

Gemeinde

Gilching

Lkr. Starnberg

Ergänzungssatzung

Teilheizzentrale der Gemeindewerke
Gilching für die Fernwärmeversorgung
der Gemeinde Gilching, Flurnummer
1516, Gemarkung Gilching

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Breitenbach

QS: Kn

Aktenzeichen

GIL 2-128

Plandatum

23.06.2026 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungspläne	5
3.3	Baugenehmigung	6
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	6
4.	Planung	7
4.1	Verfahren	7
4.2	Begründung und Erläuterung der Festsetzungen	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Teilheizzentrale der Gemeindewerke Gilching für die Fernwärmeversorgung der Gemeinde Gilching, Flurnummer 1516, Gemarkung Gilching“ ist eine Anfrage der Gemeindewerke zur Errichtung einer Teilheizzentrale als Teil der Fernwärmeversorgung der Gemeinde Gilching. Die Teilheizzentrale wird aus einem eingeschossigen Flachdachgebäude, das die Wärmepumpe beherbergt, den Pufferspeichern (2 Silos) und einer Trafostation bestehen. Hinzu kommen die Zufahrt und die Möglichkeit zur Unterbringung eines Stellplatzes.

Fl.Nr. 1516, der Gemarkung Gilching ist größtenteils versiegelt und allseitig eingezäunt. Sie wurde bisher als Recyclinghof genutzt und war mit Containern bestückt. Das Grundstück liegt unmittelbar am Ortsrand östlich der Gemeindewerke und nördlich des neuen Feuerwehrstandortes und ragt in den Außenbereich hinein. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der Teilheizzentrale ist entweder die Änderung des Flächennutzungsplanes und eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 3 BauGB erforderlich. Da die Ergänzungssatzung mit einem Beteiligungsschritt auskommt und eine FNP-Änderung zusätzlich zu zwei Verfahrensschritten noch der Genehmigung bedarf, erscheint die Satzung die geeignete Variante, um das Vorhaben zügig umsetzen zu können.

Ziel der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Ergänzungssatzung“) ist die Einbeziehung des bereits seit 1993 baulich genutzten Bereichs (Recyclinghof) in den Innenbereich. Damit wird eine Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben ermöglicht. Da der Bereich bereits mit seiner Nutzung voll in der Umgebung integriert ist, handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs am Ortsrand.

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Plangebiet

Lage und Größe

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Hauptort Gilching, nördlich des Ortszentrums, östlich des Gewerbepark-Nord. Direkt im Süden schließt die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr an, im Norden und Osten Ackerfläche. Im Westen liegt auf Fl.Nr. 1518/1 der Gebäudekomplex mit den Gemeindewerken, die Betreiber und Nutzer der geplanten Teilheizzentralen sind. Fl.Nr. 1516 (Gemarkung Gilching) hat eine Größe von 436,2 m² und liegt auf 559 m ü NHN. Die Fläche ist eben.

Nutzung

Fl.Nr. 1516 ist nahezu voll versiegelt, eingezäunt und war bis Ende 2025 mit Containern bestückt (seit 1993 genehmigte Nutzung als Recyclinghof¹). Im Westen und Süden schließen versiegelte Container- bzw. Wegeflächen an, nach Norden und Osten Ackerland.

¹ Baugenehmigung für die Errichtung eines Recyclinghofes (befestigte Fläche zum Aufstellen von Sammelbehältern), Schreiben vom 22.03.1993

Grünausstattung und Artenschutz

Die ehemals vorhandene Eingrünung des Recyclinghofs nach Osten und Norden ist heute nicht mehr vorhanden, lediglich die Böschung ist noch erkennbar, wird aber im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens eingeebnet. Im nordwestlichen Eck schließt, außerhalb des Bereichs der Ergänzungssatzung und unberührt von der Planung, die bestehende Ortsrandeingrünung an.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung. Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Siedlungsgebiet.

Erschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 1516 ist über die Rudolf-Diesel-Straße im Süden vollständig erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind in der Straße vorhanden. Die verkehrliche und technische Erschließung ist gewährleistet.

