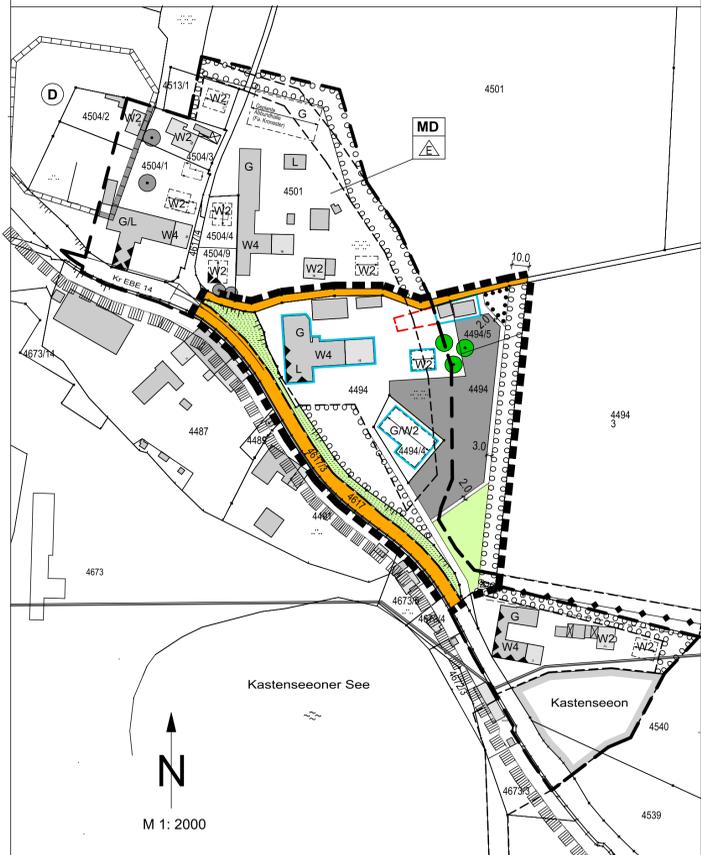


Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Kastensee - 1. Änderung und Erweiterung"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Lagerfläche und Stellplatz

Zulässig sind folgende Nutzungen:  
Stellplätze für Mitarbeiter-PKW, betriebliche LKW und Baumaschinen  
Schüttboxen 3 x 6 m, Höhe ca. 1,50 m, bis zu 8 Stück  
Lagerung von Restmengen an Baumaterialien

Unzulässig ist die Errichtung von Hochregalen und Lagerhallen.

Die Lagerfläche kann vollflächig wasserdurchlässig befestigt werden, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange dagegen sprechen.  
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig, ebenso deren Lagerung.

2.2

Fläche zur Errichtung eines Carports  
Wandhöhe maximal 3,2 m, Länge max. 25,0 m

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe ist das natürliche Gelände im Mittel der Gebäudelänge; oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

3. Grünordnung

3.1 Gehölzpflanzung zu erhalten

3.2 Kastanien zu erhalten

3.3 Private Grünfläche

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Kastensee“

2. Neben den im Ursprungsbebauungsplan Ziff. B 10.2 aufgeführten Regelwerken ist noch das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

C Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB i. d. F. des Gesetzes zur Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind wie folgt gegeben:  
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bauutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>;  
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen;  
- Es werden durch die Planung keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB bedingt keine Ausgleichspflicht und keine Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Glonn

1.2 Zu den Zielen der Innenentwicklung zählen neben Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung auch „Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“, wie die Anpassung besiedelter Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die bauplanungsrechtliche Sicherung vorhandener Strukturen. Diese haben die Bedeutung der Bauleitplanung für die innerörtliche Entwicklung hervor. Die Kommentierung zum § 13a BauGB (Krautberger Mai 2007, auch Söfken) führt folgendes aus: „Wird am Rand des Siedlungsbereiches ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur einzelne Außenbereichsflächen, weil sie im städte-

baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet mit einbezieht, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen.“ Maßgeblich ist hierbei die Fortsetzung vorhandener Siedlungsstrukturen in Abgrenzung zu Bereichen ohne solche Siedlungsansätze.

1.3 Im vorliegenden Fall soll die Entwicklung des in Kastensee ansässigen Garten- und Landschaftsbau-Betriebes durch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten auf angrenzenden Flächen nach Osten hin unterstützt werden. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt zwischen einem genehmigten gewerblichen Gebäude im Norden und dem südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der sich als Dorfgebietsfläche deutlich weiter nach Osten erstreckt, als die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche. Eine Prägung der Erweiterungsfläche durch die zulässige gewerbliche Nutzung innerhalb des bereits überplanten Dorfgebietes, die sich unmittelbar anschließt, ist gegeben.

