

Gemeinde Allershausen

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet West“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



in der Fassung vom 27.04.2021
gesetzt am 17.05.2022

umfassend die Flurnummern 1168/1, 1175, 1175/1, 1175/2, 1173/1, 1173/2, 1178, 1178/2,
1178/3, 1183, 1183/1, 1183/2, 1333, 1323/51 1335/2, 1335, 1335/1, 1335/3, 1335/4,
1335/5, 1750/1, 1750/2, 1751/1, 1751/2, 1751/3

sowie als Teilfläche die Flurnummern 1169, 1173, 1174, 1751, 1315

jeweils Gemarkung Allershausen

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Planverfahren	4
4. Ziel und Anlass der Änderung	4
5. Geplante Art der baulichen Nutzung	5
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung.....	5
7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	5
8. Erschließung	6
9. Versorgung und Entsorgung.....	6
9.1 Wasseranschluss	6
9.2 Kanalanschluss	6
9.3 Entwässerung.....	6
9.4 Elektroversorgung	6
9.5 Abfallbeseitigung	6
9.6 Altlasten.....	7
10. Natur und Umwelt.....	7
10.1 Vorhandene Nutzung	7
10.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
10.3 Artenschutzrechtliche Belange.....	7
10.4 Eingriffsregelung	7
10.5 Schutzgut Boden:	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Bebauungsplanänderung umfasst die Flächen der Flurnummern 1168/1, 1175, 1175/1, 1175/2, 1173/1, 1173/2, 1178, 1178/2, 1178/3, 1183, 1183/1, 1183/2, 1333, 1323/51 1335/2, 1335, 1335/1, 1335/3, 1335/4, 1335/5, 1750/1, 1750/2, 1751/1, 1751/2, 1751/3, sowie als Teilfläche die Flurnummern 1169, 1173, 1174, 1751, 1315 alle Gemarkung Allershausen und hat einschließlich der Erschließungsstraße eine Größe von etwa 90.590 m². Das Planungsgebiet wird westlich und östlich von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Norden angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden wird das Plangebiet durch die Staatsstraße 2054 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

In der Gemeinde Allershausen ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ seit dem 20.05.1970 rechtsverbindlich. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, besteht Rechtskraft seit dem 19.04.1984. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes, besteht Rechtskraft seit dem 10.02.1989. Für den gesamten Geltungsbereich der Urfassung, sowie den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und 2. Änderung wird nun die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ aufgestellt. Die Festsetzungen des seit dem 20.05.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes und der seit dem 19.04.1984 rechtskräftigen 1. Änderung, sowie der seit dem 10.02.1989 rechtskräftigen 2. Änderung, des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West", sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Allershausen hat in der Sitzung vom 09.04.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt grundsätzlich unverändert und wird weiterhin als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebiets und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Umgriff der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Durch die 3. Änderung ergibt sich keine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des rechts-

wirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

3. Planverfahren

Da es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um eine Anpassung im Bereich der zulässigen Art der Nutzung handelt, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB findet keine Anwendung.

4. Ziel und Anlass der Änderung

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches als Gewerbegebiet zu gewährleisten und die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich der Änderung, auch weiterhin den örtlich ansässigen Betrieben als Produktions-, Lager und Büroflächen zu ermöglichen. Betriebe, die dem dauerhaften Aufenthalt und der Beherbergung von Personen dienen sind in diesem städtebaulichen Kontext nicht mit den planerischen Absichten der Gemeinde vereinbar. Es ist daher der planerische Wille der Gemeinde Allershausen, Betriebe die dem dauerhaften Aufenthalt oder der Beherbergung von Personen dienen (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte) im Plangebiet als mögliche Arten der Nutzung auszuschließen. Dadurch sollen Schwierigkeiten im Vollzug des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ sowie Übergangs- und Mischformen zwischen Beherbergungsbetrieben und wohnähnlichen Unterkünften ausgeschlossen werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht dies dem Leitgedanken des § 8 BauNVO, in dem klassische Wohnnutzungen im Sinne der §§ 2-7 BauNVO nicht vorgesehen sind.

