



Gemeinde Gilching
Landkreis Starnberg
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

**“Gewerbegebiet BAB 96 Nord“
(Gewerbepark Ost)**

für den Bereich nördlich der Lindauer Autobahn für die Fl.Nrn. 8/2, 117, 117/1, 118, 119, 120, 120/1, 120/2, 129/4, 129/5, 130 (Tfl.), 142, 142/1, 154 (Tfl.) und 154/17 (Tfl.), Gemarkung Argelsried

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) „Gewerbegebiet BAB 96 Nord“ (mit Gemeinderatsbeschluss vom 17.04.2018 umbenannt in „Gewerbepark Ost“) für den Bereich nördlich der Lindauer Autobahn für die Fl.Nrn. 8/2, 117, 117/1, 118, 119, 120, 120/1, 120/2, 129/4, 129/5, 130 (Tfl.), 142, 142/1, 154 (Tfl.) und 154/17 (Tfl.), Gemarkung Argelsried i.d.F.v. 19.06.2017, der durch ortsübliche Bekanntmachung am 27.09.2017 in Kraft gesetzt wurde. Er setzt als Art der baulichen Nutzung primär Gewerbegebiet (GE) und flächenmäßig stark untergeordnet Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Herbststraße fest.

Beschreibung des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen BP „Gewerbegebiet BAB 96 Nord“. Seit dessen Inkrafttreten erfolgt der Ausbau der öffentlichen Erschließung mit den Grundstücksanschlüssen. Hochbauarbeiten sind – bis auf den Baubestand (Autohaus) – noch nicht erfolgt.

Anlass und Ziel

Die Gemeinde befindet sich aktuell im Stadium des Grundverkaufs an ansiedlungswillige Gewerbetreibende, das Baurecht soll durch diese zeitnah ausgeübt werden. Im Rahmen der zugehörigen Bauberatung bzw. -eingabeplanung wurden diverse planabweichende Bauwünsche begründet, die durch die bisherigen Planfestsetzungen nicht gedeckt sind und seitens der Gemeinde auf städtebauliche Verträglich- und damit auch Umsetzbarkeit zu prüfen sind. Die Gemeinde hatte über die Festsetzung eines sehr großzügiges Baurechtes im Ursprungs-BP versucht, die empirisch sehr vielfältigen firmenspezifischen baulichen Anforderungen weitestgehend abzudecken, was aber nur bedingt möglich ist.

Planabweichende Bauwünsche von Antragstellerseite können entweder mit Verweis auf die bestehenden Planfestsetzungen abgelehnt oder über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde bzw. durch Planänderung der Gemeinde zugelassen werden. Die Option Befreiungen ist zu verneinen, da die zuständige Genehmigungsbehörde diesen sehr restriktiv gegenüber steht. Da es erklärtes Ziel der Gemeinde ist, eine konstruktive Ansiedlungspolitik zu betreiben, ist sie bestrebt, den Planabweichungswünschen der Antragsteller insoweit entgegenzukommen, wie sie mit dem städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungswillen der Gemeinde noch vereinbar sind. Daraus ergibt sich das Planungserfordernis für vorliegende BP-Änderung.

Auswirkungen

Durch die Planänderung werden ausschließlich bestehende Festsetzungen fortgeschrieben und konkretisiert; es kommt mithin keine neue Regelungsmaterie hinzu. Zu jeder inhaltlichen Erweiterung für das Ortsbild relevanter Festsetzungen ist die Gemeinde um eine adäquate Kompensierung bemüht, sofern sie nicht ohnehin zu einer solchen führt. So wird z.B. bei der Erhöhung der Wandhöhe im GE um 1 m auf 11 m festgesetzt, dass kein Punkt der Dachfläche diese Höhe überschreiten darf, was auch

für geneigte Dächer gilt oder die Überschreitung der Baugrenzen im GE wird auf einzelne konkret benannte Bauteile begrenzt bzw. die Freigabe der Zufahrtsbreiten im GE wird mit den Bestimmungen verknüpft, sie quantitativ auf betrieblich notwendige zu begrenzen und die dadurch wegfallende Eingrünungsfläche an der Erschließungsstraße flächengleich an anderer Stelle des Baugrundstücks nachzuweisen. Nachteilige Auswirkungen beispielsweise in puncto Immissionsschutz für umliegend bestehende Nutzungen sind nicht in relevantem Ausmaß zu erwarten.

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Sowohl die im Ursprungs-BP festgesetzte öffentliche wie auch die interne Erschließung bleiben unverändert. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden beim aktuell stattfindenden Bau der öffentlichen Straßen und Wege mit hergestellt.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Ein gesonderter naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich vorliegend um die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführte Änderung eines nach § 30 Abs. 1 BauGB bereits qualifiziert beplanten Bereiches mit bereits stattgefundenener Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung handelt, deren Ergebnis sich durch vorliegende Planänderung nicht verändert.

Umweltbericht/ Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Die Grundzüge der rechtsverbindlichen Planung werden berührt, da beispielsweise das Maß der baulichen Nutzung geändert wird. Die BP-Änderung erfolgt demgemäß im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Analog zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird dabei von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Planänderung ist aufgrund der zugrundeliegenden rechtsverbindlichen Bauleitplanung nur an dieser Stelle des Gemeindegebietes möglich. Bei Nichtdurchführung oder Ausführung in vermindertem Umfang wäre das Planungsziel des Ursprungs-BP der Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe nicht zu erreichen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da der vorliegende Planungsbereich unter den vorgegebenen Richtwerten für Städtebauprojekte gemäß Anlage 1 – Nr. 18.7 des UVPG liegt.

Kosten der Planung

Durch die Planänderung entstehende Kosten werden von der Gemeinde getragen.

Gilching, 15.10.2018

Gemeinde Gilching
- Bauamt -

Gilching, den

Manfred Walter
1. Bürgermeister