

Gemeinde Hausham

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 „Obere Tiefenbachstraße/Edeka“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Fassung vom 28.07.2016



Architekturbüro H. Meier
Architekt + Stadtplaner

Oskar-von-Miller-Str. 34

83714 Miesbach

Tel. 08025/890890

h.meier@architektmeier.de

Inhaltsverzeichnis zur Begründung:

Teil A Bebauungsplan

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung	3
2. Lage, Geltungsbereich	3
2.1. Lage und Beschaffenheit	3
2.2. Räumliche Begrenzungen	3
2.3. Größe des Geltungsbereichs	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Allgemeine Rechtsgrundlagen	4
3.2. Raumordnung	4
3.3. Flächennutzungsplan	4
3.4. Bebauungsplanverfahren	4
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	5
4.1. Bauliche Situation	5
4.2. Erschließung	5
5. Ziele und Zwecke der Planung	6
5.1. Nutzungskonzept	6
5.2. Baukonzept	6
5.3. Verkehrskonzept, Stellplatzkonzept	7
5.4. Grün- und Freiflächenkonzept	7
6. Festsetzungen im Bebauungsplan	9
6.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.2. Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1. Zulässige Grundfläche	9
6.2.2. Zulässige Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauGB)	9
6.2.3. Höhe der baulichen Anlagen	10
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4. Stellplätze, Nebenanlagen	10
6.5. Sichtdreiecke	11
6.6. Festsetzungen von Zufahrtsbereichen	11
6.7. Immissionsschutz	11
6.7.1. Schall	11
6.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Festsetzung zur Baugestaltung	12
6.8.1. Dachgestaltung	12
6.8.2. Werbeanlagen	12
6.8.3. Versorgungsleitungen	12
6.8.4. Einfriedungen	12
7. Kosten	12

Teil B Grünordnungsplan

1. Vorgaben	13
1.1. Anlass (siehe auch Teil A, Bebauungsplan)	13
1.2. Gesetzliche Grundlagen und Ziele	13
2. Begründung den Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan	14
2.1. Pflanzmaßnahmen, Artenliste	14
2.2. Private Grünflächen	14
2.3. Oberflächengestaltung	14

Anlagen: Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 21.06.2016
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom 21.06.2016

Teil A Bebauungsplan

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Veräußerung eines derzeit ungenutzten, bebauten Grundstücks mit einhergehendem Antrag der Küblböck Unternehmensgruppe zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiederansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters. Zusätzlich soll der südlich angesiedelte Lebensmitteldiscounter auf diese Fläche umgesiedelt und somit die umfassende Versorgung der Bewohner des nördlichen Gemeindebereichs wiederhergestellt werden.

Die Größe des Objektes macht es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Für die Neugestaltung soll im Bereich der Flurnummern 1169/7, 1169/8, 1169/10, 1169/17, 1169/18 und 1169/19 sowie Teilbereiche der Flurnummer 1159, Gemarkung Hausham, ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen und das Architekturbüro Meier mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes beauftragt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind auch nach einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG gegeben (siehe auch 3.3).

2. Lage, Geltungsbereich

2.1 Lage und Beschaffenheit

Das innerörtliche Gebiet des Bebauungsplans Nr. 39 liegt im nördlichen Gemeindebereich der Gemeinde Hausham und ist derzeit mit einem ca. 4.700 m² großen leerstehenden Gebäude und zugehörigen Parkplatzanlagen bebaut.

Das Bauland ist nahezu planeben und liegt auf ca. 740 m üNN.

2.2 Räumliche Begrenzungen

Der Geltungsbereich begrenzt sich räumlich auf die Flurnummern 1169/7, 1169/8, 1169/10, 1169/17, 1169/18 und 1169/19 sowie Teilbereiche der Flurnummer 1159, Gemarkung Hausham und ist zeichnerisch dargestellt.

2.3 Größe des Geltungsbereichs

Die Größe des Plangebietes für die Bebauung beträgt 1,52 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).
- Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

3.2 Raumordnung

Hausham bildet zusammen mit der Stadt Miesbach ein Mittelzentrum.

Die Verkaufsfläche wird gegenüber dem Bestand von 3.730 m² auf 3.015 m² (Edeka 1.515 m² und Lidl 1.500 m²) reduziert.

