

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Schaftlach – Bahnhof“ der Gemeinde Waakirchen, Landkreis Miesbach

1. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den kompletten Geltungsbereich, das Flurstück Nr. 440/20 der Gemarkung Schaftlach, mit einer Fläche von 6300 qm.

2. Anlass, Ziele

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Grundstückseigentümers und Betreibers eines Schrottverwertungsbetriebes auf Erweiterung der bestehenden Sortier- und Lagerhallen.

Mit vorliegender Änderung soll der Bebauungsplan aktualisiert und die planungsrechtliche Voraussetzung für das beantragte Vorhaben geschaffen werden.

3. Planung, Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In der bisherigen Planfassung sind drei Baufenster festgesetzt.

Für das mittlere Baufenster soll die Grundfläche um 90 m² auf 540 m², für das nördliche Baufenster die Grundfläche um 88 m² auf 708 m² erhöht werden.

Durch einfügen eines weiteren Baufensters (GR 480) sollen das mittlere und nördliche Baufenster zusammengefasst werden.

Damit können die Betriebstätigkeiten in zwei 3-seitig (Süd/West/Nord) geschlossenen Hallen und in der nördlich 4-seitig geschlossenen Halle abgewickelt und dadurch die Lärmemissionen zusätzlich reduziert werden.

Für das neue Baufenster wird aus betriebstechnischen Gründen eine Wandhöhe von 11,00 m und eine Gebäudebreite von 15,00 m, mit einer Dachneigung von 10-15° zugelassen.

Für das nach Süden erweiterte Baufenster (GR 540) wird ein Pultdach mit 10-15° zugelassen.

3.2 Baugestaltung

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

3.3 Verkehrs- und Betriebsflächen, Grünordnung

Die Flächenanteile von wasserdurchlässig befestigten und begrünten Flächen werden geändert. Damit soll gewährleistet werden, dass mindestens 20% der Grundstücksgröße als Grünfläche angelegt wird.

Hinsichtlich der Anlagen zur Überwindung von Höhenunterschieden im Gelände (Böschungen, Stützmauern) wird der Bebauungsplan den Gegebenheiten angepasst.

3.4 Immissionsschutz

Geplant ist, die lärmintensivsten Betriebsvorgänge außer in der bestehenden geschlossenen Halle im nördlichen Baufenster, auch in die geplanten 3-seitig nach süd-, west- und nordseitig geschlossenen Hallen innerhalb der Baufenster (GR 480) und Erweiterung GR 540 zu verlegen.

Des Weiteren wird die bestehende Lärmschutzwand mit 4,50 m Höhe an der NW-Grenze bis zum nördlichsten Punkt der NW-Grenze verlängert.

Mit den geplanten Maßnahmen lassen sich die Lärmimmissionen nochmals deutlich verringern sowie die westlich der Bahnlinie angrenzende Wohnbebauung zusätzlich schützen.

Da sich die Gebietsfläche nicht verändert, können die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Emissionskontingentierung) beibehalten werden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Durch die zulässige Nutzung der baulichen Anlagen ist eine wesentliche Zunahme des Straßenverkehrs nicht zu erwarten; Straßenausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Anwesen ist an die öffentliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Anlagen sind auch für die geplante zulässige Nutzung ausreichend dimensioniert; Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

4.3 Erscheinungsbild

Wegen der Lage an den Bahnanlagen und der durch Lärmschutzwand und Baumbestand eingeschränkten Einsehbarkeit wird das Erscheinungsbild Schaftlachs nicht beeinträchtigt.

4.4 Immissionsschutz

Durch Errichtung einer zur Nordwestgrenze geschlossenen Hallenwand und damit Verlagerung der lärmintensiven Betriebstätigkeiten in die Hallenanlagen sowie durch die Verlängerung der Lärmschutzwand werden die Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung westlich der Bahnlinie weiter reduziert.

4.5 allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebiets wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung Schaftlachs ist gewährleistet.

5. Verfahren

Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

- Der Bebauungsplan dient der Bedarfsanpassung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich.
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Waakirchen, den

1. Bürgermeister Norbert Kerkel