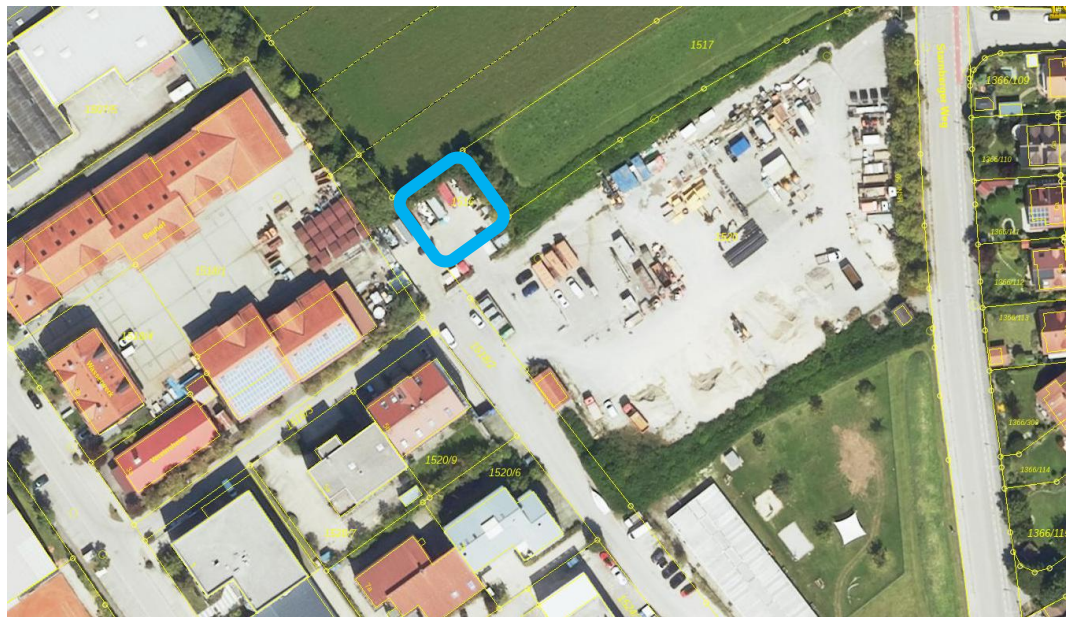


Abb. 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2025



Abb. 2 Plangebiet im April 2026 zeigt den leergeräumten ehem. Recyclinghof. Im Hintergrund das in Bau befindliche Feuerwehrhaus, Fotos © Gemeinde Gilching

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Grünfläche in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzfläche mit Symbol „Kompostieranlage“ dargestellt. Der bisherige Zweck (Abfallbeseitigung) entspricht im weitesten Sinne der bisherigen Nutzung und der baulichen Prägung des Grundstücks. Mit der 18. Berichtigung des FNPs für das Feuerwehrhaus hat das Gebiet eine weitere starke Ausprägung als beplanter und bebauter Innenbereich erhalten. Infolge dieser ist durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Orts mit der bereits baulich genutzten Fl.Nr. 1516 von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

