

GEMEINDE BERG



Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung  
„Mörlbach-Kuglfeld“  
mit integrierter Grünordnung

Teil I

Begründung

Gemeinde Berg

Stand 18.03.2025

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18

Internetadresse [www.guggenbichler-wagenstaller.de](http://www.guggenbichler-wagenstaller.de) · e-mail [info@guggenbichler-wagenstaller.de](mailto:info@guggenbichler-wagenstaller.de)

## **Teil I**

### **BEGRÜNDUNG**

zur Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan „Mörlbach-Kuglfeld“

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

##### **1. Anlass der Planung**

##### **2. Planungskonzept**

- 2.1 Planungsziel
- 2.2 Art der baulichen Nutzung
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baul. Anlagen
- 2.5 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 2.6 Öffentliche, Private Verkehrsflächen
- 2.7 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen
- 2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und Ausgleich der Eingriffe
- 2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

##### **3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

##### **4. Hinweise durch Text**

##### **5. Flächenbilanz**

##### **6. Zusammenfassung**

##### **7. Verwendete Unterlagen**

## 1. ANLASS DER PLANUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 ‚Mörlbach-Kuglfeld‘ soll bei GE 1 die Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Es werden dabei Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungsbereiche, Montage-, Produktion- und Lagerflächen entstehen.

Bei GE 3 soll im Zuge der Bebauungsplanänderung die Wandhöhe und Firsthöhe des geplanten Gebäudes um einen Meter erhöht werden. Diese Erhöhung ist notwendig um die Entwicklung von Flugsimulatoren für die Firma durchführen zu können und somit den Standort der Firma zu sichern. In GE 3 wird zusätzlich eine Fläche für die Nahwärmeversorgung ausgewiesen.

Des Weiteren wurde der Bestand neu aufgenommen und die Flächen entsprechend der genehmigten Grundfläche und der Bepflanzung angepasst und aktualisiert.

## 2. PLANUNGSKONZEPT

### 2.1 Planungsziel

Die geplanten Gewerbegebäude sollen sich architektonisch ansprechend in das Umfeld integrieren. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen in der 2. Bebauungsplanänderung getroffen.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Gewerbegebiete unterschiedlicher Art der Nutzungen (GE 1 bis 4) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind nachfolgende Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO für GE 1:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2).

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes i. d. F. vom 16.08.2012.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundfläche GR und Höhe der baulichen Anlagen definiert.

In dieser 2. Bebauungsplanänderung wurden die Grundflächen GR entsprechend dem Bestand und der geplanten Änderungen angepasst:

1. Im GE 1 soll die Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> erhöht werden.
2. Im GE 2 entspricht die Grundfläche statt 3.000 m<sup>2</sup> nur 2.800 m<sup>2</sup>
3. Im GE 3 wurde die Grundfläche von 3.300 m<sup>2</sup> auf 2.250 m<sup>2</sup> entsprechend der veränderten Baugrenze reduziert.
4. Im GE 4 verkleinert sich die Grundfläche von 850 m<sup>2</sup> auf 750 m<sup>2</sup>

### Grundfläche GR

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO definiert.

In diesem Bebauungsplan darf die Grundfläche II (=Summenmaß für alle baulichen Anlagen einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) im Geltungsbereich von 0,8 nicht überschritten werden.

Nach § 17 BauNVO wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert.

