

Gemeinde	Gilching Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	4. Teiländerung des Bebauungsplans „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ für den Bereich der Fl.Nrn. 3239/4 Tfl., 3239/5 Tfl., 3244/20 Tfl. und 3243 Tfl., jeweils Gemarkung Gilching
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Breitenbach
Aktenzeichen	GIL 2-125
Plandatum	28.08.2023 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.	Planinhalte der 4. Teiländerungen.....	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Gegenüber der 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ aus dem Jahr 2018 ist eine geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Erschließungsfläche notwendig. Zudem ist die max. Firsthöhe um 2 m zu erhöhen. Hintergrund hierfür ist die konkrete Planung des künftigen Nutzers der Fläche. Dieser plant ein viergeschossiges Gebäude mit Tiefgarage, einer GR von 4.650 m² und einer FH von 16 m. Die Bauwünsche entsprechen dem Planungsziel der Gemeinde, die in bereits bestehenden Gewerbegebieten verdichten möchte, ehe neue Flächen ausgewiesen werden müssen.

Anders als in der 3. Teiländerung geplant, soll die öffentliche Erschließungsstraße nicht in einem Wendehammer enden, dieser wird aus der Planzeichnung entfernt, es bleibt zunächst beim Zuschnitt der Verkehrsflächen der Urplanung von 2004, diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Notwendige Anpassungen an den tatsächlichen Straßenverlauf sind ggf. in einem gesonderten Verfahren umzusetzen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Sinn des §13 a BauGB (Innenentwicklung) und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird eingehalten, da sich an der zulässigen Versiegelung keine Änderung ergibt. Der Bauraum wird im Vergleich zum bisherigen Planungsstand lediglich um 1.321 m² vergrößert. Diese Fläche war bereits zur Versiegelung durch den Wendehammer bestimmt, sodass sich keine Verschlechterung der Bodenversiegelung ergibt.

Auf Umweltbericht und Anwendung der Eingriff-/Ausgleichsregelung kann verzichtet werden.

Die Ausarbeitung der 4. Teiländerung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Plangebiet

Das Gebiet der 4. Teiländerung liegt im voll erschlossenen Gewerbegebiet Sonderflughafen Oberpfaffenhofen südlich der BAB 96 und nördlich der Gemeindegrenze zu Weßling. Der Umgriff entspricht dem der 3. Teiländerung und umfasst eine Fläche von 4,4 ha, davon ist der Großteil bebaut oder versiegelt. Lediglich eine Teilfläche der Fl.Nr. 3239/4 mit 8.058 m² steht für eine neue Bebauung zu Verfügung. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen folgender Fl.Nrn. der Gemarkung Gilching:

- 3239/4
- 3239/5
- 3244/20 und
- 3243

Östlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Straße zwischen Claude-Dornier-Straße und Friedrichshafener Straße, diese schließt nicht an die Claude-Dornier-Straße an. Im Westen des Plangebiets ist eine von der Friedrichshafener Straße abzweigende Erschließung in Form einer Schleife vorhanden. Zwischen ihr und der östlichen Stichstraße verläuft in Ost-West-Richtung eine private Erschließungsstraße. Der noch bebaubare Teil des Plangebiet auf Fl.Nr. 3239/4 wird über die im Osten vorhandene Stichstraße erschlossen, bzw. wie die Fa. Messring über die auf dem Grundstück verlaufende private Erschließung.

Im Norden und der Mitte des Gebiets sind zwei große gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Nach Westen hin befinden sich die Stellplatzflächen. Noch unbebaut ist das südöstliche Eck, das nun in den Bauraum einbezogen und einer Bebauung zugänglich gemacht werden soll.



Abb. 1 Plangebiet mit unbebauter Teilfläche, Bayernatlas (Luftbild m. Parzellenkarte) 2023



Abb. 2 unbebaute Teilfläche des Plangebietes, Bayernatlas (Luftbild) 2023

Diese bisher weitgehend unbebaute Fläche ist gegenwärtig als Baustellenlagerfläche benutzt. Der Boden ist zu gut zwei Drittel der Fläche versiegelt bzw. verdichtet. Nur im nördlichen Drittel ist eine Grünfläche vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich zwei kleinere Nebengebäude. Entlang der privaten Erschließungsstraße nördlich der Fläche sind 4 Einzelbäume vorhanden. Auf der Fläche selbst steht ein Laubbaum.

