

Gemeinde Wörthsee



Bebauungsplan Nr. 22
„Etterschlag Gewerbegebiet“:
5. Änderung für das gesamte Bebauungsplangebiet sowie für die
Grundstücke Fl. Nrn. 137, 137/2, 148/1, 1450/6 und 1450/10
Gemarkung Etterschlag

Begründung

Fassungsdatum: 02.03.2020

Vorhabenträger: Gemeinde Wörthsee
Seestraße 20
82237 Wörthsee

Planfertiger:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Str. 13 a, 82319 Starnberg
Tel. 08151-97999-30 Fax -97999-49
E-mail: info@terrabiota.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer,
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
M. Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung | 3 |
| 2. | Beschreibung des Planungsgebietes | 3 |
| 2.1 | Lage und Größe des Planungsgebietes..... | 3 |
| 2.2 | Nutzungen und Gebäudebestand im Änderungsbereich 2 | 4 |
| 3. | Begründung der Festsetzungen und Hinweise | 5 |
| 3.1 | Festsetzungen..... | 5 |
| 3.2 | Hinweise | 6 |

1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Etterschlag Gewerbegebiet“ der Gemeinde Wörthsee mit Datum des Rechtsstands vom 03.12.1998 wurde der Teilbereich südlich der Inninger Straße und westlich des östlichsten Grundstücks Fl.Nr. 137 als Sondergebiet „gemeindliche Nutzfläche, Recycling / Bauhof Feuerwehr“ festgesetzt. Zwischenzeitlich benötigt die Gemeinde nur mehr das westlichste Grundstück südlich der Inninger Straße für diesen Zweck.

In einer 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft aus dem Jahr 2011 hat die Gemeinde bereits die beiden östlich an den Bauhof angrenzenden Bereich als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen festgesetzt. Dabei wurden die Grundstücke Fl.Nrn. 137 Teilfl., 137/2 und 148/1 leider nicht mit einbezogen, obwohl die Gemeinde diese Grundstücke ebenfalls nicht mehr für die ursprünglichen Zwecke benötigt. Das bedeutet, dass diese Grundstücke nach wie vor als Sondergebiet festgesetzt sind.

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 137/2 und 148/1 verfolgt die Planungsabsicht, das Grundstück mit einer Lagerhalle für seinen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu bebauen. Nachdem der Bebauungsplan dieser Planungsabsicht entgegensteht, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.10.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Als Planungsziele wurden folgende Punkte festgelegt:

1. Die Festsetzung der „gemeindlichen Nutzfläche, Recycling / Bauhof Feuerwehr“ auf den Fl,Nrn. 137 Teilfl., 137/2 und 148/1 wird gestrichen, als Art der Nutzung wird „Gewerbe“ festgesetzt.
2. Im Umgriff des Bebauungsplans wird die maximale Höhe von Werbeanlagen mit 12,0 m festgesetzt.
3. Nach Bebauungsplan sind bislang nur Satteldächer zulässig, deshalb ist Punkt 2.1 der Festsetzungen durch Text zu streichen.
4. Die im Bebauungsplan festgelegte Trasse für elektrische Hauptversorgungsleitung wird nicht mehr benötigt, sie ist daher zu streichen.

Mit der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung hat die Gemeinde das Planungsbüro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH in Starnberg beauftragt. Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Kriterien eines Bebauungsplanes der Innentwicklung, so dass das Verfahren gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt wird.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt „zweigeteilt“. Zum einen werden im gesamten, ursprünglichen Bebauungsplangebiet einzelne Festsetzungen entsprechend den oben genannten Punkten 2 bis 4 angeglichen – leider ist aufgrund der zeitlichen Vorgaben und dem dringenden Bauwunsch des Eigentümers im Südosten des Bebauungsplangebiets eine Neuaufstellung des gesamten Planes nicht möglich.

Zum anderen wird der Änderungsbereich 2 eingeführt, der die Grundstücke Fl. Nrn. 137/2, 148/1, 137, 1450/6 und 1450/10 der Gemarkung Etterschlag umfasst. Diese befinden sich im südöstlichen Teilbereich des Gewerbegebiets Etterschlag nördlich der Autobahn A 96 im Norden von Wörthsee relativ mittig im Gemeindegebiet. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 583 bis 584 m ü. NN und umfasst ca. 0,48 ha. Die Inninger Straße (Kreisstraße STA 1) als Erschließung der Grundstücke liegt dabei im Norden der Grundstücke auf einer Höhe von ca. 583,90 m üNN, die Grundstücke fallen nach Süden hin um gut einen Meter ab. Südlich angrenzende befindet sich jedoch der Lärmschutzwall der südlich gelegenen Autobahn A 96 München - Lindau. Die westlich angrenzenden Grundstücke wurden im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung auf eine Höhe von 584,0 m ü NN festgelegt und bereits auf diese

Höhe aufgefüllt. Somit ergibt sich im Westen des Planungsgebiets eine Betonmauer mit bis zu ca. 1,2 m Höhe.