#### Maximal zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

#### Maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

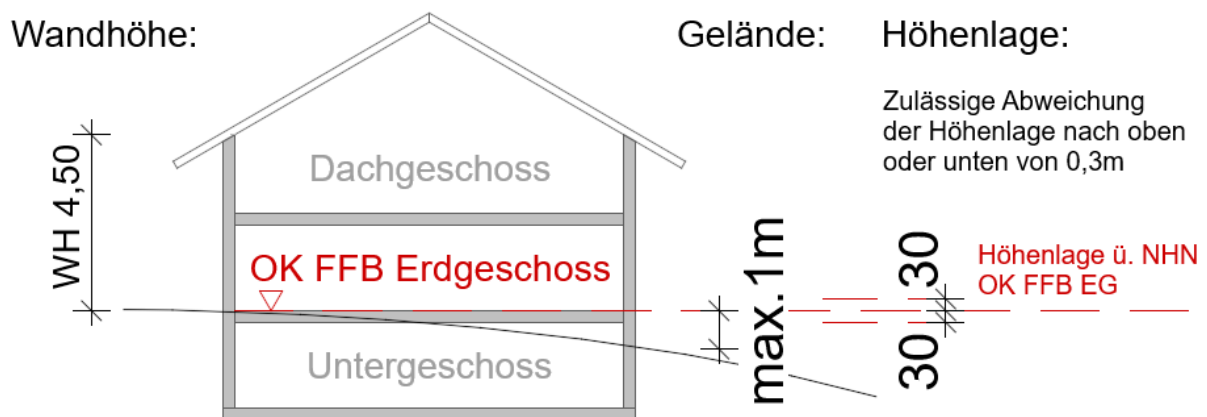
Die Wandhöhen werden gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens -FFB- von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m. ü. NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Diese im Plan angegebene Höhenkote m. ü. NHN darf bei Ausführung +/- 30 cm variieren.

Das Gelände im direkten Anschluss an die Gebäudefassaden muss so angepasst werden, dass es an allen Fassaden maximal 1 m unterhalb der hergestellten Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegt.



#### 2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche- und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen von GE 2 wurde von der 1. Bebauungsplanänderung übernommen, wobei die Baugrenze von GE 2 entsprechend dem genehmigten Bestand und einer eventuellen Erweiterung angepasst wurde.

Für GE 3 wurde die Baugrenze für die Planung der Nahwärmeversorgung angepasst.

Das Baufeld für GE 1 wurde für zukünftige Baumaßnahmen erhöht.

In Verbindung mit den festgesetzten Bauflächen bleibt, trotz des durch die vorgesehene Nutzung entstehenden Flächenanspruchs, die städtebauliche Struktur der Umgebung gewahrt.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient, in Verbindung mit Dachform und Dachneigung, der Ordnung und Ausgewogenheit der Dachlandschaft.

#### 2.5 Flächen für den ruhenden Verkehr, Garagen und Stellplätze:

Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (wie z. B. Rasengitter, Mineralbeton) befestigt werden.

## **2.6 Öffentliche und private Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von Süden über die Graf-Ruepp-Straße.

Von Osten her ist GE 1 und der Haupteingang des Bestandsgebäudes GE 2 über die Straße ‚Kuglfeld‘ erreichbar.

## **2.7 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die im Norden des Plangebietes festgesetzte Begrünung am Ortsrand erfüllt gleichzeitig die Funktion der Ortsrandeingrünung.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen auf standortgerechte und heimische Arten zurückgegriffen werden. Detaillierte Festsetzungen bzgl. der Pflanzenarten sind der Grünordnung der 1. Bebauungsplanänderung i. d. f. Vom 16.08.2012 unter Punkt 11 zu entnehmen.

Die geplante Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde im Westen zur Grundstücksgrenze erweitert.

Die Lage der neu zu pflanzenden Laubbäume heimischer Art darf bei Ausführung 5 m variieren. Bestehende Bepflanzungen sollen erhalten bleiben.

Im Norden wurde der Bereich des Weihers als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft gewidmet.

## **2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Entwicklung eines Gewerbegebiets und die damit einhergehende Störung des Landschaftsbilds und Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 13 u. § 14 BNatSchG dar. Nachteilige Auswirkungen sind soweit wie möglich zu vermeiden und zu verringern.

Die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen (§ 18 BNatSchG).

Die Ermittlung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – StMLU – Jan. 2003 mit Fortschreibung im Dezember 2021) und den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministerium des Innern (Schreiben vom 19.11.2009).

Der Bedarf für die 2. Bebauungsplanänderung beläuft sich auf eine Fläche von 161 m<sup>2</sup>.

Der erforderliche Ausgleich von 161 m<sup>2</sup> (siehe Kompensationsbedarf) wird südlich der geplanten Gebäude GE 4 auf dem gleichen Grundstück mit der Flurnummer 411/1 ausgeführt. Hier soll ein Zwischenspeicher bzw. Regenrückhaltebecken geplant werden. Die Fläche für den Ausgleich umfasst eine großzügige Fläche von insgesamt 585 m<sup>2</sup> anstatt 161 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen naturnah zu begrünen.