Die auch bisher schon ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonen (§8 BauNVO Abs 3 Nr. 1) bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

Aufgrund dessen ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ schafft kein zusätzliches Baurecht, da die bereits in der Urfassung und 1. Änderung festgesetzten Grundflächen sich nicht ändern.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung und des planerischen Willens der Gemeinde Allershausen ist die Wahrung des bestehenden Gebietscharakters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen.

Mit der 3. Änderung sind fortan auch Betriebe, die der Beherbergung und Unterbringen von Personen dienen (z.B. Hotels, Pensionen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte, etc.), im Geltungsbereich der Satzung ausgeschlossen.

Davon nicht berührt ist auch weiterhin die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnung ist dabei in Grundfläche und Baumasse dem zugeordneten Gewerbebetrieb unterzuordnen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 ABS. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ nicht, und entspricht den bisherigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ bzw. der 1. und 2. Änderung. Selbiges gilt für die Festsetzungen zur zulässigen Bauweise.

7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Allershausen und westlich von der Bundesautobahn A9 Nürnberg – München im Bereich von Oberallershausen. Im Westen des Planungsbereichs grenzen unmittelbar bereits bebaute Flächen, an die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kammerfeld“ liegen und auch als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sind. Im Osten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Glonnfeld II“ an. Dieser ist im Grenzbereich ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Erst dahinter schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an. Im Norden schließt sich landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden wird das Gebiet durch die Staatsstraße 2054 begrenzt.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 90.590 m².

8. Erschließung

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bereits über die „Kesselbodenstraße“ und „Mühlenstraße“ erschlossen. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ kommt es daher zu keiner Überplanung zukünftig nicht erschlossener Bereiche, da die Erschließung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ geregelt ist. An der Erschließungssituation werden keine Änderungen vorgenommen.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Allershausen sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabebesatzung.

9.2 Kanalanschluss

Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Allershausen anzuschließen.

9.3 Entwässerung

Insgesamt ist die Entwässerung der in Rede stehenden Grundstücke bereits gesichert. Mit der Planung ist keine Erhöhung des anfallenden Niederschlags- bzw. Abwassers verbunden, weshalb keine Änderungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts vorzunehmen sind.

9.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9.6 Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

10. Natur und Umwelt

10.1 Vorhandene Nutzung

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ wirkt sich nur regulatorisch im Bereich der zulässigen Art der Nutzung aus. Durch die Bebauungsplanänderung werden weder Baurecht noch die zulässige Flächenversiegelung, über den bisher möglichen Rahmen hinaus ermöglicht. Die vorhandene Nutzung bleibt unberührt.

10.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es werden keine weiteren Flächen versiegelt, dies hat folglich keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Oberflächenwasserversickerung wird nicht beeinflusst und auch die Grundwasserneubildungsrate bleibt unberührt. Auf das Landschaftsbild hat die Bebauungsplanänderung, aus den vorgenannten Gründen, ebenfalls keine Auswirkungen.

10.3 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch die 3. Bebauungsplanänderung keine weiteren Baumaßnahmen vorgesehen sind, sind artenschutzrechtliche Belange für die vorliegende, 3. Bebauungsplanänderung nicht maßgeblich berührt.

10.4 Eingriffsregelung

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt und die Eingriffsregelung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewickelt wurde, ist hier die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht mehr notwendig. Somit ist auch die Berechnung und Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich. Ebenso ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht veranlasst.

10.5 Schutzgut Boden:

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der zukünftigen, höhenwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfades Boden – Mensch gemäß den Regelungen des Bundes-

bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird. Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrauchte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch des Bundesbodenschutz-gesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Allershausen

Nandlstadt, den

Martin Vaas
Erster Bürgermeister

Allershausen, den