

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung" an der Raiffeisenallee", Ortsteil Oberhaching vom 23.11.2020; -Teilbepauungsplan A (Änderung Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk) und -Teilbepauungsplan B (Neufassung gewerbliche Baufläche)**

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19.06.2013 ist das ehemalige Grundstück Fl.Nr.956, Gemarkung Oberhaching, mit 10.146 m<sup>2</sup> als „Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung“ festgesetzt.

Mit der Genehmigung des Redundanzheizwerkes der Gemeindewerke Oberhaching GmbH einschließlich der Ausbaustufen 3 und 4 auf Grundstück Fl.Nr.956 durch die Regierung von Oberbayern vom 18.06.2018 steht fest, dass das zur Raiffeisenallee liegende Grundstück Fl.Nr. 956/14 für die Gemeinbedarfsnutzung nicht mehr benötigt wird.

Das 4.171 m<sup>2</sup> große Grundstück, das durch die öffentliche Stichstraße zur Raiffeisenallee erschlossen ist, soll daher als gewerbliche Baufläche, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, genutzt werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine mobile Heizanlage, die nach Inbetriebnahme der Heizzentrale abgebaut wird. Die Fläche wird derzeit noch als Lagerplatz für den Leitungsbau der Gemeindewerke genutzt.

Das rückwärtig gelegene 5.975 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.Nr.956 bleibt als Gemeinbedarfsfläche „Heizkraftwerk für die öffentliche Wärmeversorgung“ bestehen.

In den Änderungsplan wird die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbefläche Classic Car und Forstbetrieb“, rechtskräftig seit 03.09.2014, festgesetzte und in 2015 hergestellte öffentliche Stichstraße zur Raiffeisenallee mit aufgenommen.

2. Bisheriges Planungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 30.07.2019 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung“, rechtskräftig seit 19.06.2013, für die südöstliche Teilfläche des Grundstückes an der Raiffeisenallee mit der Festsetzung als gewerbliche Baufläche nach § 8 BauNVO zu ändern. Die Planänderung soll auf ein Bauvorhaben für ein Bürogebäude abgestimmt werden.

Auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Werkausschusses der Gemeinde Oberhaching vom 10.12.2019 wurde zum Planentwurf der Verwaltung vom 28.11.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

3. Gliederung in zwei Teilbepauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung wurde im Regelverfahren nach § 30 Abs.1 BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt. Im Bebauungsplan ist in B.4 eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Diese Festsetzung wird in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Redundanzheizzentrale mit Ausbaustufen 3 und 4 durch die Regierung von Oberbayern vom 18.06.2018 eingehalten.

Für die Umwidmung in gewerbliche Teilfläche soll die Eingriffsregelung weiterhin gelten und entsprechend eine Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Neufassung des Bebauungsplanes für diese Baufläche nicht im Verfahren nach § 13 a BauGB („Bepauungspläne der Innenentwicklung“), der die Anwendung der Eingriffsregelung ausschließt, aufgestellt werden kann. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes in zwei Teilbepauungsplänen durchgeführt:

**Teilbebauungsplan A** für die Gemeinbedarfsfläche „Heizzentrale für öffentliche Wärmeversorgung“.

Im Teil A wird lediglich die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche von 4.900 m<sup>2</sup> entsprechend der kleineren Grundstücksgröße der neugebildeten Flur.Nr.956 auf maximal 2.885m<sup>2</sup> verringert. Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen bei der Grundstückszufahrt am Wendehammer der Stichstraße zur Raiffeisenallee. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Wärmeversorgung“ bestehen.

Die Anpassung der Festsetzung der Grundfläche und der Baugrenzen erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Im Weiteren wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung vom 24.01.2013, zuletzt geändert am 11.06.2013, und auf den Umweltbericht des Büro Terrabiota vom 24.01.2013, zuletzt geändert am 10.06.2013, verwiesen.

**Teilbebauungsplan B** für gewerbliche Baufläche an der Raiffeisenallee

Im Teil B werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die gewerbliche Baufläche neugefasst. Die Umwidmung von bisher Gemeinbedarfsfläche in Gewerbegebiet wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung durchgeführt.

Die Festsetzungen sind auf das Bauvorhaben der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 956/14, der Fa. Opes Management GmbH, abgestimmt. Hierfür liegt ein Baukonzept des Architekturbüros Dietrich/ Untertriffaler vom 02.06.2020 vor, das ein dreigeschossiges Bürogebäude in einer rechteckigen Grundrissform vorsieht. Die Längsseite des Gebäudes zur Raiffeisenallee beträgt 54,25 m, die Seite zur Stichstraße hat eine Länge von 35,40 m. Das Gebäude erhält im 1. und 2. OG einen 1,23 m breiten umlaufenden überdeckten Balkon mit Aufweitungen nach Innen an den Gebäudeecken.