Die Ausgleichsfläche ist durch die Grundstücksinhaber planmäßig anzulegen, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Sicherung der durchzuführenden Pflegemaßnahmen wird auf allen Ausgleichsflächen vor der Genehmigung des Bebauungsplans eine Reallast und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, beim Landratsamt Starnberg eingetragen.

Die Meldung erfolgt über die Gemeinde Berg, die den Ausgleich an die Untere Naturschutzbehörde weitergibt.

Die Aufwertungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der neuen Gebäude ausgeführt werden.

### Ermittlung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsfläche wurde der Bestand aufgenommen und die Eingriffsfläche für die Neuplanungen miteinbezogen. (siehe Abbildung)

Es ergibt sich aktuell eine Eingriffsfläche von 10.785 m<sup>2</sup>.

Da bereits im Bebauungsplan von 1998 für versiegelte genehmigte Flächen von 10.624 m<sup>2</sup> von der 1. Bebauungsplanänderung (2012) ausgeglichen werden konnten.

Somit können gesamt 10.624 m<sup>2</sup> abgezogen werden.

Das Ausgleichserfordernis auf dem Flurgrundstück 411 wurde bereits extern erbracht.

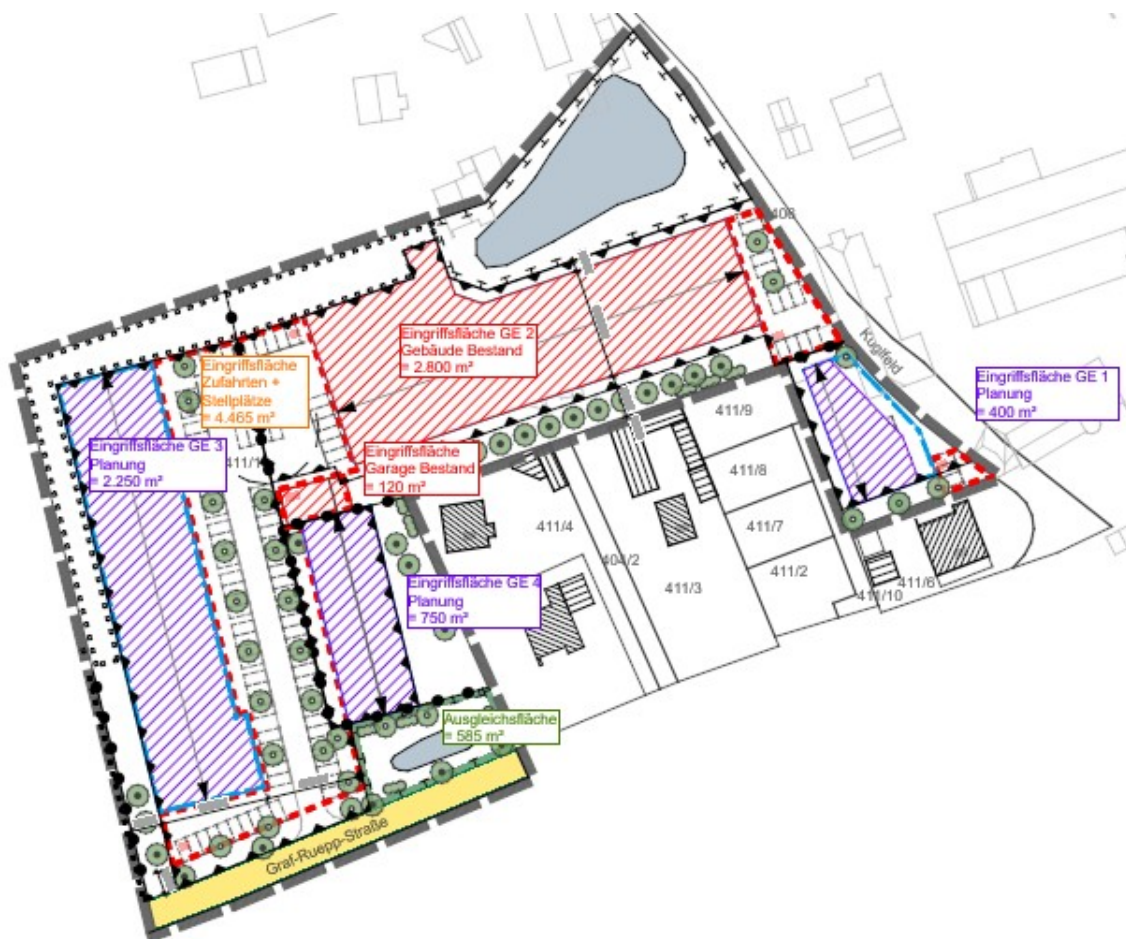


Abbildung 1 Eingriffsflächen o. Maßstab

### Berechnung der Ausgleichsfläche:

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Gebäude GE 1                             | 400 m <sup>2</sup>          |
| Gebäude GE 2                             | 2.800 m <sup>2</sup>        |
| Gebäude GE 3                             | 2.250 m <sup>2</sup>        |
| Gebäude GE 4                             | 750 m <sup>2</sup>          |
| Garage                                   | 120 m <sup>2</sup>          |
| Zufahrten/Stellplätze                    | 4.465 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt Eingriffsfläche</b>            | <b>10.785 m<sup>2</sup></b> |
| Abzgl. Eingriffsfläche genehmigt         | 10.624 m <sup>2</sup>       |
| <b>Geplante zusätzliche Versiegelung</b> | <b>161 m<sup>2</sup></b>    |

### Ermittlung des Ausgleichsfaktor

Der ermittelte Ausgleichsfaktor wird von der 1. Bebauungsplanänderung ‚Mörlbach-Kuglfeld‘ übernommen. Auf Abzug für Minimierungsmaßnahme wird verzichtet:

- Bewertung Ausgangszustand: Intensiv genutzte Flächen, Kategorie I oberer Wert