Abb. 1: Topografische Karte mit Planungsbereich (roter Kreis, BayernAtlas)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand im Änderungsbereich 2

Die Fl. Nr. 137/2 ist derzeit unbebaut. Es befindet sich überwiegend Grünland auf der Fläche sowie im Südwesten eine kleine, befestigte Fläche. Die Fl. Nr. 148/1 besteht aus einem Weg, welcher die Fl. Nr. 137/2 von der Fl. Nr. 137 trennt. Auf der Fl. Nr. 137 befinden sich zwei Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 370 m². Im Süden sowie Osten dieses Grundstücks befindet sich Gehölzbestand. Ansonsten ist das Grundstück mit Grünland sowie vereinzelt Gehölzen bewachsen. Die Zufahrt zu den beiden Gebäuden befindet sich zu einem Großteil auf dem Grundstück Fl. Nr. 1450/6. Ansonsten besteht auch dieses letztgenannte Grundstück aus Grünland sowie Gehölzen an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 137. Auf dem kleinen Grundstück Fl. Nr. 1450/10 befindet sich ein Steuerungsmodul / Stromkasten (Abb. 2).



Abb. 2: Luftbild mit Planungsumgriff (rot, BayernAtlas)

Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch Gewerbebebauung im Norden, und Westen sowie die Autobahn A 96 im Süden. Im Osten verläuft die Etterschlagener Straße (Staatsstraße St 2348) als überörtliche Erschließung nach Wörthsee und Seefeld.

Die bestehenden Gebäude sind planungsrechtlich durch den nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 mit Rechtskraft vom 03.12.1998 gesichert, da dieser Grundstücksteil der Fl.Nr 137 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt wurde.

3. Begründung der Festsetzungen und Hinweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan hatte im Änderungsbereich 2 einen durchgehenden Bauraum vom westlichen Rand bis in etwa dem westlichen Drittel des Grundstücks Fl.Nr. 137 vorgesehen. Lediglich in der östlichen Hälfte dieses Grundstücks – direkt ab der Westfassade des Gebäudes Inninger Str. 15 – war ein eigener Bauraum mit der Nutzung Gewerbe festgesetzt.

Nachdem der Bauraum im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans den zwischenzeitlichen Grundstückverhältnissen angepasst wurde und dieser bereits westlich des aktuellen Geltungsbereichs endet, erscheint es sinnvoll, im Zuge der 5. Änderung das gesamte Grundstück Fl.Nr. 137 sowie auch die beiden westlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 1450/6 und 1450/10 einzubeziehen. Dies ist auch deshalb wichtig, da der Bauraum aktuell im Osten über diese Grundstücke bis in das Grundstück der Staatsstraße hinausreicht. Auch wenn diese Grundstück nicht bebaut werden darf, könnte im Zuge einer Bebauung diese bis auf drei Meter Abstand an das Straßengrundstück heranreichen und den vorhandenen Charakter mit Eingrünung zerstören. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung entsprechend nach Osten erweitert.

Im Zuge der 5. Änderung erscheint es darüber hinaus sinnvoll, die alten Festsetzungen des Bebauungsplans, dessen Aufstellung bereits im Jahr 1995 begonnen wurde, an die 4. Änderung und die aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung anzupassen. Aus diesem Grund werden auch einige andere Festsetzungen überarbeitet und mit der Planung auch die vorhandene Grundstückseingrünung im Süden und Osten der Grundstücke Fl.Nrn. 137 und 1450/6 ebenso gesichert wie das Schalthaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1450/10.

3.1 Festsetzungen

Im Änderungsbereich 1 werden die Festsetzungen zu den Dachformen sowie den Werbeanlagen gemäß Gemeinderatsbeschluss sowie die Festsetzungen zur GFZ und zu den Vollgeschossen und deren Höhen angepasst. Dies entspricht dem Votum des Gemeinderats und berücksichtigt zusätzlich die Bauwünsche eines Eigentümers im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes. In dieser 4. Änderung sind Festsetzungen getroffen, die hinter der Ausnutzung im Bereich nördlich der Staatsstraße zurückbleiben. Eine Beschränkung für den Bereich zwischen Autobahn und Staatsstraße ist städtebaulich jedoch weder ersichtlich noch erforderlich. Vielmehr wird die Wandhöhe und auch der Rücksprung für ein 3. Vollgeschos, der gem. 3. Änderung allseits 2,4 m betragen sollte, an die Realität angepasst: in diesem 23. Änderungsbereich bestehen zwei Gebäude, deren 3. Vollgeschos traufseitig zurückgesetzt ist, an der Giebelseite jedoch sogar leicht vorspringt (vgl. Abb. 3).



