



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.12.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 47-2/STOCKDORF für den Bereich nördlich der Ganghoferstraße bis zum nördlichen Bereich der Bennostraße für das Grundstück Gautinger Straße 9, Fl.Nr. 1606/2; Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

Anlagen:

20181129_Begründung_47_2_STO
20181129_BP_47_2_STO

Sachverhalt:

Am 24.07.2018 hatte der Bauausschuss für das Grundstück Gautinger Straße 9, Fl.Nr. 1606/2 einen Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47-2/STOCKDORF gefasst. Wesentliche Änderungen sind:

- Die Erhöhung der max. zulässigen Grundfläche auch wenn „nur“ die Tiefgarage und Kellerräume überbaut werden.
- Die Festsetzung der maximalen Wandhöhen (separate Wandhöhe für den erdgeschossigen Anbau)
- Festsetzung von zusätzlichen Flächen für Stellplätze

Die gewünschte Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeiteten Bebauungsplanentwurfs wurde am 26.07.2018 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 03.08. bis einschließlich 03.09.2018 stattgefunden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zum Entwurf geäußert:

Staatliches Bauamt Weilheim

Es wurde vorgetragen, dass das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Zufahrt von der St2063 auf das Grundstück freizuhalten ist.

Ebenso ist das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges an der Zufahrt von der St2063 auf das Grundstück freizuhalten.
In den Text der Satzung ist eine Festsetzung zur Freihaltung der Sichtflächen aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden in die Planzeichnung eingetragen. Der empfohlene Text dazu bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes war bereits vorhanden.

Die Aufnahme der Sichtdreiecke hat allerdings dazu geführt, dass ein zusätzlicher Stellplatz, der für die Erweiterung benötigt wird, innerhalb eines Sichtdreieckes lag. Dafür musste an anderer Stelle eine Lösung gefunden werden. Nachdem einige Denkansätze verworfen wurden, wurde von der Architektin des Bauvorhabens der Vorschlag für die Anlage von 2 Schrägparkern, die von der Bennostraße aus angefahren werden, in die Planzeichnung übernommen. Der dort bislang vorhandene Müllcontainer wird verlagert.
Die Anregungen werden berücksichtigt.

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

1. Es wird empfohlen, in der Bezeichnung des Bebauungsplans nicht nur die Flurnummer zu nennen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Bezeichnung des Bebauungsplans enthält auch die Anschrift des Grundstücks, damit sollte der Anstoßfunktion genüge getan sein.
Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

2. Zum Ersetzungssatz: Angesichts der Formulierung geht das Kreisbauamt davon aus, dass die unveränderten Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 47/STOCKDORF i.d.F. vom 01.02.2005 weiterhin gelten sollen. Da die 1.Änderung des Plans (Nr. 47-1/STOCKDORF) i.d.F. vom 05.07.2016 jedoch Festsetzung 3.2 des Ursprungsplans aufhob, nun aber wiederum durch die 2. Änderung die Nr. 47-1/STOCKDORF komplett ersetzt wird, sollte noch eine Aussage zur Fortgeltung der Festsetzung 3.2 des Ursprungsplans getroffen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

3. Zur Planzeichnung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Nebenanlagen-Fläche des Bauraums nicht mit einem Einschrieb (vermutlich „St“) versehen wurde. Es wird gebeten, diese noch zu ergänzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

4. Festsetzung A.2.1: Es wird empfohlen, grundsätzlich in Bebauungsplänen anstelle von grundstücksbezogenen Kennziffern wie der GRZ auf absolute Werte wie die Grundfläche – festgesetzt anhand von städtebaulichen Kriterien – abzustellen.

Anmerkung der Verwaltung:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 47/STOCKDORF, sowie in der ersten Änderung des Bebauungsplans wurde von einer GRZ ausgegangen. Um die Systematik rechtswirksamen Bebauungsplans, der ja ein größeres Gebiet umfasst, beizubehalten und keine Ungleichbehandlungen hervorzurufen, wird auch in dieser Änderung wieder eine GRZ festgesetzt.

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

5. Sinnvoll, aber nicht zwingend notwendig, ist die hinweisliche Darstellung der Gebäudekubatur nach A.2.1 i.V.m. A.2.3 und A.4.1 als Schemaskizze.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Schemaskizze mag sinnvoll sein. Da es sich hier jedoch „nur“ um eine „kleine“ Bebauungsplanänderung handelt, die exakt das bestehende Gebäude mit überbautem Keller umgrenzt, wird davon abgesehen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

6. Festsetzung A.2.3: Die (nun geänderten) Regelungen zur Wandhöhe im ursprünglichen Bebauungsplan waren unmittelbar mit Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung verbunden.

