

Otterfing, den 11.05.2021

BEBAUUNGSPLAN NR.37

21. Änderung

„Gewerbegebiet neu“

BEGRÜNDUNG

Gemäß §9, Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.37 für Flur Nr.684/39 der Gemeinde und Gemarkung Otterfing.

A) PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat hat am 14.04.2020 die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr.37 ist seit ... rechtskräftig. Er wurde mit Datum ... erstmals, mit Datum vom ... zum 19.Mal geändert.

Im Flächennutzungsplan ist der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich als Gewerbegebiet – GE – ausgewiesen.

Der Bebauungsplan hat sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die beantragte Änderung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ab.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Änderungsverfahren gemäß §13 a BauGB mit zwei Verfahrensschritten durch zu führen. Aufgrund des geplanten Bauvolumens und der damit einhergehenden Verdichtung der Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1, Satz 1 BauGB. Der Schwellenwert des § 13a) Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB von 20 000 m² wird unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit ausgesetzt.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Planungsgebiet befindet sich auf Otterfinger Gemarkung. Es liegt an der Ecke Lehrer-Holl-Straße und Georg-Hardt-Straße.
2. Topografie
Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 660 m ü.NN. Das Gelände ist als nahezu eben zu bezeichnen.
3. Boden und Grundwasserstand
Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden eiszeitlicher Ablagerungen, ggf. sind Nagelfluh-Einlagerungen zu erwarten.
Der Abstand zum Grundwasser beträgt ca. 60 m.
4. Flurstücke im Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst folgendes Flurstück der Gemarkung Otterfing, Gemeinde Otterfing:
Flur Nr.684/39, des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet neu“.
Die Größe des Gebiets der Änderung beträgt ca. 6'200m²

C) PLANERISCHE LEITGEDANKEN

Die aktuelle Situation auf der FlurNr. 684/39 soll verbessert werden und die befristet genehmigten Gebäude und Nutzungen dauerhaft ermöglicht werden. Die ursprünglich geplante Tiefgarage wird in absehbarer Zeit nicht gebaut, der Bedarf an Stellplätzen aus einer geplanten Erweiterung des Betriebs besteht nicht mehr. Daher ist die Tiefgarage in der jetzigen Planung obsolet.

Die nördliche Fläche der FlurNr. 684/39 ist mit zum Teil befristet genehmigten Gebäuden bebaut. Diese werden mit der aktuellen Änderung des Bebauungsplans erfasst und sind damit dauerhaft genehmigungsfähig.

Der südliche Teil des Grundstücks ist nicht bebaut und wird als Abstellfläche für Fahrzeugen genutzt.

Diese oberirdischen Stellplätze sollen verfestigt und dauerhaft erstellt werden. Der Bebauungsplan macht Vorgaben zu Grünflächen und Versiegelung auf dem Grundstück und innerhalb der Stellplätze. Durch die Verfestigung der Stellplätze wird die Gesamtsituation verbessert, die Verkehrssicherheit erhöht und die Versickerung von Niederschlagswasser geregelt.

Durch das Errichten der Stellplätze auf FlurNr. 684/39 wird der Druck auf die öffentlichen Stellplätze im Gewerbegebiet deutlich reduziert.

In der direkten Nachbarschaft sind ähnlich große Stellplatzflächen vorhanden.

1. Umweltprüfung

Die Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit allgemein verständlicher Zusammenfassung wurden bereits für den ursprünglichen B-Plan Nr.37 durchgeführt und nachgewiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit ausgesetzt.

2. Lärmschutz

Die Wohngebiete im Süden sind in ausreichend großer Entfernung zu den neu geplanten oberirdischen Stellplätzen. Mit einer Beeinträchtigung dieser durch die zusätzlichen neuen Schallemissionen ist nicht zu rechnen.

Nachts findet keine intensive Nutzung der Stellplätze statt. Die Nachtschicht der Firma LTN besteht nach aktueller Planung aus maximal 15 Personen. Von denen parken die meisten direkt am Firmengebäude und nutzen die neuen Stellplätze nicht; ein Teil der Belegschaft benützt den öffentlichen Nahverkehr.

D) GEPLANTE NUTZUNG

3. Die Art der Nutzung bleibt im Änderungsbereich unverändert:

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Durch die Änderung bleibt der Gebietscharakter nach wie vor unverändert.

Die Baukörper sind im Vergleich zur umgebenden Bebauung eher untergeordnet. Sie fügen sich in das Gesamtbild des Gewerbegebiets ein.

Die Stellplatzfläche hat ein Pendant in der Parkplatzfläche Flächen im Westen und Süden des Gebäudes auf FlurNr. 672, sowie in den Gebäuden auf der FlurNr. 679/1 und auf der FlurNr. 684/8.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden deutlich verkleinert. Dies entspricht dem Antrag der Grundstückseigentümer.

Im südlichen Teil des Grundstücks wurde ebenfalls auf Antrag der Grundstückseigentümer eine große Fläche zur Erstellung von Stellplätzen ausgewiesen.

5. Landschaftspflege und Bepflanzung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG nicht erforderlich.

6. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen eine angemessene Baudichte anzustreben, diesem Grundsatz wird mit der 21. Änderung des B-Planes Rechnung getragen.

Die Anzahl der Bäume auf dem Grundstück wird deutlich erhöht, weil zwischen den Stellplätzen Bäume gepflanzt werden müssen. Bei der ursprünglichen Planung wären im Grundstück keine Bäume möglich gewesen.

7. Auswirkungen der Planung

Nachdem sich das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der ursprünglichen Planung nicht erhöht, ist davon auszugehen, dass die Planänderung zu keinen negativen Auswirkungen im Vergleich zur Vorgängerplanung führt.

Im Gegenteil: Die Stellplatzgestaltung und die Pflanzung der Bäume zwischen den Stellplätzen führen aus ökologischer Sicht zu einer Verbesserung.

Die Notwendigkeit der Erhaltung, Sicherung und vor allem Schaffung von neuen örtlichen Arbeitsplätzen in verkehrsgünstiger Lage ist für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde unabdingbar.

E) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung nach §45 BauGB oder eine Grenzregelung nach §80 ff. BauGB nicht notwendig.

F) ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung für das Vorhaben ist vollumfänglich gesichert. Zufahrt, Kanal und Wasser liegen in den umgebenden Straßen.

G) KOSTEN

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aus der Bebauungsplanänderung.

K) PLANUNG

Planverfasser:

Zach Architekten GmbH
Staudenfeldweg 18
83624 Otterfing
Tel.: 08024/91385
Fax: 08024/40177
e-mail: zach_architekten_gmbh@gmx.de

Otterfing, den 11.05.2021