Architektonisch prägend ist das mit ca. 5° flachgeneigte Sheddach, das in drei Abschnitte schräg zum rechteckigen Baukörper in Ost-Westrichtung gefaltet ist. Die Höhe des Pultdaches beträgt am Tiefpunkt maximal 11,50 m, am Hochpunkt maximal 13,0 m. Mit dem flachen, nach Süden geneigten Sheddach wird dem großflächigen Grundriss des Gebäudes Rechnung getragen. Zur Belichtung des tiefen Baukörpers sind im Inneren zwei Lichthöfe mit 12 m x 5 m geplant. Die Stellplätze sollen hauptsächlich in einer zweigeschossigen Tiefgarage (TG) untergebracht werden. Nach dem Bauentswurf des Architekturbüros sind dort 84 Plätze geplant. Die TG- Zufahrt erfolgt beim Wendehammer der Stichstraße, an der noch 8 oberirdische Senkrechtstellplätze für Besucher ausgewiesen sind.

Der Hauptzugang zum Bürogebäude ist auf der Seite zur Raiffeisenallee vorgesehen. Von der Stichstraße führt ein Gehweg zum Hauptzugang weiter bis zum bestehenden Gehweg an der südlichen öffentlichen Grünfläche. Der Gehweg auf dem Baugrundstück wird durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde für die öffentliche Mitbenutzung gesichert. Ein zweiter Gebäudeeingang ist auf der Nordwestseite aufgezeigt, wo ebenerdige Fahrradabstellplätze angeordnet sind.

Die von Bebauung freigehaltenen Grundstücksflächen im Südosten und Nordwesten sollen als Garten mit einzelnen Bäumen gestaltet werden. Das Grundstück darf mit Ausnahme der Grenze zum Grundstück der Gemeindewerke Oberhaching nicht eingezäunt werden.

#### 4. Art der Nutzung

Das 4.171 m<sup>2</sup>große Grundstück Fl.Nr.956/14 wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs.3 Nr. 2 („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“) und Nr.3 BauNVO („Vergnügungsstätten“) ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss ist dadurch begründet, dass das Gewerbegebiet an der Raiffeisenallee nur für gewerbliche Betriebe genutzt werden soll.

Die maximale Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO ist mit 2400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4 BauNVO ist mit maximal 0,80 festgelegt. Damit wird die Obergrenze gemäß BauNVO von 0,80 eingehalten.

Die maximale Geschoßfläche ist mit 4170 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei sich die Geschoßfläche um maximal 20 % für Flächen von notwendigen Stellplätzen in einer Tiefgarage erhöht (sog. Tiefgaragen-Bonus).

#### 5. Grünordnung

Der 5,0 m breite öffentliche Grünstreifen an der Raiffeisenallee mit den fünf Eichen ist als Straßenbegleitgrün in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Eichen sind mit ihren Kronengrößen (Durchmesser von ca. 12 m bis 15 m) dargestellt. Der Gehweg ist mit einem Abstand von 4,0 zu den Baumstämmen festgesetzt. Gemäß Festsetzung ist der Einbau des Weges wurzelschonend auszuführen. Zur Eingrünung des Grundstückes sind mindestens acht klein- bis mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.

Die TG-Überdeckung für Vegetationsflächen muss mindestens 0,7 m betragen.

#### 6. Umweltprüfung

Zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB mit Eingriffsregelung nach § 1a BauGB liegt der Umweltbericht des Büro Terrabiota vom 23.11.2020 vor.

Darin wird bei einer maximalen GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO von 0,80 ein Kompensationsfaktor von 0,35 ermittelt. Für das 4.171 m<sup>2</sup> große Grundstück errechnet sich somit eine Ausgleichsfläche von 1.460 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan ist hierfür eine 1.500 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche in der Ecke südlich M 11 /östlich Hauptbahnhoflinie auf den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nrn. 842 und 844, Gemarkung Oberhaching, anschließend an die bestehende Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese ist als extensive Wiese mit autochthonem Saatgut mit einem Feldgehölz in der Mitte angelegt. Die neue Ausgleichsfläche für das Gewerbegrundstück, die bis zur Böschung der M 11 reicht, ist in der gleichen Art und Struktur festgesetzt

#### 7. Garagen- und Stellplatzsatzung sowie Fahrradabstellplatzsatzung

Die Satzungen in den derzeit gültigen Fassungen sind mit zwei Ergänzungen bei der Stellplatzsatzung im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

#### 8. Schallschutz

Die bisherige Festsetzung eines flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist für die gewerbliche Baufläche nicht erforderlich und entfällt. Somit gelten die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

#### 9. Altlasten

Hinweise oder Kenntnisse auf Altlasten liegen der Gemeindeverwaltung nicht vor.

#### 10. Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Raiffeisenallee und in der Stichstraße liegen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, an die das Bauvorhaben auf dem Gewerbegrundstück angeschlossen werden kann.

Willibald Regnet

Oberhaching, den 23.11.2020