

Gemeinde
Pastetten
Landkreis Erding

1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Harthofen Nord“

Begründung
28.07.2015



INHALT

A	Satzung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Harthofen – Nord“	3
B	Begründung	4
1.	Städtebauliche Begründung	5
1.1	Anlass / Ziel / Vorhaben	5
1.2	Lage und Beschaffenheit der Fläche	5
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen - Flächennutzungsplan	6
1.4	Geänderte Festsetzungen	6
1.4.1	Art der Nutzung	6
1.4.2	Maß der Nutzung	6
1.4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	6
1.4.4	Bauliche Gestaltung	6
1.4.5	Erschließung	6
1.4.5	Werbeanlagen	6
1.5	Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz	7
1.5.1	Wasserwirtschaft und Versickerung	7
1.6	Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung	7
C	Zusammenfassende Erklärung	8
D	Anlage	10

**A Satzung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet
Harthofen Nord“**

B Begründung

1. Städtebauliche Begründung

1.1 Anlass / Ziel / Vorhaben

Der Gemeinderat Pastetten hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Harthofen Nord“ beschlossen. Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Harthofen Nord“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Pastetten am 25.03.2014 in der Fassung vom 25.03.2014 als Satzung beschlossen und am 08.05.2014 bekanntgemacht.

Zwischenzeitlich haben konkrete Bauanfragen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, dazu geführt, dass die Änderung des Bebauungsplanes angestrebt wird. Es handelt sich dabei um punktuelle Änderungen des Bebauungsplanes, die das grundsätzliche planerische Konzept nicht in Frage stellen. Um eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage zur Verfügung stellen zu können, wurde beschlossen, ein neues Planwerk zu erstellen, das (im Sinne einer Neuaufstellung) die planungsrechtlichen Inhalte für den betreffenden Bereich alleine darstellt. Auch die unverändert fortgeltenden Regelungen sind Bestandteil dieses Planes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Harthofen Nord“ ersetzt damit den ursprünglichen Bebauungsplan (Fassung vom 25.03.2014) vollständig. Wesentliche Inhalte wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (Fassung vom 25.03.2014) 1:1 übernommen. Da sich in diesen Punkten die planungsrechtliche Situation nicht ändert, wird hierbei auf die Begründung zur Fassung vom 25.03.2014 verwiesen. Die vorliegende Begründung beschränkt sich auf geänderte Planinhalte.

Dies gilt auch für die fachplanerischen Inhalte, wie zum Beispiel die Grünordnung (Büro Max Bauer, Wörth) und die Erschließungsplanung (Büro Schelzke, Isen). Auch hier werden nur geänderte Planinhalte begründet und soweit erforderlich zum Gegenstand der Umweltprüfung gemacht.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans sind Abweichungen vom ursprünglich geplanten Erschließungssystem. Gleichzeitig ist in dem Bereich der geplanten Tankstelle der Wunsch zur Errichtung eines Werbepylons geäußert worden, welcher den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widerspricht. Weiterhin besteht der Wunsch nach einer freien Gestaltung der Firstrichtungen und geringfügige Änderungen im Bereich der Grünordnung.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es diese Absichten mit dem zu Grunde liegenden planerischen Konzept und den Vorstellungen des Gemeinderates der Gemeinde Pastetten in Einklang zu bringen.

Zum einen soll die Flexibilität der Bauwerber erhöht werden und zum anderen das Ortsbild vor Fehlentwicklungen geschützt werden.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Fläche

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Harthofen Nord“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (Fassung vom 25.03.2014). Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich von Harthofen an der Staatsstraße 2331. In einer Entfernung von ca. 500m folgt der Autobahnanschluss Pastetten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen - Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pastetten ist das Plangebiet als Gewerbegebiet und als Sondergebiet „Tankstelle“ dargestellt. Dies entspricht auch zukünftig der geplanten baulichen Nutzung in dem Gebiet.

1.4 Geänderte Festsetzungen

1.4.1 Art der Nutzung

Beim Sondergebiet „Tankstelle“ (SO1) wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von 150m² auf 250m² angehoben. Dies erhöht die Attraktivität des Bereichs für Bauherren, während erheblich negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche Situation nicht befürchtet werden.