Im aktuellen Entwurf wurde weder eine Firsthöhe noch eine Dachneigung festgesetzt. In einem qualifizierten Bebauungsplan fehlt somit zum Maß der baulichen Nutzung die dritte Dimension, was diesbezüglich einem Abwägungsausfall nahe kommt. Es wird daher gebeten, noch entsprechende Regelungen aufzunehmen oder aus dem Ursprungsplan zu übernehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Einleitungssatz der Festsetzungen erhält die Ergänzung: „...nicht geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47/STOCKDORF gelten fort.“

Somit gilt die Firsthöhe und Dachneigung aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Die Anregung wird berücksichtigt.

7. Soll mit Festsetzung A.2.4 die dort genannte Oberkante Erdgeschossfertighohe auch für eine künftige Bebauung verbindlich festgesetzt werden?

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Festsetzung ist mit der Architektin des Bauvorhabens abgestimmt. Sie spiegelt den Bestand wider, wurde aufgemessen und wird verbindlich festgesetzt.

8. Festsetzung A.3.1: Der festgesetzte Bauraum kollidiert teilweise mit dem Schutzbereich von gemäß Festsetzung A.7.1 zu erhaltenden Bäumen. Es wird darauf hingewiesen, dass in vergleichbaren Konstellationen bei maximaler Ausschöpfung des Bauraums der jeweils festgesetzte Baum letztlich oftmals nicht erhalten werden konnte. Derzeit lässt der Bebauungsplan nicht erkennen, ob im Zweifelsfalle der Bauraum oder Baumschutz Vorrang haben soll.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Entwurf ist der Ist-Bestand an Bäumen enthalten und es besteht die Absicht, dies zu erhalten. Im Zweifelsfall hat das Kreisbauamt immer einer Ersatzpflanzung zugestimmt, weil letztlich vor Gericht ein Baumschutz selten aus städtebaulichen Gründen haltbar war.

9. Festsetzung A.4.1: Gemäß Punkt 3 der Begründung bezieht sich die Beschränkung „wenn sie in der Summe pro Hausseite...“ ausschließlich auf die Standgiebel. Eine

Beschränkung der Dachaufbauten insgesamt läge somit nicht vor. Es wird um Klärung gebeten, ob dies tatsächlich so gewünscht ist. Angesichts der Tatsache, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen auf städtebaulichen Gründen beruhen müssen (vgl. den Wortlaut des § 9 Abs. 1 BauGB), ist außerdem fraglich, ob für die Festsetzung des Innenmaßes für Gauben eine Rechtsgrundlage besteht.

Anmerkung der Verwaltung:
Punkt 3 der Begründung wird angepasst.
Der Zusatz „(Innenmaß)“ wird entfernt.
Die Anregungen werden berücksichtigt.

10. Festsetzung A.6.1: Sollen Garagen generell unzulässig sein oder nur in den Flächen nach A.6.1?

Anmerkung der Verwaltung:
Garagen sind im Ursprungsbebauungsplan Nr. 47/STOCKDORF nur innerhalb der Baugrenze des Hauptgebäudes oder innerhalb der Garagenbauräume zulässig. Diese Festsetzung gilt fort.
Der Hinweis wird berücksichtigt.

11. Zur Planbegründung: Es sollte näher erläutert werden, inwiefern für eine erneute Änderung des Bebauungsplans auf nur einem Grundstück eine Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes mit vergleichbaren Fällen im Plangebiet aus bauleitplanerischer Sicht genauso verfahren werden sollte.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Planbegründung wird ergänzt:
Planungsanlass, -erfordernis: Im Bebauungsplan Nr. 47-1/STOCKDORF wurde für den im Planungsbereich ansässigen Betrieb die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geringfügige Büroerweiterung geschaffen. Bereits im Ursprungsplan Nr. 47/STOCKDORF wurden für Grundstücke an der Gautinger Straße intensivere Nutzungen vorgesehen. Im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung wird entlang der Gautinger Straße hier Potenzial gesehen, das – wie hier im Einzelfall städtebaulich verträglich – durch eine Bebauungsplanänderung aktiviert wird, um z.B. ansässige Gewerbebetriebe über eine Erweiterung am Standort halten zu können.

Sofern gleichgelagerte Fälle auftreten, werden diese gleichgelagert behandelt.

Für die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ist eine erneute öffentliche Auslegung nötig. Diese kann mit verkürzter Auslegungsfrist erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0778 vom 06.12.2018.
2. Der Bauausschuss beschließt über die in der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47-2/STOCKDORF vorgetragenen Anregungen wie im Sachverhalt dargelegt.

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Anpassung des Bebauungsplanentwurfes sowie mit der erneuten öffentlichen Auslegung mit einer auf 2 Wochen verkürzten Frist.

Gauting, 14.12.2018

Unterschrift