Aus städtebaulicher Sicht wird der für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Standort als integrierte Lage bewertet. Wesentliche Wohnanteile mit fußläufigem Einzugsbereich sind im Norden (Agatharied), im Osten (Holz) und auch im Süden gegeben.

Die Bushaltestelle „Hausham Rathaus“ und der Bahnhof Agatharied (Bayerische Oberlandbahn) befinden sich in je ca. 500-600 m Entfernung.

Die landesplanerische Beurteilung erfolgt im Rahmen der Beteiligung durch die Regierung von Oberbayern.

3.2 Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham enthalten. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Gebiet „Sondergebiet Handel“ und im Bereich des Biotops „Grünflächen“ aus.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind gegeben:

- Eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO wird festgesetzt.
- Die Größe der Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß §3c S. 1 UVPG) mit Datum vom 21.06.2016 wurde durch das Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH durchgeführt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das beschleunigte Verfahren soll der erforderlichen Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren und gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Bauliche Situation

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um die Revitalisierung eines „Sondergebiets Handel“. Mit der Bauleitplanung soll eine Nachfolgenutzung für den bis Dezember 2014 hier auf einer Grundfläche von 4.700 m² zusammen mit einer Tankstelle betriebenen „Edeka-Alpengroßmarkt“ geregelt werden.

Im Westen schließt sich ein Gewerbegebiet an, für welches sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet.

Im Südwesten befindet sich ein Mischgebiet mit Einzelhandelsnutzung und Geschosswohnungsnutzung.

Im Süden sind bereits ein Getränkemarkt (Verkaufsfläche ca. 400 m²), ein Drogeriemarkt (Verkaufsfläche ca. 450 m²), ein Textilmarkt (Verkaufsfläche ca. 500 m²) sowie derzeit noch ein Lebensmittel-Discounter (Verkaufsfläche ca. 1100 m²) angesiedelt. Dieser Lebensmittel-Discounter soll in das Bebauungsplangebiet umgesiedelt werden (s.u.).

Im Nordosten grenzt eine Mischgebietsfläche mit einem Gewerbe/Handelsbetrieb und Wohnnutzung an.

Im Norden und Osten zieht sich ein kartiertes Biotop über eine Hangstufe.



Luftaufnahmen der Altnutzung

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Obere Tiefenbachstraße. Es wird davon ausgegangen, dass das künftige Verkehrsaufkommen vergleichbar ist mit dem Verkehrsaufkommen aus der bisherigen Nutzung als Edeka-Markt mit Tankstelle. Die Wasser-, Abwasser-, Erdgas- und Elektrizitätsversorgung ist bereits auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld vorhanden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Nutzungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiederansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters. Zusätzlich soll der südlich angesiedelte Lebensmitteldiscounter auf diese Fläche umgesiedelt und somit die umfassende und wohnortnahe Lebensmittelversorgung der Bewohner des nördlichen Gemeindebereichs wiederhergestellt und die nach der Schließung des Alpengroßmarktes aus Hausham abfließende Kaufkraft zu großen Teilen zurückgelenkt werden.

Auf der durch die Umsiedelung des Lebensmittel-Discounters dann leerwerdenden Fläche soll Einzelhandel und Gewerbe untergebracht werden. Ziel einer Gesamtkonzeption ist, dort keinen weiteren großflächigen Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln. Die Entwicklung dieses südlich angrenzenden Gebiets erfolgt in einem separaten Bauleitplanverfahren.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen bauplanungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" geführt werden.

Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche durch die geplante innerörtliche Nachfolgenutzung verringert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Es ist besonderes Interesse der Gemeinde Hausham, dass die Fläche kurzfristig bebaut wird. Dies wird durch die Vereinbarung einer Durchführungsfrist im Durchführungsvertrag ermöglicht. Zudem soll sichergestellt werden, dass Baurecht nur für ein ganz konkretes Vorhaben entsteht, das den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht. Durch die Ergänzung der Bebauungsplanfestsetzungen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die seitens der Gemeinde gewünschten gestalterischen und städtebaulichen Ziele fixiert werden.

