,20 über NN

3.5 Firsthöhe auf 14,00 m = 706,20 über NN

(wie bisher 2,00 m höher als WH)

(Anmerkung: Die Geländehöhe als Bezugspunkt war laut 5.Änderung B-Plan Nr.16 auf 692,20 üNN festgelegt + 0,30 m höher für OK FFB war möglich = 692,50 üNN + 11,00 m Wandhöhe wären 703,50 m Wandhöhe, somit wird die maximale Wandhöhe bezogen auf NN tatsächlich nur um 50 cm höher ausfallen!)

3.6 Kniestöcke:

Entfall der Einschränkung

„Kniestöcke sind ausschließlich bei Gebäuden zulässig, deren oberstes Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist.“

Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen aus städtebaulichen Gründen erfolgen, der Festsetzungskatalog ist abschließend. Hier ist ein städtebaulicher Grund nicht nachvollziehbar. Die Flächen im Dachgeschoss dienen großteils als erforderlicher Lagerraum u.a. zur geschützten Einlagerung von KFZ während der Reparaturdauer, um wertvolle versiegelte Hoffläche zu sparen. Dies wäre unter Einhaltung der o.g. Festsetzung nicht im erforderlichen Umfang möglich.

5.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Ein hofseitiger Dacheinschnitt gemäß B-Plan Anlage 1 für Pause und für Raucher bei unveränderten Fassaden und weiterhin durchlaufenden Traufen wird zugelassen, dies ist gemäß Festsetzung im B-Plan als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Eine Aufzugsüberfahrt über die WH hinaus für einen Kfz-Aufzug pro Gebäude gemäß B-Plan-Anlagen 1 und 2 ist technisch erforderlich. Diese bedingt in diesem Bereich der Überfahrt eine Erhöhung der Wandhöhe/Firsthöhe bis auf 14,55 m

### **Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

9.6 Zufahrten

Die beiden Grundstücke werden im Hofbereich und bei den beiden Zufahrten im Bereich der inneren Grundstücksgrenze mittels Geh- und Fahrtrechten gemeinsam genutzt, insgesamt wären für beide Grundstücke 5 Zufahrten gemäß B-Plan-Festsetzungen zulässig.

Benötigt werden für den reibungslosen Betrieb allerdings insgesamt 6 Zufahrten für beide Grundstücke zusammen. Dies verringert die erforderliche versiegelte Fläche, da für diese Stellplätze durch die Doppelnutzung der vorhandenen Zufahrten somit gesonderte zusätzlich zu versiegelnde Zufahrtsflächen eingespart werden.

Aus betrieblichen Gründen ist die Beschränkung der Zufahrtsbreiten aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bei nebeneinander liegenden Nutzungen und für die LKW-Garagen nicht sinnvoll und umsetzbar, außerdem entsprach die ursprüngliche, bereits ausgeführte Zufahrt an der Abt-Gregor-Danner Straße nicht dieser Festsetzung.

## 10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ Gemeinde Andechs

Ebenso ist die straßenseitige Belieferung über vorhandene Zufahrten durch Paketdienste und Kleintransporter aus Sicherheitsgründen erforderlich und sinnvoll.

### **Landschaftspflege und Bepflanzung**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §18 BNatSchG; nach § 1a in Verbindung mit § 9 BauGB:  
Nicht erforderlich:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen. Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

#### 11.3 Vorgartenzone:

Gemäß Festsetzung sind innerhalb der Vorgartenzone die o.g. Zufahrten zulässig und dürfen befestigt werden, aber es dürfen keine Stellplätze angeordnet werden. Es ist aber sinnvoll am Dachsbogen eine Doppelnutzung der Zufahrt und der Hofflächen mit flankierenden 10 Stellplätzen vorzusehen, da dies versiegelte Flächen spart, da ansonsten für diese Stellplätze ja zusätzliche befestigte Zufahrten erforderlich wären.

### **Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen eine angemessene Baudichte anzustreben, diesem Grundsatz wird mit der 10.Änderung des B-Planes Rechnung getragen.

Die Notwendigkeit der Schaffung von neuen örtlichen Arbeitsplätzen in verkehrsgünstiger Lage ist für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde unabdingbar.

### **Auswirkungen der Planung**

Nach sorgfältiger Überprüfung der Anforderungen und aller Randbedingungen auf der Grundlage der Entwurfsplanung sind die o.g. Punkte zur Planungssicherheit und reibungslosen Umsetzung und Betrieb der beiden Bauvorhaben erforderlich. Städtebauliche Gründe stehen nicht entgegen. Deshalb hat der Gemeinderat der Änderung des Bebauungsplanes bezüglich dieser Punkte im beschleunigten Verfahren zugestimmt, um die Realisierung der beiden Projekte gemäß dem beiliegenden Entwurf zu ermöglichen.

Nachdem sich das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der ursprünglichen Planung nur geringfügig bei der Wandhöhe und den GRZ erhöht, ist davon auszugehen, dass die Planänderung zu keinen negativen Auswirkungen im Vergleich zur Vorgängerplanung führt. Die für den Geltungsbereich der 10.Änderung weiterhin gültigen relevanten Festsetzungen werden aus dem gültigen B-Plan in der Fassung vom 10.05.2001 mit seinen 1.-9. Änderungen übernommen, somit ersetzt die 10.Änderung in ihrem Geltungsbereich den bisherigen B-Plan.

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“  
Gemeinde Andechs

**Flächenbilanz Änderungsbereich**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Baugebiet GE	5.967 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün)	3.729 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich der Änderung</b>	<b>9.696 m<sup>2</sup></b>

Waakirchen, 09.03.2021

Andechs, den 09.03.2021

Hans Hagleitner, Dipl.-Ing.(FH)  
Architekt und Stadtplaner

Georg Scheitz  
Erster Bürgermeister Gemeinde Andechs