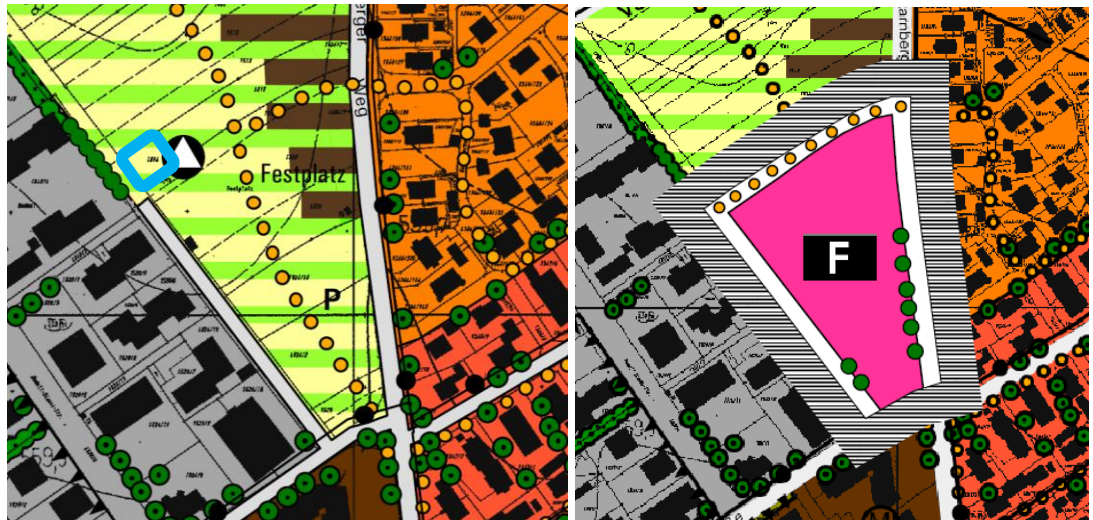


Abb. 3 Ausschnitte aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets (blaue Umrandung) und aus der 8. Berichtigung des FNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne

Im Süden gilt der rechtswirksame Bebauungsplan „Feuerwehrhaus am Starnberger Weg“, im Westen der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Talhofstraße“ mit seinen Änderungen.

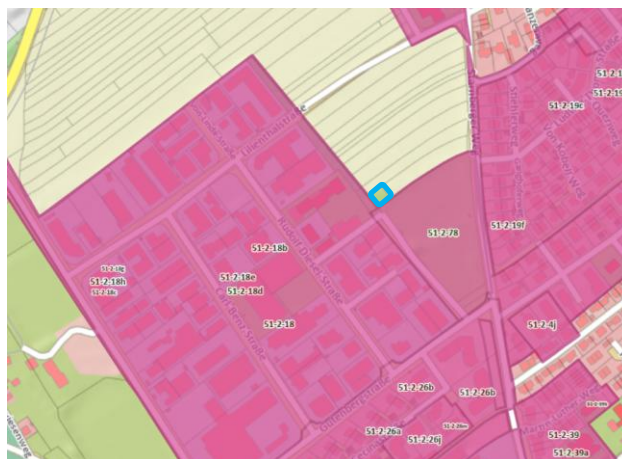


Abb. 4 Plangebiet und beplanter Innenbereich, © GeoLIS LRA Starnberg, ohne Maßstab

3.3 Baugenehmigung

Die bisher auf der Fläche ausgeübte Nutzung als Recyclinghof ist seit 1993 vom Landratsamt Starnberg genehmigt. Die Genehmigung bestimmt, dass die Betriebszeiten den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben genügen müssen und geltende Abstandsflächen einzuhalten sind. Zudem war der Recyclinghof nach Norden und Osten mit Wall und Baum-/ Strauchpflanzungen einzugrünen. Die Entwässerung des unverschmutzten Niederschlagswassers (beim Umgang mit unbedenklichen Stoffen) in die angrenzenden Grünflächen (außerhalb des Grundstücks) ist erlaubt.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Denkmalschutz

Boden- oder Baudenkmäler werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Bodenschutz

Die Planung entspricht dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen erfolgt im konkreten Fall durch Wiedernutzbarmachung von Flächen eine der Innenentwicklung vergleichbare Maßnahmen. Denn: Fl.Nr. 1516 ist fast vollständig versiegelt, durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird nur bereits genutzte Fläche, keine zusätzliche Fläche, in Anspruch genommen. Der kleine Wall im Norden und Osten wird eingeebnet, die Flächen bleiben größtenteils unversiegelt (bis auf den Standort der Trafostation)

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde im Umgriff der Änderung keine bekannt.

Immissionsschutz

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB. Aufgrund der Umgebung aus gewerblicher und Gemeinbedarfsnutzung (Bauhof, Gemeindewerke, Feuerwehr) sind durch die Teilheizzentrale keine gebietsuntypischen Immissionen zu erwarten.

Wasserschutz

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsbereich noch im wassersensiblen Bereich. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut sind Aufstaubereiche (violette Fläche) südlich Plangebiets (Feuerwehrfläche) vorhanden.