5.2 Bebauungskonzept

Die bestehende, weit über 100 m lange und massive Bebauung soll in zwei Bauräume aufgeteilt werden. In dem dadurch entstehenden Freiraum kann eine zentrale Parkanlage beide Gebäude bedienen. Durch die Situierung eines länglichen Baukörpers im nordwestlichen Grundstücksbereich kann eine Öffnung zum nördlich gelegenen Biotop erreicht werden. Ein straßenbegleitender Baukörper im östlichen Grundstücksbereich erreicht eine Schließung des Platzes vor der gegenüberliegenden Handelsnutzung. Dieser Platz erweitert sich über die Querungshilfe nach Nordwesten hin und findet in den beiden Schmalseiten der Bauräume seinen Abschluss.

Durch die fußläufige Anbindung werden Koppelungsmöglichkeiten zwischen dem neuen Einzelhandelsprojekt und den Geschäften südlich der Oberen Tiefenbachstraße ermöglicht.

Die bestehenden Grundstücksgrenzen zwischen den Flurnummern 1169/7, 1169/8, 1169/10 und 1169/17 sollen aufgelöst werden.

5.3 Verkehrskonzept, Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Obere Tiefenbachstraße (Kreisstraße MB 8).

Zwei getrennte Zu- und Abfahrten zu der zentralen Parkfläche mit ca. 160 Stellplätzen erfolgen von der Oberen Tiefenbachstraße aus.

Eine weitere Zu- und Abfahrt im Osten erschließt zusätzliche 25 Stellplätze und das dahinter liegende Mischgebiet.

Der entlang der Oberen Tiefenbachstraße auf privatem Grund vorhandene Fußweg wird erhalten und durch Grundabtretung zukünftig auf öffentlicher Fläche geführt. Eine vorgeschlagene Querungshilfe soll die fußläufige Anbindung der südlichen Handelsnutzung verbessern.

Der Stellplatzbedarf gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Hausham – Stellplatzrichtlinien – sieht als Richtzahl für Läden, Waren und Geschäftshäuser 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche (= 100 Stellplätze) und für Verbrauchermärkte und Einkaufszentren 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche (= 200 Stellplätze) vor. Der Stellplatzbedarf gemäß bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung beträgt 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche (= 75 Stellplätze). Zwischen einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Lebensmittel-Discounter gibt es erfahrungsgemäß eine gewisse Doppelnutzung, sodass sich der Stellplatzbedarf um einen gewissen Prozentsatz verringert. Für das Sondergebiet SOgEH mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" wird ein eigener Stellplatzschlüssel verwendet und eine erforderliche Anzahl von herzustellenden Stellplätzen festgesetzt, da in der Gemeindegatsatzung kein Berechnungsschlüssel für diesbezügliche Reduzierungen vorhanden ist.

Aufgrund der oben genannten Faktoren wird davon ausgegangen, dass eine angemessene Stellplatzanzahl dann ermittelt wird, wenn der satzungsgemäße Stellplatzschlüssel des Einkaufszentrums um ca. 15 % in Richtung Warenhaus verschoben wird.

Dies ergibt bei einer maximalen Verkaufsnutzfläche von ca. 3.000 m² eine rechnerische Gesamtstellplatzanzahl von 170 Stellplätzen.

Es wird für die gesamte Nutzung eine Stellplatzanzahl von 170 Stellplätzen festgesetzt. Eingerechnet sind hierin auch die im östlichen Bereich untergebrachten Mitarbeiterstellplätze und 5 festgesetzte barrierefreie Stellplätze.

5.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine integrierte Grünordnung entwickelt. In Teil B der Begründung sind die Inhalte des Grünordnungsplans detailliert dargestellt. Im Folgenden werden die städtebaulich relevanten Aspekte des Grün- und Freiflächenkonzeptes dargestellt.

Bei Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von folgenden Zielsetzungen ausgegangen:

- Die allgemeinen ökologischen und städtebaulichen Ziele sollen durch eine geeignete Grün- und Landschaftsplanung unterstützt und gestärkt werden.

