



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	26.11.2019	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Anlagen:**

20190904\_59A\_1\_Std\_oeffAusl\_An14b\_Baumkataster\_Nordost  
20190904\_59A\_1\_Std\_oeffAusl\_An14b\_Baumkataster\_Nordwest  
20190904\_59A\_1\_Std\_oeffAusl\_An14b\_Baumkataster\_Suedost  
20190904\_59A\_1\_Std\_oeffAusl\_An14b\_Baumkataster\_Suedwest  
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\_gesamt  
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

---

**Sachverhalt:**

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59A-1/STOCKDORF gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 20.09.2019 bis 21.10.2019 stattgefunden:
  - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen: Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung; Kreisbrandinspektion Starnberg; Gemeinde Krailling
  - 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
    - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich zu übernehmen (vgl. § 9 Abs. 6 a S. 1 BauGB).

Anmerkung der Verwaltung:

Der bereits enthaltene Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet wird in eine nachrichtliche Übernahme geändert.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

### 1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:

In den Hinweisen Nr. 8 Grünordnung und Naturschutz wird gebeten, den vorhandenen Passus zu Rodungen, Gehölzrückschnitten und Baufeldräumungen wie folgt zu ersetzen: „Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch überprüft und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.“ Der vorhandene Passus ist zum Teil rechtsfehlerhaft. Eine ökologische Baubegleitung kann rechtliche Verbotstatbestände nicht aushebeln. Zudem sind die zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Aspekte wesentlich vielschichtiger. Es wird gebeten, den artenschutzrechtlichen Hinweis auch bei anderen Bebauungsplanverfahren zukünftig zu berücksichtigen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der vorgeschlagene Hinweis wird so übernommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

### 1.2.3 Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz:

Auf der im Bebauungsplangebiet liegenden Fl.Nr. 1540 liegt die Altlastenverdachtsfläche Kat.Nr. 18800895. Derzeitiger Stand ist, dass die noch erforderliche weitere Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche beim Bau der neuen Tiefgarage durchgeführt werden soll, da dies gegenwärtig aufgrund eines mächtigen Betonfundaments nur mit großem Arbeitsaufwand möglich wäre.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens muss der möglicherweise bestehende bodenschutzrechtliche Konflikt aber grundsätzlich von der Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung im Rahmen des Verfahrens bewältigt werden (vgl. Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 26.09.2001). Um Aussagen zu möglichen Konflikten mit künftig unter Umständen erforderlichen Überwachungs- oder Sanierungsmaßnahmen treffen zu können, wären weitere Untersuchungen zur Gefahrenabschätzung des Pfades Boden – Grundwasser in Anlehnung an das Bodenschutzrecht erforderlich.

Falls jedoch, z.B. mittels einer vertraglichen Regelung mit dem Grundstückseigentümer, weitere Untersuchungen und die aufgrund der Untersuchung ggf. erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Sanierung/Bodenaustausch rechtlich verbindlich sichergestellt werden, müsste dies aus Sicht des Fachbereichs Umweltschutz zur Konfliktbewältigung ausreichen. Es wäre dann eine Regelung zu treffen, wonach diese Maßnahmen z.B. im Zuge der geplanten Baumaßnahmen, jedoch bis spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen sind.

Ohne weitere Untersuchungen bzw. eine rechtlich verbindliche Sicherstellung bestehen zum Bebauungsplanverfahren bodenschutzrechtliche Bedenken.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der Altlastenverdachtsfläche handelt es sich nach einem Schreiben des Fachbereichs Umweltschutz vom 20.03.2018 um Verfüllungen, die sich aus Kiesen mit Schlacken, Ziegel, Glas, Keramik und Metall zusammensetzen. Bei der Untersuchung ergaben sich folgende Hilfwertüberschreitungen: „Auffällig sind die hohen Nickelwerte. Im Eluat wurde der Prüfwert für Sickerwasser für Nickel überschritten. Die PAK hingegen liegen als nicht lösliche Verbindungen vor.“

Im Oktober 2019 wurden drei weitere Proben untersucht, die jeweils Boden der Kategorie Z2 ergaben und in DK 0 bzw. DK 1 der Deponieverordnung eingestuft wurden.

Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können insbesondere u.a. die „Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen“ Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein. Ein solcher Vertrag wird mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen. Zusätzlich zum noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten eine fachgutachterliche Begleitung sowie zusätzliche chemische Untersuchungen zur fachgerechten Einstufung der anfallenden Materialien erforderlich sind. => Die Anmerkung wird berücksichtigt.

## 1.2.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

- a) Durch den Bebauungsplan wird nicht signifikant in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Würm eingegriffen (betrifft die Fl.Nr. 1540). Die Würm, Gewässer I. Ordnung, ist in dem hier betroffenen Bereich in der Sonderunterhaltungslast der Firma Webasto. Das Baugebiet grenzt an die Würm und liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers (Würm). Es wird deshalb vorgeschlagen, die 60 m-Grenzlinie im Bebauungsplan nachrichtlich und folgenden Hinweis aufzunehmen: „Der Geltungsbereich grenzt an die Würm und liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers (Würm). Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m-Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Starnberg einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.“ In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist vermerkt, dass ein Unterhalt der Würm möglich sein muss. Beidseits des Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Dieser Abstand kann in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim reduziert werden, wenn ein zuverlässiger Unterhalt jederzeit möglich ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass bei einer Grundeisbildung die Möglichkeit besteht, entlang der Würm die auftreibenden Eisschollen aus der Würm zu entfernen.