Bezüglich der Bodenbeschaffenheit und der Niederschlagswasserbeseitigung wird

auf den weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ aus dem Jahr 2004 verwiesen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, für das Gebiet sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- Qualifizierter Bebauungsplan „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“, i.d.F.v. 21.09.2004
Dieser Plan ersetzt die bis dato rechtsverbindlichen Bebauungspläne „B1 Sonderflughafen Oberpfaffenhofen i.d.F.v. 30.02.1992 und „B2 Sondergebiet Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ i.d.F.v. 28.07.1992
- 3. Teil-Änderung des qualifizierten Bebauungsplans „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“, i.d.F.v. 17.09.2018

Die 4. Teiländerung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Flächenbilanz ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

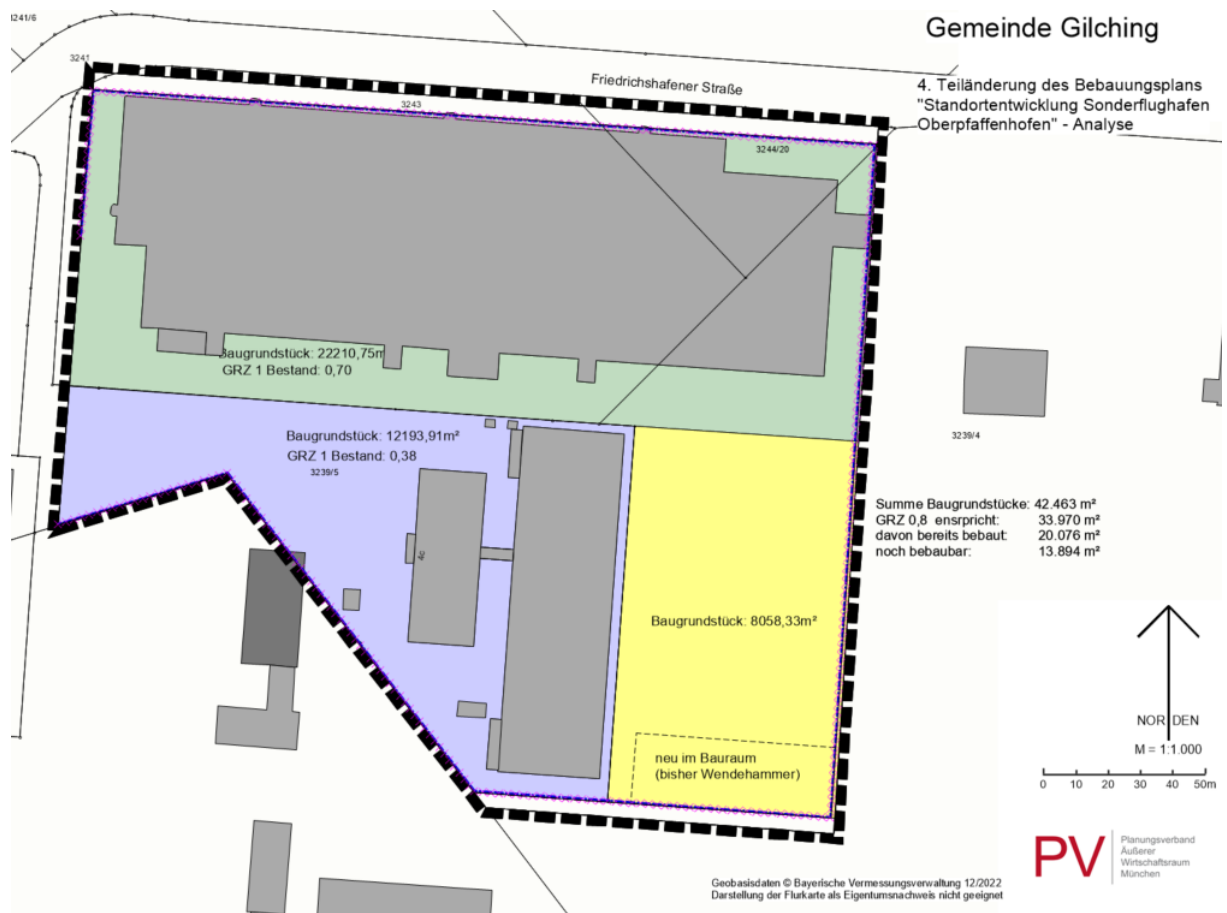


Abb. 3 Flächenbilanz auf Basis angenommener Baugrundstücke

Da die vorhandene Bebauung grundstücksübergreifend erfolgt ist und die realen Grundstücke den Geltungsbereich überschreiten, wurden zur Berechnung der GRZ-Bilanz gedachte Baugrundstücke (gemäß Erschließung und Luftbild; exkl. der priv. Grünfläche) verwendet. Auf dem gelben noch unbebauten (gedachten) Grundstück mit 8.058 m² Fläche sind mit der im Urplan und weiterhin geltenden GRZ von 0,8 max. 6.446 m² GR möglich.