- Die Parkplätze sollen durch geeignete Pflanzmaßnahmen strukturiert und schädigende Klimaeinflüsse durch weitere Maßnahmen/Festsetzungen minimiert und gegenüber dem Bestand Verbesserungen erreicht werden.
- Die bestehende Versiegelung sollte soweit möglich reduziert und durch weitere Festsetzungen minimiert werden.
- Das bestehende Biotop soll in den Geltungsbereich mitaufgenommen und auch planungsrechtlich geschützt werden.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, zwei städtebaulich gewünschte Nutzungen in einer beplanten Fläche zu realisieren. Hierzu wird die Fläche in zwei Bereiche – Bauraum A und Bauraum B - unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt und entsprechend den oben genannten Zielen den Gebieten unterschiedliche Nutzungsschablonen mit differenziert zulässigen Nutzungen zugeordnet.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel SOgEH

Bauraum A

Zulässig sind

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.515 m²

Bauraum B

Zulässig sind

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe als Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²

Der Lebensmitteldiscountmarkt soll von dem südlichen Handelsgebiet auf die zu beplanende Fläche umgezogen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die verschiedenen Nutzungen und die städtebaulichen Anforderungen an den gestalteten Anschluss an die angrenzende, bestehende Bebauung zu realisieren, wurden bauraumbezogene Grundflächen festgesetzt. So kann eine aus den Entwürfen erarbeitete und gewünschte Baumassenverteilung gesteuert und erreicht werden. Die mit Gebäuden bebauten Grundflächen reduzieren sich gegenüber dem Bestand um ca. 100 m². Die mit Stellplätzen und Zufahrten versiegelten Flächen reduzieren sich um ca. 1.100 m².

6.2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Größe der Grundflächen wird für das Baufenster (Bauraum) durch Planeinschrieb festgelegt. In Kombination mit der unten festgelegten maximalen Wandhöhe ergibt sich so die gewünschte Baumassenverteilung über das gesamte Planungsgebiet. Um eine größtmögliche Einkaufsqualität zu erreichen, sollen die Eingangsbereiche mit regenschützenden Überdachungen ausgestattet werden. Da diese Flächen bereits durch Pflasterungen teilversiegelt sind, ist die Auswirkung auf Bodenschutz und Bodenversiegelung durch zusätzliche Überdachung nur gering. Es wird für diese Überdachungen eine maximal zulässige bebaubare Grundfläche je Bauraum von 250 m² festgesetzt.

6.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Zu den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zielen gehört die Andienung der beiden Lebensmittelmärkte über einen zentralen Parkplatz. Durch eine gewisse Doppelnutzung können so Einsparungen bei der Versiegelung durch Parkflächen erreicht werden. Trotzdem sind dafür Überschreitungen der festgesetzten maximalen Grundfläche notwendig und wurden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angepasst. Aufgrund der für das ganze Gebiet relativ geringen festgesetzten bebaubaren Grundfläche ergibt sich eine

erforderliche Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen) von 135 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90. Durch diese Festsetzung wird die grundsätzlich in § 17 Abs. 1 BauNVO auch für Sondergebiete vorgesehene Obergrenze von 0,8 GRZ überschritten. Ganz abgesehen davon, dass diese Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anwendung findet, ist die Gemeinde der Auffassung, dass auch im Hinblick auf die bestehende Verdichtung und der künftigen Verbesserung gegenüber der bestehenden Verdichtung, das Gebot der Innenverdichtung gerade an dieser Stelle die Überschreitung eines Versiegelungsgrades von 0,8 GRZ rechtfertigt. Bestätigt wird diese Auffassung durch die letzte Gesetzesänderung zur BauNVO, die die Überschreitungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Gebot der Innenverdichtung durch den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) erleichtert hat. Würde man die geschützten Grünflächen in die Berechnung miteinbeziehen, so würde die Obergrenze von 0,8 eingehalten. Als Bezugsgröße für die Fläche des Baugrundstücks gilt das Bauland hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (Flurnummern 1169/7, 1169/8, 1169/10, 1169/17). Die Flächen für die Zufahrt zu den östlichen Stellplätzen sowie die Stellplätze mit ihren privaten Grünflächen zählen zu dieser Bezugsgröße Bauland (Flurnummer 1169/19 und Teilflächen aus 1169/18). Das östliche Biotop (Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft) zählt nicht zum Bauland.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht sind Regelungen erforderlich, die ein homogenes Erscheinungsbild entstehen lassen. Für die Bemessung und Festsetzung der Höhenentwicklung des Baugebietes wurde ein unterer Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 740,1 m üNN festgesetzt. Für die Wandhöhen und Firshöhen wurden Höchstmaße mit Höhen über diesem Höhenbezugspunkt in Metern je Bauraum festgesetzt, um die Höhenentwicklung nach oben hin zu begrenzen.