Abb. 3: Gebäude Am Anger 5 nördlich der Staatsstraße

Damit im Süden (Inninger Straße 21) eine ähnliche Aufstockung möglich wird, wird der Rücksprung für ein 3. Vollgeschos nur mehr an zwei Gebäudeseiten angeordnet. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Wandhöhe bei geneigten Dächern bis 10,5 m Höhe, bei Flachdächern bis 11,5 m Höhe reichen

darf. Flachdächer sind allerdings mindestens extensiv zu begrünen. Damit wird die Höhe der Werbeanlagen, die mit 12 m festgesetzt wird, nicht erreicht.

Im Änderungsbereich 2 werden, wie oben bereits dargelegt, nicht nur die vier Festsetzungen gemäß Gemeinderatsbeschluss angepasst. Vielmehr sind für den Änderungsbereich 2 bei zahlreichen weiteren Festsetzungen Änderungen und Anpassungen sinnvoll bzw. dringend erforderlich. Dies betrifft auch eine Angleichung des Planungsgebiets an die Vorgaben der direkt westlich angrenzenden 4. Änderung.

Abweichend von dieser werden die Grundfläche sowie die Geschossfläche als absolute Werte festgesetzt. Diese entsprechen zwar dem Grundgedanken einer GRZ von 0,4 im Osten sowie 0,6 im Westen und einer GFZ von 0,6 für das gesamte Änderungsgebiet. Nachdem die Grundstücke aber auch zu einem Gesamtgrundstück verschmolzen genutzt werden könnten, soll mit der Festsetzung der absoluten Werte der Gefahr entgegen gewirkt werden, dass zunächst in einem Teil die GRZ auf alle Gesamtgrundstücke bezogen ausgenutzt wird und danach durch Teilung der Grundstücke erneutes Baurecht anhand der GRZ oder GFZ möglich würde. Im Bereich der „Nahtstelle“ zwischen den Flächen mit unterschiedlichen Wandhöhen und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung wird die Abgrenzung im Bauraum mittels Perlschnur- bzw. Knödellinie sowie außerhalb des Bauraums mit einer vorgeschlagenen Grundstücksgrenze vorgenommen.

Die Festsetzung 2.1 wird grundsätzlich gestrichen, in der Festsetzung Ziff. C.3.1 werden jedoch die zulässigen Dachformen konkret festgesetzt. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt, da mit der Festsetzung Ziff. C.2.2 die maximal zulässige Firsthöhe festgelegt wird und somit steilere Dächer ausgeschlossen sind.

Die weiteren Festsetzungen orientieren sich an der 4. Änderung für das Gebiet, das direkt westlich an den Änderungsbereich 2 dieser 5. Änderung angrenzt.

Hinsichtlich der Grünordnung werden jedoch Vorgaben für den Ostrand des Gebiets sowie den Südrand im Bereich der Fl.Nrn. 137 und 1450/6 getroffen, um hier den Bestand und die Eingrünung zur Landschaft auf der Einhausung Etterschlag (Tunnel der Autobahn) zu erhalten und sicherzustellen. Die dort zu pflanzenden Bäume erfüllen die Pflanzpflichten auf dem gesamten Grundstück.

3.2 Hinweise

Für die Bäume und Sträucher werden folgende heimische Arten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsordnung:

| | | | |
|-----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Alnus incana</i> - | Grau-Erle | <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche | <i>Juglans regia</i> | Walnuß |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche | <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> - | Sommer-Linde | <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |

Bäume 2. Wuchsordnung:

| | | | |
|-----------------------|---------------|-------------------------|------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche | <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |

Sträucher:

| | | | |
|----------------------------|---|----------------------------------|---------------------|
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche | <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß | <i>Cotoneaster integrifolius</i> | Berg-Mispel |
| <i>Crataegus carrierei</i> | Apfeldorn | <i>Crataegus monogyna</i> | Weiß-Dorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen | <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeiner Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn | <i>Ribes alpinum</i> | Alpen-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose und andere Wildrosen, wurzelecht | | |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

Wörthsee, den

.....

1. Bürgermeisterin Christel Muggenthal