- Bewertung Eingriffsschwere: GRZ > 0,35, Einstufung Typ A
- Festlegung des Kompensationsfaktors: (gem. LRA Starnberg, UNB): 1

### Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Basisfläche multipliziert mit dem Kompensationsfaktor:

Geplante zusätzliche Versiegelung x Faktor = Ausgleichserfordernis

$$161 \text{ m}^2 \times 1 = 161 \text{ m}^2$$

Für die zusätzliche Versiegelung ist eine Ausgleichsfläche von 161 m<sup>2</sup> zu schaffen.

### 2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Norden und im Süden sind die Wasserflächen als ‚Flächen für die Wasserwirtschaft‘ gewidmet. Diese fungieren als Weiher und zugleich als Regenrückhaltebecken.

## 3. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend der Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente in unterschiedlicher Höhe eine gebietsinterne Gliederung des Gebietes vor.

Hierbei wurden die Teilgebiete GE3 und GE5 mit Emissionskontingenten in Höhe von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts versehen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Hierdurch ist auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH geprüft.

Laut Bericht 4030/L3/kad vom 20.07.2023 kam es zu folgendem Ergebnis:

#### Änderung GE 1: Erhöhung der Grundfläche um 50 m<sup>2</sup>

Es kann folgendes mitgeteilt werden:

Unsere schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt eine Kontingentfläche von 752,6 m<sup>2</sup> im GE 1. Der Bebauungsplan gibt vor:

*„Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb der festgesetzten Baufelder ohne nicht überbaubare Bereiche.“*

Nach Aussage vom Büro Guggenbichler + Wagenstaller (und auch dem vorliegenden Plan) wurde

lediglich die überbaubare Grundfläche vergrößert, nicht jedoch die Gesamtfläche des GE 1 (Planzeichen „Umgrenzung der Geräuschkontingentflächen“). Solange diese von den Betrieben im GE 1 in Anspruch genommene Fläche innerhalb der festgesetzten Baufelder ohne nicht überbaubare Bereiche eine Gesamtfläche von 752,6 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, bleibt die durchgeführte Kontingentierung gültig, diesbezüglich ist dann eine Änderung oder Ergänzung zu unserer schalltechnischen Untersuchung nicht notwendig.