Damit ist gewährleistet, dass die Höhenentwicklung sich planerischen Grundgedanken der Einfügung des überplanten Gebietes an die Bestandsbebauung anpasst.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur. Um ein der Situation gerecht werdendes städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, wurden enge Baugrenzen gezogen. Hierdurch kann den Belangen der Stadt- und Landschaftsplanung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Für großzügige Überdachungen wurden eigene Bauräume zur Verfügung gestellt.

6.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb von im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Einkaufswagenboxen und Baugrenzen zulässig.

Damit soll geregelt werden, dass die wenigen festgesetzten privaten Grünflächen von Stellplätzen frei bleiben.

In einer Stellplatzermittlung wurde festgesetzt, dass für die gesamten Nutzungen des Bebauungsplangebietes 170 Stellplätze zu errichten sind (siehe auch 5.3).

Für Rollstuhlfahrer sind mindestens 5 barrierefreie Stellplätze vorzusehen.

6.5 Sichtdreiecke

Für die Ausfahrten wurden Sichtdreiecke beschrieben, welche von Bebauung freizuhalten sind. Eine zeichnerische Darstellung ist im Bebauungsplan nicht möglich, da die künftige Fahrbahnkante erst in der Tiefbauplanung festgelegt und im Bebauungsplan nur die gesamte Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

6.6 Festsetzung von Zufahrtsbereichen

Um die Sicherheit und den nötigen Verkehrsfluss zu gewährleisten sowie die Berechnungen aus dem Schallschutzkonzept zu gewährleisten, wurden die Zu- und Abfahrten zu den Parkflächen und den Anlieferflächen auf dem Grundstück festgelegt. Bereiche, in welchen die Anlage der Zu- und Abfahrten zulässig sind, wurden mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 21.06.2016) und die Lärmemissionen aus den Betrieben auf der Gewerbefläche beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 in der Nachbarschaft und auch das Irrelevanzkriterium der TA Lärm eingehalten werden können. Wird am IO 9 und IO 10 die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI) zu Grunde gelegt wird der IRW von 60 dB(A) noch um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Das bedeutet, dass an der betroffenen Fassade nochmal gleich hohe Immissionen einwirken können, der IRW weiterhin eingehalten wird und auch in der Gesamtbelastung mit keinen Überschreitungen zu rechnen ist.

Die zum Schutz der Nachbarschaft notwendigen Maßnahmen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt und sind im Rahmen des Bauantrags zu prüfen. Die Betriebszeiten der beiden Märkte beschränken sich dabei auf den Tagzeitraum, in der Nacht findet außer den Technischen Anlagen kein Betrieb auf dem Gelände statt.

Aus dem Gutachten resultierend wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Um Rollgeräusche zu minimieren sind die Fahrgassen und Zufahrten zu den Stellflächen zu asphaltieren
- Eine Lärmschutzwand ist gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan mit der angegebenen Höhe zu errichten, bzw. zu erhalten.
- Eine Nachtanlieferung der beiden Märkte ist zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Festsetzung zur Baugestaltung

Nach Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB sollen Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, die für die Durchführung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans unerlässlich sind.

6.8.1 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft eines Baugebiets prägt entscheidend seine Gesamtgestalt. Um dem gesamten Baugebiet eine einheitliche städtebauliche Struktur und Gestalt zu verleihen, ist es erforderlich, für die Dachgestaltung einen bestimmten Rahmen vorzugeben. Deshalb wurde festgesetzt, dass auf Grund der großen Baukörperstiefen nur Flachdächer zulässig sind. In dem nur mit der Schmalseite zur Straßenseite stehenden Bauraum B ist zusätzlich auch ein Pultdach zulässig. Die maximale Neigung des Pultdaches wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt.

6.8.2 Werbeanlagen

Für die Nutzung der Lebensmittelmärkte ist die Anbringung von Werbeanlagen üblich und erforderlich. Um die Gesamtgestaltung der Anlage und das Ortsbild nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, wurden Festsetzungen zu Art und Größe zulässiger Werbeanlagen getroffen.

6.8.3 Versorgungsleitungen

Zum Schutz des Ortsbildes wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlaufen dürfen.