1.4.2 Maß der Nutzung

Die zulässige Grundfläche im Bereich des Sondergebietes „Tankstelle“ (SO1) wird redaktionell angepasst. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung, lediglich der entsprechende Hinweis im Textdokument wird angepasst.

Ergänzend wird auch die maximale Gesamthöhe von Hauptgebäuden im Bereich des Sondergebietes „Tankstelle“ (SO1) von bisher 7,00m auf 9,00m angehoben. Dies erhöht die Flexibilität des Bauherren, während die Abstufung zur umgebend zulässigen Bebauung mit einer Gesamthöhe von 12,00m erhalten bleibt.

1.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das geänderte Erschließungssystem hat auch zu einer Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen geführt. Die grundsätzliche Systematik bleibt dabei bestehen.

1.4.4 Bauliche Gestaltung

Die Vorgabe der Firstrichtung entfällt, da zuwiderlaufende Bauwünsche gezeigt haben, dass diese Festsetzung mit der gewünschten gewerblichen Nutzung des Gebietes nur bedingt vereinbar ist und eine zu erhebliche Einschränkung für gewerbliche Bauvorhaben darstellt.

1.4.5 Erschließung

Das Erschließungssystem wurde angepasst. Dies ist ein bei Gewerbegebieten nicht unüblicher Vorgang, da bei dieser Nutzung die erforderlichen Grundstückszuschnitte und -größen und die damit verbundenen Anknüpfungspunkte stark vom jeweiligen Bauinteressenten abhängen. Im vorliegenden Fall wird die nach Nordosten abknickende Erschließungsstraße weiter Richtung Südwesten verlegt und in Teilen durch eine Grünfläche ersetzt. Kleinere Grundstückseinheiten im zentralen Plangebiet und eine größere zusammenhängende Fläche im Osten des Plangebietes sind die Folge.

Ergänzend wird das Plangebiet über einen Geh- und Radweg im Süden/Südosten an den Hauptort von Harthofen angebunden. Dies verbessert die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze für den nichtmotorisierten Verkehr.

1.4.5 Werbeanlagen

Die Regelung zu Werbeanlagen wurde angepasst, um zu ermöglichen, dass die Tankstelle von der rund 500m entfernten Autobahn her wahrgenommen werden kann. Bisher war in diesem Bereich ein Pylon/Stele, drei Fahnenmasten sowie sonstige Werbeanlagen und Hinweisschilder bis zu einer Höhe von 7,00m zulässig. Nachdem Bauinteressenten den Wunsch nach einem höheren Pylon geäußert haben, wurde ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 30m und drei Ansichtsflächen

geprüft. Das staatliche Bauamt hat schließlich gemäß „Richtlinie zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht“ seine Zustimmung zu einem 20m hohen Pylon mit 3 Ansichtsflächen zu je 3x3m² in Aussicht gestellt.

Der Gemeinderat hat aus Gründen des Ortsbildes beschlossen, die Größe dieser Werbenanlage enger zu regeln. Deswegen ist in der entsprechend umrandeten Fläche ein Pylon mit einer Höhe von 15 m und maximal 3 Werbeflächen mit einer Größe von maximal 2x2m zulässig.

1.5 Wasserwirtschaft / Altlasten / Infrastruktur / Immissionsschutz

1.5.1 Wasserwirtschaft und Versickerung

Mit der geänderten Erschließung wurde auch das Entwässerungssystem angepasst. Im Bereich der an die Wendeplatte anschließenden Grünfläche wird nun ein Rückhaltebecken festgesetzt, das den gedrosselten Abfluss des Niederschlagswassers in den Hirschbach sicherstellen soll. Die Bemessung wurde nach DWA A 117 (Regenrückhalt) bei einer Niederschlagshäufigkeit $n=0,2$ berechnet. Die Drosselmenge in den Hirschbach wurde nach DWA M 153 ermittelt.