Gemäß der Grundwasser-Messstelle (Nr. 16212; Gilching 807, ca. 2,3 km Luftlinien-Entfernung) liegt der mittlere Wasserstand bei 544,67 m ü. NN (Geländehöhe: 547,13 m ü. NN). Das Plangebiet weist eine Höhe von ca. 559 m ü. NHN auf. In der Baubeschreibung des Recyclinghofes (Bestandteil der Baugenehmigung von 1993) wird Grundwasser ca. 9 m unter OK-Gelände angegeben.



Abb. 5 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (blaue Umrandung), Stand 04/26, Quelle Bayernatlas © Bayerische Vermessungsverwaltung

4. Planung

4.1 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung schafft die Voraussetzung für eine Beurteilung des geplanten Vorhabens auf bereits baulich genutzter Fläche nach § 34 Abs. 1 BauGB. Insbesondere bedarf das Vorhaben der Nähe zu den benachbarten Gemeindewerken und dient der langfristigen Sicherung der Wärmeversorgung der Gilchinger Haushalte.

Die einbezogene Fläche ist durch die eigene bauliche Nutzung und die des angrenzenden Bereichs geprägt. Es handelt sich um eine geringfügige Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen.

Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter noch für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB werden somit erfüllt. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

4.2 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung schließt unmittelbar an den Innenbereich an, Fl.Nr. 1516 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Innerhalb der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zukünftig nach § 34 BauGB. Für die einbezogene Fläche werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In der **Versorgungsfläche** ist eine Anlage für Fernwärme in Form einer Wärmepumpe mit Pufferspeichern, Trafostation und Nebenanlagen wie **Wege** und
- **ein Stellplatz** zulässig.
- Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird mittels Baugrenze festgelegt. Sie umfasst alle zuvor genannten versiegelten Flächen und deckt auch zünftige Erweiterungen ab. Ziel ist es im Norden einen Bereich von Bebauung **frei zu halten**, um künftig Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen. Zur Verringerung der Auswirkungen des Vorhabens soll der Versiegelungsgrad ggü. der bisherigen Situation reduziert werden. Dazu sind unbebaute Grundstücksflächen zu begrünen.
- Genauso verbessernd auf Regenwasserbewirtschaftung wirkt sich das geplante **Gründach** auch. Es kann einen kleinen Beitrag zur Verdunstung und Kühlung im Siedlungsbereich schaffen und Regenwasser zurückhalten.
- Da die Fläche bereits versiegelt ist, wird zur GR keine Festsetzungen getroffen.
- Die **Höhenentwicklung** wird begrenzt und liegt unter den Fristhöhen der benachbarten Bebauung.
- Es sind Regelungen zur nötigen **Umzäunung** getroffen, die die Bodenfreiheit sicherstellen (Durchlässigkeit i.S.d. Artenschutzes). Zum gleichen Zwecke sind Hinweise zur **Beleuchtung** aufgenommen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die Satzung sind § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 BauGB (Vermeidung und Ausgleich) und § 9 Abs. 1a BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) anzuwenden.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Geregelt ist auch, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist bei der Teilheizzentrale der Fall. Bisher war auf dem Standort die Versiegelung und Nutzung der Fläche als Recyclinghof genehmigt. Nun findet eine Umnutzung zur Teilheizzentrale statt. Die versiegelten Flächen werden in Teilen zurückgebaut, ebenso die beiden aufgeschütteten Wälle im Osten und Norden. In Summe wird die Voraussetzung zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung – unterstützt vom geplanten Gründach – gegenüber der bisherigen vollständigen Versickerung auf Nachbargrund deutlich verbessert. Auf diese Art wird der Eingriff minimiert und die Planung wirkt sich gegenüber der heutigen Flächenversiegelung positiv auf den Naturhaushalt aus. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung und der fehlenden Gehölzstrukturen werden weder innerhalb des Plangebiets noch in unmittelbarer Umgebung geschützte Arten vermutet. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Festsetzungen i.S.d. Artenschutzes (Beleuchtung, Einfriedung) sind getroffen.