



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	10.09.2019	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Änderungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme

**Anlagen:**

20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An1\_Flaechenermittlung  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An2\_FlaechenDichtebilanz  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An3\_Immissionsgutachten  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An3\_Immissionsgutachten\_Ergaenzung  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An4\_Baumkataster  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An4\_Baumliste  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An5\_Schleppkurvenstudie  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An6\_Verkehrsgutachten  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An7\_Schemaschnitt\_Flugdach  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_An7\_Schemaskizze\_Flugdach  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_Begrueundung  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_Festsetzungen  
20190904\_59A\_1\_Std\_zustimmendeKenntnis\_u\_oeffAusl\_Planzeichnung  
20190905\_59A\_Std\_Endfertigung\_Planzeichnung

---

**Sachverhalt:**

1. Für die Erneuerung des Stammsitzes der Firma Webasto in der Kraillinger Str. 5 in Stockdorf wurde für den Bereich südlich der Würm der Bebauungsplan Nr. 59A/ STOCKDORF aufgestellt. Der Abschnitt in Bauraum D wurde bereits entsprechend verwirklicht, für den Bauabschnitt in Bauraum C läuft gerade das Genehmigungsverfahren. Als nächster Schritt ist die Bebauung des Bauraums B geplant.
2. Bei den Planungen für den Bauraum B hat sich gezeigt, dass die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Grundkote, die als Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäude-, Wand- und Firsthöhen sowie der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen dient, an die in den Bauräumen C und D angepasst werden muss, um hier den jeweiligen Anschluss zu gewährleisten. Zudem ändern sich die Belegungen in diesem Gebäude, was eine Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF notwendig macht.
3. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm ist, den Bebauungsplan und darin vor allem den Bauraum B an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Daraus ergeben sich folgende Änderungen:

In der Planzeichnung im Bauraum B wird die Höhenkote an die in den Bauräumen C und D angepasst und gleichzeitig werden die Geschossigkeiten aufgrund der geänderten Nutzun-

gen und zum Schutz der unter Denkmalschutz stehenden Kirche St. Vitus anders aufgeteilt. So wird nun gegenüber der vorherigen Festsetzung im Bereich nördlich der Kirche Dreigeschossigkeit festgesetzt und erst im nördlichen Bereich – und damit nicht einsehbar von der Bahnstraße – ein viergeschossiger Gebäudeteil. An den nord- und südöstlichen Seiten wird der Bauraum mit einem zweigeschossigen, 1,5 m breiten Gebäudeteil ergänzt. Die Grundfläche erhöht sich in Bauraum B um 520 m<sup>2</sup> auf nun 4200 m<sup>2</sup>. Neu hinzugekommen sind außerdem eine Überdachung und eine Brücke zwischen den Bauräumen B und C. Die beiden fünfgeschossigen Erschließungskerne entfallen, dafür entsteht einer an der südöstlichen Baugrenze, der eine etwas größere Fläche aufweist. Die ursprünglich vorgesehene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nordöstlich des Bauraums E kann nun entfallen, da die bestehende Brücke beibehalten wird. Die im Süden des Bauraums B festgesetzte Fassadenbegrünung wird um 1 m von der Fassade abgesetzt, da diese Fläche für die Wartungsbalkone benötigt wird. Ansonsten wird sie aber wie ursprünglich vorgesehen beibehalten. Der zwischen der Westgrenze von Bauraum C und der Grünfläche an der Westgrenze des Baugrundstücks vermaßte Abstand wird von 22,50 m auf 20,50 m korrigiert. Es erfolgen hier keine Änderungen der Planung, nur der Wert war falsch angegeben.

In den Festsetzungen ergeben sich ebenfalls Änderungen: So wird bei der Art der Nutzung ergänzt, dass in Bauraum B zusätzlich eine Kantine zulässig ist. Als weitere Änderung erhöht sich die für Aufbauten für technische Anlagen zulässige Grundfläche von ursprünglich 30 % auf 40 % der Dachfläche, womit die EnEV nicht nur eingehalten, sondern überschritten wird. Entsprechend dem ursprünglichen Bestand werden die Lichtgräben jetzt auch auf der Straßenseite zugelassen, allerdings nur, wenn sie mindestens einen Abstand von 12 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Aufgrund der Änderung der maximal zulässigen Grundfläche im Bauraum B werden bei den übrigen Flächenfestsetzungen Anpassungen notwendig.

Abgesehen davon wurde an der Würm mittlerweile das Überschwemmungsgebiet festgesetzt, weshalb der zeichnerische Hinweis entsprechend überarbeitet wird. Gegenüber dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet wurde die betroffene Fläche in diesem Gebiet erheblich reduziert und es sind nur noch kleine Bereiche am südlichen Ufer darin enthalten. Bestehende oder neu geplante Gebäude sind davon nicht betroffen.

4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll das Architekturbüro Hoffmann-Amtsberg, Gräfelfing, beauftragt werden. Die Kosten für dessen Beauftragung übernimmt die Firma Webasto. Ein erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59A-1/ STOCKDORF wurde bereits ausgearbeitet.
5. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.

Anlagen: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF  
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59A-1/STOCKDORF

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0909) vom 04.09.2019 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1523, 1527/12, 1540 Tfl., 1540/1, 1540/2, 1540/3, 1540/5, 1540/6, 1541/2 und 1667/7 Tfl. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm.
4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm ist, den Bebauungsplan und darin hauptsächlich den Bauraum B an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Dies betrifft vor allem die Höhe der Grundkote, die maximal zulässige Grundfläche und damit Anpassungen der weiteren Flächenfestsetzungen sowie den Bauraum.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Architekturbüro Hoffmann-Amtsberg, Gräfelfing, beauftragt. Die Kosten für dessen Beauftragung übernimmt die Firma Webasto.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF zustimmend zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 59A-1/STOCKDORF auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Gauting, 06.09.2019**

---

**Unterschrift**