1.4 Der § 13a BauGB ermöglicht die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes, welcher das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Dies kommt dem Umstand entgegen, dass die Betriebsweiterung, welche durch die vorliegende Planung ermöglicht werden soll, in einem überschaubaren Zeitrahmen durchgeführt werden kann.

1.5 Die Vorgabe des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besagt, dass im beschleunigten Verfahren Eingriffe mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Eine Ausgleichspflicht besteht demnach nicht.

Nach Betrachtung der Schutzgüter gemäß dem Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ sind durch die vorliegende Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Die fehlende Ausgleichspflicht wirkt sich somit in keiner Weise negativ auf die künftige Entwicklung der Flächen aus.

2. Erforderlichkeit der Planung und Änderungen im Instruktionsgebiet:

Im Ortsteil Kastensee ist im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 4494 Teilfläche /4 und /5 ein Garten- und Landschaftsbau-Betrieb ansässig. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 4494/4 wurde mit dem Bebauungsplan „Kastensee“ Baurecht für die Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung geschaffen. Die Gewerbe- sowie teilweise die Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum des Betriebsinhabers. Die aktuelle Betriebsentwicklung erfordert zusätzliche Stell- und Lagerflächen, die ohne eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes baurechtlich nicht genehmigungsfähig wären. Da der Verbleib des Betriebes mit ca. 25 Mitarbeitern am derzeitigen Standort von Seiten der Gemeinde unterstützt wird, sollen durch eine Änderung des Bebauungsplanes angemessene Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die vorliegende Planung enthält folgende Änderungen des Bebauungsplanes:

Einbeziehung Fl. Nr. 4494 bis an östliche Grenze  
Verlegung der Ortsrandeingrünung, Breite 10,0 m, als Obstbaumpflanzung  
Erhalt der Gehölze im nordöstlichen Bereich Gnd von drei Kastanien  
Sicherung einer privaten Grünfläche im südlichen Bereich  
Fläche für Carport als westlicher Anbau an Betriebsgebäude auf Fl. Nr. 4494/5  
Verschiebung des Bauraumes auf Fl. Nr. 4494 um ca. 6,0 m nach Norden  
Darstellung einer Lagerfläche

3. Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzung

Auf Fl. Nr. 4494/5 wurde im Jahre 2013 die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Schuppens in ein gewerblich genutztes Nebengebäude genehmigt. Dieses wird mit der vorliegenden Planung zusammen mit südlich davon liegenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünflächen, in das Bebauungsplangebiet mit einbezogen.

Die geplante Erweiterung ist in Anbetracht der sich noch deutlich weiter nach Osten erstreckenden Bebauung auf Fl. Nr. 4540 Teilfläche vertretbar und führt nicht zu einer spornartigen Entwicklung in den Außenbereich hinaus. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 5 900 m<sup>2</sup>.

Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab, was die geplante Nutzung als Stell- und Lagerfläche jedoch nicht beeinträchtigt. Es sollen ca. 25 Mitarbeiter-PKW sowie diverse Baumaschinen auf der Fläche abgestellt werden. Weiter sollen Restmengen von Baumaterialien (z. B. Pflastersteine) und Betonfertigteilen (z. B. Schachtringe) zwischengelagert werden, bevor diese verbaut werden können. Hierfür sollen ca. 5 Stück Schüttboxen mit einer Größe von 3 x 6 m, Höhe 1,5 m, aufgestellt werden. Lagerhallen oder Hochregale sind nicht zulässig.  
Die Lagerfläche ist über die private Zufahrt bzw. über das private Gelände der Fl. Nr. 4494 anfahrbar. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Der Bauraum für ein Wohngebäude auf Fl. Nr. 4494 wird zur besseren Ausnutzung der Gesamfläche um ca. 6,0 m weiter nach Norden verschoben.

Die genannten Änderungspunkte führen nicht zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Grundkonzeptes für eine orts- und landschaftsbildverträgliche Nachverdichtung des bebauten Bereiches von Kastensee.

4. Grundzüge der Grünordnung und naturschutzrechtliche Belange

Im nordöstlichen Bereich der Erweiterungsfläche wurde vom Grundeigner eine Pflanzung mit heimischen Gehölzen angelegt, die zu erhalten ist, ebenso wie drei auf dem Gelände vorhandene Kastanien.

Die östliche Eingrünung wird gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Bebauungsplan an den neuen Ortsrand verschoben und als 10,0 m breite Streuobstwiese dargestellt. Die dingliche Sicherung wird vor Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vorgelegt.

Für die im südlichen Bereich der Änderungsfläche dargestellte private Grünfläche werden keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Dieser Bereich kann z. B. auch zur Aufzucht von Gehölzen für den Gartenbaubetrieb genutzt werden.

Der Gehölzbestand zwischen privater Zufahrt und Kreisstraße EBE 14 ist gemäß der Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zu erhalten. Dies gilt weiterhin auch für den Änderungsbereich.

Das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zur Innenverdichtung der Städte erfordert keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Gleichwohl müssen die Schutzgüter betrachtet und ggf. Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen festgelegt werden. Im vorliegenden Verfahren sind die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf der Änderungsfläche gegenüber den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes zu betrachten.  
Die östliche Teilfläche der Fl. Nr. 4494 kann künftig als wasserdurchlässig befestigte Lager- und Stellplatzfläche genutzt werden, was gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als Hofraum und Manipulationsfläche des landwirtschaftlichen Anwesens keine wesentliche Nutzungsintensivierung bedeutet.

Auf der Erweiterungsfläche sind die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den gegenwärtigen Zustand der Fläche maßgebend. Hier wird die intensive Grünlandnutzung durch die Erstellung einer Fahr- und Lagerfläche mit wasserdurchlässiger Befestigung abgelöst. Die hierdurch zerstörten Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden kompensiert durch die Anlage einer extensiv genutzten, 10,0 m breiten Streuobstwiese entlang der östlichen Baugebietsgrenze.

Für die Schutzgüter Klima, Wasser, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch/Erholung ergeben sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine neuen Gegebenheiten gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

5. Immissionen

Die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms wurden in der Schalltechnischen Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, vom Juni 2013 betrachtet. Dem Gutachten lag eine Betriebsbeschreibung des betroffenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes zugrunde mit Aussagen zu Baumaschinen, Fahrzeugbewegungen und lärmrelevanten betrieblichen Tätigkeiten.

Der vorliegende Änderungsbereich ist von den Einwirkungen des Verkehrslärms nicht betroffen. Die erweiterte Lagerfähigkeit bzw. stärkere Frequenzierung der Parkflächen besteht darin, dass ein zusätzlicher Gasstapler täglich ca. 30 Minuten im Einsatz sein wird und mit ca. vier zusätzlichen PKW zu rechnen ist. Der auftretende Geräuschpegel wird laut Aussage des Betriebsinhabers dadurch kompensiert, dass die Baufahrzeuge ein Bajaz von 2010 und später aufweisen und dadurch weniger lärmintensiv sind als im Schalltechnischen Gutachten angesetzt. Es wurde von der Gutachterin bestätigt, dass nicht mit einer Erhöhung des Geräuschpegels zu rechnen ist und die Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung auch für den Änderungsbereich gelten.

Der Gemeinderat sieht die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung vom 22. 10. 2013 nicht berührt. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

D Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 28. 01. 2014 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

2. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung samt Begründung in der Fassung vom 28. 01. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 03. 2014 bis einsch. 22. 04. 2014 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28. 01. 2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 03. 2014 bis einschließlich 22. 04. 2014 öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am 11. 03. 2014 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat am 29. 07. 2014 die Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Glonn, den 30. 07. 2014 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Glonn, den 30. 07. 2014 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 27. 08. 2014 Die Bebauungsplanänderung mit Begründung i. d. F. v. 29. 07. 2014 wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Glonn, den 27. 08. 2014 (Siegel) Josef Oswald, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Kastensee - 1. Änderung und Erweiterung"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg



Die Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Marktgemeinde Glonn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Art. 81 Abs. 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung 2012 (BayBO), der Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Kastensee“ i. d. F. v. 22. 10. 2013 weiter, sofern diese nicht durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung geändert werden.

Maßnahme:  
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

"Kastensee - 1. Änderung und Erweiterung"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Fassung vom 28. 01. 2014  
Fassung vom 29. 07. 2014



Josef Oswald, 1. Bürgermeister  
Marktgemeinde Glonn  
Marktplatz 1, 85625 Glonn  
www.glonn.de

Entwurfsverfasser:



Hans Baumann, Architekt  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
www.baufalken.de