Beschlussvorlage
Ö/0565/XV.WP

GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 610/11-21/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

4. Teiländerung des Bebauungsplans "Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen" für die Grundstücke Fl.Nrn. 3239/4 Tfl., 3239/5 Tfl., 3244/20 und 3243 Tfl.,

Anlagen:

Fests.+VV - BP normal
Luftbild_Sonderflughafen_nördl_Teilbereich

Sachverhalt:

Das Gebiet der 4. Teiländerung des Bebauungsplans der Gemeinde Gilching „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ für den Bereich der Fl.Nrn. 3239/4 Tfl., 3239/5 Tfl., 3244/20 Tfl. und 3243 Tfl. liegt im voll erschlossenen Gewerbegebiet Sonderflughafen Oberpfaffenhofen südlich der BAB 96, nördlich der Gemeindegrenze zu
Weßling und nordwestlich der Gemeindegrenze zu Gauting. Die Lage des Plangebiets ist aus dem dieser Beschlussvorlage beigefügten Luftbild (dort rot schraffierte Flächen) ersichtlich. Gegenüber der 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ der Gemeinde Gilching aus dem Jahr 2018 ist eine geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstückfläche und der öffentlichen Erschließungsfläche notwendig. Zudem soll die max. Firsthöhe der künftigen Gebäude um 2 m erhöht werden. 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 Gilching, 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 ursprünglichen Planung von 2004, diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Notwendige Anpassungen an den tatsächlichen Straßenverlauf sind ggf. in einem gesonderten Verfahren umzusetzen.

Geändert werden sollen nun:

- die Baugrenze
Die Anpassung der Baugrenze ähnelt der Baugrenze des Urplans von 2004.
Da der Wendehammer nun entfällt, wird die Baugrenze nach Süden bündig
verlängert der Bauraum wird um 1.321 m² vergrößert.

- die öffentliche Verkehrsfläche
Der in der 3. Teiländerung anvisierte Wendehammer entfällt aus der Planung,

es bleibt beim heutigen tatsächlichen Verlauf der Straßen (der nur im Luftbild zu erkennen ist). Dieser bleibt durch die 4. Teiländerung unberührt, dementsprechend ist die öffentliche Verkehrsfläche nicht festgesetzt. Sie ist in der Planzeichnung nicht dargestellt, da sie nicht Bestandteil der digitalen Flurkarte ist. Das Plangebiet ist über die bestehende Stichstraße im Osten des Geltungsbereichs erschlossen, die noch in der 3. Teiländerung angedachte Erschließung vom Süden entfällt.

- die Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe wird moderat erhöht: Die Firsthöhe – zu messen ab dem natürlichen Gelände – wird um 2 m auf insgesamt 16 m angehoben. Firsthöhen von 16 m sind im Urplan von 2004 bereits im GE 1 und teilweise im GE 2 nördlich der Friedrichshafener Str. zulässig. Im Rahmen der vorliegenden 4. Teiländerung werden sie nun – im Sinne einer gewollten Nachverdichtung – auch im GE 2 des Änderungsbereichs ermöglicht. Die östlichen GE 2-Gebiete, direkt am Flughafen bleiben unverändert (max. 14 m). Die gestaffelte Höhenentwicklung von 24 m Firsthöhe im Westen und nach Osten hin niedrigeren Gebäuden wird aufrechterhalten. Die Bauhöhenbeschränkung nach LuftVG wird eingehalten.

- Die gesetzliche Grundlage für die Abstandsflächen
Die Anordnung der Abstandsflächenregelung gem. BayBO (Bestandteil der 3. Teiländerung) entfällt, die gesetzlichen Regelungen gem. BayBO gelten ohne dass sie einer Festsetzung bedürfen.

Alle übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2004 haben weiterhin Bestand

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0565) vom 21.11.2023.

2. Der Bauausschuss fasst als Stellungnahme der Gemeinde Gauting gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB im Verfahren zur 4. Teiländerung des Bebauungsplans der Gemeinde Gilching „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ für den Bereich der Fl.Nrn. 3239/4 Tfl., 3239/5 Tfl., 3244/20 Tfl. und 3243 Tfl. folgenden Beschluss:

   Gegen diese Planung bestehen keine Einwände.

Gauting, 22.11.2023

Unterschrift