#### Änderung GE 3: Erhöhung der WH und FH um 1,0 m

Zur Änderung im GE 3 können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Aus schalltechnischer Sicht ist diese Änderung im Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Eine Ergänzung unserer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist deswegen nicht notwendig.

Zu beachten ist allerdings, dass im Genehmigungsverfahren für den bzw. die Betriebe im GE 3 ggf. vorhandene Schallschutzgutachten (Genehmigungsgutachten) überarbeitet werden müssen, falls mit der Erhöhung der Wandhöhe auch eine Höherlegung relevanter Schallquellen einhergeht. Dies betrifft haustechnische Anlagen auf den Dach oder auch zum Beispiel geräuschabstrahlende Hallenwände oder Decken bei lauten Werkhallen.

Im GE 3 wird eine oberirdische Nahwärmeversorgung errichtet, welche aber keine außergewöhnlichen Schall- und Immissionswerte erwarten läßt. Mögliche Anforderungen sind dabei in Abstimmung mit dem Landratsamt Starnberg im Genehmigungsverfahren zu klären.

Die Gutachten bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen können bei der Gemeinde Berg zu ortsüblichen Betriebszeiten eingesehen werden.

#### **4. HINWEISE DURCH TEXT**

- Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Berg vom 28.01.2021 findet keine Anwendung.
- Die übrigen Planzeichen, sowie textlichen Festsetzungen unter Punkt A, B und C des Bebauungsplane i.d.F. vom 16.08.2012 gelten weiterhin.
- Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN Normen und Regelwerke können jederzeit zu den Öffnungszeiten des Rathauses im Bauamt eingesehen werden.
- Es gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen von der Gemeinde Berg (Garagen - und Stellplatzsatzung), in Kraft getreten am 23.10.2012.
- Zusätzlich zur Ergänzung neuer Festsetzungen, wurde die B) Zeichenerklärung und die C) Textlichen Festsetzungen in eine einheitliche Festsetzungssystematik überführt und auf aktuelle Standards angepasst.
- Naturschutz:  
Zum Beispiel bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10 bis 28.02. durchgeführt werden. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z. B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.
- Wasserwirtschaft

"Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Die Sockelhöhe des Erdgeschosses sollte angemessen über der Fahrbahnoberkante / über Gelände zum liegen kommen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Bauvorhaben sind bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Hang-, Schicht- und Quellwasser zu sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass Grund-, Hang-, Schicht-, Quell- und Dränwasser nicht in einen öffentlichen Abwasserkanal (Schmutz- oder Mischwasserkanal) des Abwasserverbandes Starnberger See eingeleitet werden darf.

Der Grundwasserstand ist vor Baubeginn vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Sicherheitshalber sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser und Grundwasser Öffnungen an den Gebäuden bis über das fertige Gelände so dicht zu gestalten, dass Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder für die Nachbargrundstücke schädlich umlenken können."

## 5. FLÄCHEN

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| • Gesamtfläche im Geltungsbereich            | 17.270 m <sup>2</sup> |
| • GE 1-4 + Garage                            | 6.320 m <sup>2</sup>  |
| • Umgrenzung Fläche für Natur und Landschaft | 1.914 m <sup>2</sup>  |
| • Ausgleichsfläche neu                       | 585 m <sup>2</sup>    |
| • Zufahrten und Stellplätze                  | 4.665 m <sup>2</sup>  |
| • Grünflächen                                | 3.160 m <sup>2</sup>  |
| • öffentliche Verkehrsflächen                | 626 m <sup>2</sup>    |

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgrund der geringen Änderungen als verträglich und vertretbar zu sehen.

Es gelten weiterhin die nicht geänderten Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung, Mörlbach-Kuglfeld'.

## 7. VERWENDETE UNTERLAGEN

1. Bebauungsplanänderung ‚Mörlbach-Kuglfeld‘

Stellplatzsatzung Gemeinde Berg

Regionaler Planungsverband München

Baugesetzbuch (BauGB)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bayerische Staatsregierung, <http://geoportal.bayern.de>

Berg, .....

(Siegel)

.....  
Rupert Steigenberger, 1. Bürgermeister