6.8.4 Einfriedungen

Aufgrund der prägnanten Situation wurde festgesetzt, dass Einfriedungen an der Straße zugewandten Grundstücksseiten nicht zugelassen sind. An den sonstigen Grenzen sind Einfriedungen bis 2 Meter Höhe zulässig. Zur Klarstellung, dass Lärmschutzwände an den Grundstücken entsprechend dem Schallschutzgutachten auch höher sein dürfen oder müssen, wurde festgesetzt, dass Lärmschutzwände keine Einfriedungen im Sinne dieser Festsetzung sind.

7. Kosten

Die Kosten werden im Durchführungsvertrag geregelt und sind vom Vorhabensträger zu tragen.

Teil B Grünordnungsplan

1. Vorgaben

1.1. Anlass (siehe auch Teil A, Bebauungsplan)

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Veräußerung eines derzeit ungenutzten, bebauten Grundstücks mit einhergehendem Antrag der Küblböck Unternehmensgruppe zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2. Gesetzliche Grundlagen und Ziele

Die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zugrundeliegenden Gesetze und Verordnungen wurden bereits in Teil A aufgeführt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verzichtet gemäß Abs. 3 Nr. 1 auf eine Umweltprüfung, Umweltbelange werden jedoch in der Abwägung berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 39 hat einen integrierten Grünordnungsplan.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht des Bebauungsplans ist dem Anhang zu entnehmen.

Zusammenfassung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung:

„Es handelt sich um eine Baumaßnahme in einem durch Verkehrsaufkommen und Versiegelung vorbelasteten Bereich. Besondere Empfindlichkeiten liegen jedoch nicht vor, da ausreichend Abstand zu sensiblen Gebieten eingehalten wird bzw. das kartierte Biotop erhalten wird. Die Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Aufrechterhaltung der Flächeninanspruchnahme ohne Neuversiegelung.“

Als Ergebnis der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG wird aus Sicht der Verfasser festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.“

Bei Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von folgenden Zielsetzungen ausgegangen:

- Die allgemeinen ökologischen und städtebaulichen Ziele sollen durch eine geeignete Grün- und Landschaftsplanung unterstützt und gestärkt werden.
- Die Parkplätze sollen durch geeignete Pflanzmaßnahmen strukturiert und schädigende Klimaeinflüsse durch weitere Maßnahmen/Festsetzungen minimiert und gegenüber dem Bestand Verbesserungen erreicht werden.
- Die bestehende Versiegelung sollte soweit möglich reduziert und durch weitere Festsetzungen minimiert werden.
- Das bestehende Biotop soll in den Geltungsbereich mitaufgenommen und auch planungsrechtlich geschützt werden.

2. Begründung der Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan

Folgende Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurden getroffen:

2.1 Pflanzmaßnahmen, Artenliste

Es wird eine Artenliste für das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte von Bäumen müssen mit Bäumen gemäß Pflanzliste gepflanzt werden. Eine geringfügige Abweichung bedingt durch betriebliche Gründe ist zulässig.

Bäume sind in einer mind. 12 m³ großen Pflanzgrube in geeignetem Pflanzensubstrat zu pflanzen.

Für die Baumpflanzungen ist die Mindestanforderung nach DIN 18916 zu beachten. Die Baumgrube erfordert demnach einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ (mind. 16 m², mind. 80 cm tief). Die Mindestbreite einer spartenfrei zu haltenden Baumgrube sollte 3 m betragen. Für Bäume, die in Belagsflächen stehen, sind Baumscheiben und angrenzende offenporige Stellplatzbeläge als Erweiterung des Wurzelraums gemäß ZTV-Vegtra Mü mit einer Tragschicht aus verdichtungsfähigem Vegetationstragschichtsubstrat auszuführen. Ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ -aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln- wird verwiesen.

Die Bäume sind nach "ZTV Baumpflege 2006" artgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Gekappte, beschädigte und ausgefallene Bäume und Gehölze sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

2.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und von Bebauungen, Versiegelungen und Einbauten freizuhalten.

Es wurde im Bebauungsplan klargestellt, dass Fußwegverbindungen, insbesondere für Rettungswege, in den Grünflächen zulässig sind.

2.3 Oberflächengestaltung

Um die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades zu mindern, wird festgesetzt, dass sämtliche Flachdächer extensiv zu begrünen sind und oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag auszustatten sind.

Miesbach, den 28.09.2016



Hausham, den 28.09.2016

Architekt - Stadtplaner
Hans Meier

Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister