

Gemeinde

Egling

Lkr. Bad Tölz/Wolfratshausen

Bebauungsplan

9. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Egling“
(Fl. Nr. 862/1, 862/2)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Martin, Berchtold
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0

Az.: EGI 610-41/2-41

Plandatum

09.05.2016 (Entwurf)
17.01.2017 (Entwurf)
04.07.2017 (Entwurf)
19.09.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren
2	Planungsziel
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung
4	Immissionsschutz
5	Umweltbelange und spezieller Artenschutz
6	Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise
7	Planfertiger

1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 09.05.2016 hat der Gemeinderat Egling beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Egling“ in der Fassung vom 17.03.2004 zu ändern. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 862/1 und 862/2, beide Gemarkung Egling und hat eine Größe von ca. 4.970 m².

Die 9. Änderung erweitert den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egling“ in der Fassung vom 17.03.2004 geringfügig nach Westen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Egling“ Flächen für Gewerbe (GE) dar, westlich angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans überschreitet mit ihrem Geltungsbereich den auf Flächennutzungsplanebene dargestellten Bereich für Gewerbeflächen nach Westen geringfügig. Ein Änderungsverfahren auf Flächennutzungsplanebene ist jedoch mit Hinweis auf die nicht vorliegende Parzellenschärfe und der bestehenden Geringfügigkeit voraussichtlich nicht erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egling“ in der Fassung vom 17.03.2004 gelten unverändert fort. Die 1. bis 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egling“ tangieren die 9. Änderung nicht und werden daher auch nicht explizit aufgeführt.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, bzw. der Änderungsbereich bereits durch ein Bestandsgebäude bebaut ist, wird ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

2 Planungsziel

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egling“ ist seit der Rechtskraft des Plans vom 27.05.2004 bereits vollständig bebaut worden. Ebenso verhält es sich mit den Flächen im Umgriff der vorliegenden 9. Änderung.

Die planerische Konzeption versucht durch Erweiterung und Drehung des Baufensters eine Gleichberechtigung in Punkto Baurecht zu anderen Grundstücken herzustellen, so dass das im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken große Grundstück entsprechend ausgenutzt werden kann.

Insgesamt liegt die durchschnittliche GRZ des Gebiets, errechnet aus den auf den einzelnen Grundstücken zulässigen Grundflächen bei ca. 0,44. Das für die 9. Änderung zugrunde liegende Grundstück hat gemäß Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 17.03.2004 eine zulässige Grundfläche festgesetzt von 750 m², was bei der gewerblich zu nutzenden Grundstücksfläche von ca. 4.200 m² eine GRZ von 0,18 ausmacht. Damit liegt das Baurecht deutlich unter dem der umgebenden Grundstücke, was im damaligen Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ so vorgesehen war und aus städtebaulichen Gründen nicht zu rechtfertigen ist. Um dem Erweiterungswunsch wie auch der Vermeidung von neuer Inanspruchnahme von Grund und Boden und der damit verbundenen Versiegelung Rechnung zu tragen, hat sich die Gemeinde entschlossen, dem betroffenen Grundstück die Möglichkeit zur Nachverdichtung zu geben. Durch Drehung des Baufensters kann eine Möglichkeit der Erweiterung geschaffen werden und die dafür erforderliche Grundfläche wird entsprechend festgesetzt.

Darüber hinaus ist es Ziel der 9. Bebauungsplanänderung, die Möglichkeit zur Umfahrung bzw. Anfahrt/Zufahrt an die westliche Gebäudeseite/ Tiefgarage vorzusehen, indem der Geltungsbereich entsprechen nach Westen erweitert wird.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 862/1 und 862/2, beide Gemarkung Egling und ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Die Orientierung des Baukörpers entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Egling“, da in diesem das Baufenster in Ost-West Richtung eingetragen ist. Die aus betrieblichen Gründen erforderliche Zufahrt zum Gebäude liegt auf der Westseite des Baukörpers, so dass bei der Zufahrt zum Grundstück über den vom Gewerbering abzweigenden Eigentümerweg eine südliche Umfahrung des Gebäudes notwendig wird. Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Egling“ beinhaltet nun eine Drehung des Baufensters um 90°, so dass eine günstigere Ausnutzung des Grundstücks möglich wird und das bereits bestehende Gebäude innerhalb des Baufensters zum Liegen kommt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen über den vom Gewerbering abzweigenden Eigentümerweg an der östlichen Grundstücksgrenze. Durch Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen in Verbindung mit Drehung des Baufensters kann eine geplante Anfahrt bzw. Zufahrt zur Tiefgarage des Gebäudes von Südwesten her erfolgen.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist inklusive der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine GRZ von höchstens 0,8 zulässig, wodurch der vorhandene Versiegelungsgrad aus der umgebenden Bebauung aufgenommen wird um eine gewisse Flexibilität für die Gewerbenutzung herzustellen.

Es wird ein Höhenbezugspunkt (618,95 m ü. NN) festgesetzt, an dem sich die weitere Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß (OK FFB EG) wird somit mit einem Spielraum von +/- 0,1 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt festgelegt.

Die bisher vorgesehene Eingrünung der Grundstücke wird entsprechend den Zielvorstellungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egling“ in der Fassung vom 17.03.2004 angepasst.

4 Immissionsschutz

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Egling“ in der Fassung vom 17.03.2004 gültigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden aufgrund einer Veränderung der Bemessungsgrundlage angepasst. Durch die Vergrößerung der Grundstücksfläche wäre auf dem betreffenden Flurstück ein höherer zulässiger Pegel zulässig. Daher wird ein für tagsüber und nachts um jeweils 2 dB(A) reduzierter immissionswirksamer Schalleistungspegel festgesetzt, um die Erhöhung auszugleichen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft dauerhaft sicherzustellen.

5 Umweltbelange und spezieller Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach

§ 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen FFH Gebiet Nr. 8135-371 (Teilfläche 04) handelt es sich um das FFH Gebiet „Moore zwischen Dietramszell und Deining“. Dies liegt in mehr als ca. 0,6 km Luftlinien-Entfernung und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Zudem liegen der Gemeinde derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten aller Wahrscheinlichkeit nicht berührt sind.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist das im Jahr 1990 kartierte Biotop „Flachmoor-Naßwiesen-Komplex am nordwestlichen Ortsrand von Egling“ (Biotop Nr. 8035-0099, Teilfläche 001) eingezeichnet. Mit Bau der Trasse der St2070 ist das Biotop im Bereich nördlich der St2070 nicht mehr vorhanden, von einer Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden.

6 Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egling“ in der Fassung vom 17.03.2004 gelten unverändert fort.

7 Planfertiger

Die Gemeinde Egling ist Mitglied des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München und hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß Gemeinderatsbeschlüssen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung beauftragt.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Egling, den

.....
(Hubert Oberhauser, Erster Bürgermeister)