1.6 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Hinsichtlich der Grünordnung haben sich lediglich kleinere Anpassungen durch die geänderte Erschließungsführung innerhalb des Planungsareals ergeben. Das Grundkonzept mit einer breiten Randeingrünung aus heimischen Laubgehölzen sowie einer Grüntrennung zwischen privaten und gemeindlichen Flächen ist unverändert geblieben.

In die nördliche Ausgleichsfläche wird das zusätzliche, naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken aufgenommen – die Pflanzflächen verringern sich dadurch zwar etwas, jedoch wird durch eine entsprechende Ansaat des Beckens ebenfalls eine ökologische Aufwertung vorgenommen. Zielarten sind nun eher Bienen und Schmetterlinge sowie durch die Nähe des Lohgrabens auch Libellen.

Die Bewertung der Flächen in der Umweltprüfung erfolgte anhand des Ausgangszustandes, d.h. hier waren gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine Änderungen erforderlich. Hinsichtlich der Auswirkungen durch die Planung haben sich ebenfalls keine nennenswerten Änderungen ergeben.

Aufgrund der Verschiebung zwischen gemeindlichen und privaten Flächen sind jedoch die Ausgleichsflächen wie folgt neu aufgeteilt worden:

A 1 - Fl.Nr. 1295/T	2.100 qm	privat
A 2 - Fl.Nr. 2284/T	2.050 qm	privat
A 3 - Fl.Nr. 2222/T	3.300 qm	
A 4 - Fl.Nr. 2584/5 T, 2584/7 T	6.370 qm (1.630 qm + 2.370 qm x 2)	
A 5 - Fl.Nr. 239/T	5.620 qm	(Abbuchung nur 3.930 qm)
Summe	19.440 qm = berechneter Bedarf.	

Für weitere Angaben wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen – gegenüber dem ursprünglichen Umweltbericht geänderte Testpassagen sind gelb markiert herausgestellt.

C Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf einige punktuelle Anpassungen am planerischen Konzept. Der Umweltbericht hat auch nur diese Anpassungen zum Gegenstand. Er sieht Auswirkungen vor allem beim Schutzgut Wasser, auf Grund des nun im Bereich der nördlichen Ausgleichsfläche vorgesehenen Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens. Außerdem werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf Grund des nun vorgesehenen Werbepylons festgestellt.

Die während des Verfahrens vorgetragenen Umweltbelange und Stellungnahmen der Beteiligung sind weitgehend in die Planung eingearbeitet und wie folgt berücksichtigt worden:

- Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Streichung eines zwischenzeitlich vorgesehenen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“.

Weiteren Anregungen zu einzelnen Inhalten der Änderungen wurde im Rahmen der Abwägung nicht nachgekommen.

Die Lage und die Höhe des Pylons wurden von der Gemeinde intensiv diskutiert und bewusst entschieden. Das Entwässerungs- und das Ausgleichsflächenkonzept wurden im Rahmen des Verfahrens überarbeitet und aufeinander abgestimmt.

Aus Gründen der besseren Nutzbarkeit der Flächen und damit der Erhöhung des Nutzungsgrades wurde die Festsetzung, wonach an Grundstücksgrenzen private Grünstreifen vorgesehen werden müssen, aus der Planung gestrichen. Daran wurde trotz einer kritischen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde festgehalten.

Im Bereich der Ausgleichsfläche 4 wurde zwischenzeitlich die Betroffenheit eines Bodendenkmals festgestellt. Hier soll ein Bachlauf aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen renaturiert werden. Falls sich der Verdacht des Vorhandenseins eines „Verebneten Wasserbugstalls“ bestätigt, wird die Umsetzung dieser Ausgleichs- und Wasserbaumaßnahme mit einer Beeinträchtigung des Denkmals einhergehen. Auf Grund der Dringlichkeit der Maßnahme und der bereits vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung wird an dieser Maßnahme festgehalten. Eine archäologische Baubegleitung erfolgt.

Gemeinde Pastetten, den

.....
(Erste Bürgermeisterin, C. Vogelfänger)

D Anlage

Ursprungsfassung:
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Harthofen Nord“
(Fassung vom 25.03.2014)
Planteil in DIN-A3

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und Landschaftsplanung Max Bauer