Anmerkung der Verwaltung:

Sowohl in der Planzeichnung als auch in den Hinweisen (Punkt 5) ist die Grenze des 60 m-Bereichs zur Würm bereits enthalten. Die Erläuterungen in Hinweis 5 können mit der vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagenen Formulierung ersetzt werden. Zusätzlich wird ein Hinweis zur Befahrbarkeit des Uferstreifens aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Aufgrund der Nähe zur Würm ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Anmerkung der Verwaltung:

Unter Punkt 5 wird ein Hinweis zur Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Hangschichtwasser sowie zur Benachrichtigung des Landratsamts aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist nach Kenntnisstand des Amts die Fl.Nr. 1540 im Kataster (mit der Nummer 18800895) gem. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 16.10.2019 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen, d.h. es sind Untersuchungen durchzuführen, die weiteren Aufschluss über Art und Umfang der Schadstoffbelastung geben.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund eines mächtigen Betonfundaments soll die weitere Abgrenzung der Ende 2017/Anfang 2018 festgestellten Altlastenverdachtsfläche beim Bau der Tiefgarage durchgeführt werden. Deshalb werden mittels städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit den Grundstückseigentümern weitere Untersuchungen und die ggf. erforderlichen Maßnahmen wie z.B. Sanierung/Bodenaustausch rechtlich verbindlich sichergestellt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Unter Ziffer 5 ist bereits der Hinweis enthalten, dass sämtliche Neubauten an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen sind. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Anmerkung der Verwaltung:

Unter Ziffer 5 ist bereits der Hinweis enthalten, dass sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Auch wenn die denkmalpflegerischen Bemühungen der Gemeinde aner kennenswert sind, an der südwestlichen und überwiegend nordwestlichen Grenze des Bauraums B die Geschos sigkeit zu Gunsten des benachbarten Kirchengebäudes und –geländes auf drei Vollgeschos se zu reduzieren, bleibt aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege die fatale städtebauliche Situation, nämlich das denkmalgeschützte Kirchengebäude unmittelbar vor der Kulisse einer Großindustrie-Anlage, weitestgehend bestehen. Insoweit wird nochmals auf die früheren denkmalfachlichen Stellungnahmen verwiesen.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie bereits in den Abwägungen zum Bebauungsplan Nr. 59A/STOCKDORF erläutert, ist die Gemeinde bestrebt, die Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Kirche so gering wie möglich zu halten. Daher wurden die Gebäudehöhen im Bereich B nun um ein Vollgeschoss reduziert (vorher war lediglich ein 4 m tiefer Rücksprung festgesetzt) und ein Pflanzstreifen zur Fassadenbegründung angeordnet. Die vom Amt für Denkmalpflege angesprochene städtebauliche Situation mit einer denkmalgeschützten Kirche vor einem großen gewerblichen Gebäude lässt sich hier nicht prinzipiell ändern. Dies würde einen großen Baurechtsentzug auf dem Firmengelände bedeuten. Im Übrigen wird zu bedenken gegeben, dass die heutige städtebauliche Situation mit dem Nebeneinander von Kirche und Gewerbe bereits seit Jahrzehnten besteht. Es kann nicht im Sinne des Denkmalschutzes sein, die bestehenden, in die Jahre gekommenen Gebäude weiterhin zu erhalten, was ohne die Aufstellung des Bebauungsplans die Konsequenz wäre. Darüber hinaus wird auf die Abwägungen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF verwiesen.  
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

#### 1.2.6 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Die im Plangebiet vorgesehenen neuen Gebäude sind über das interne Schmutzwasserkanalnetz an den Schmutzwasserkanal entlang der Kraillinger Straße anzuschließen. Die Ableitung erfolgt im „Trennsystem“, d.h. sämtliches Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu beseitigen und darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die vorhandene Kanaltrasse darf beidseitig der Kanalachse auf einer Breite von je 4 m weder überbaut noch mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden.

##### Anmerkung der Verwaltung:

Unter Hinweis 5 ist bereits enthalten, dass das Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten ist und die Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen sind. Zusätzlich wird ein Hinweis zur Freihaltung der Kanaltrasse aufgenommen.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.3 Von Seiten der Grundstückseigentümer wurden folgende Anregungen vorgetragen:

Die im Plan zwischen Gebäude und Planegger Straße dargestellten zu erhaltenden Bäume sind anlässlich der beginnenden Baumaßnahme nochmals untersucht worden. Dabei wurde festgestellt, dass die Bäume teilweise im Zustand deutlich schlechter geworden sind und im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme und den erforderlichen Verbauarbeiten zur Baugrubensicherung nicht mehr als erhaltenswert einzustufen sind. Außerdem befinden sich einige Bäume (Nrn. 259, 260, 265, 266, 267, 268, 87, 272, 275, 273, 276) unter der Geländeoberfläche in der Böschung der vorhandenen Abgrabungen der Keller, die im neuen Bebauungsplan in dieser Form nicht mehr zulässig und auch nicht geplant sind. Eine Auffüllung würden sie nicht überstehen.

Des Weiteren liegen die ebenfalls zu erhaltenden Bäume Nrn. 277, 278, 279 und 280 mit ihren Wurzeln im Bereich der geplanten Außenwand, die im Keller nur mit einer Verbaumaßnahme herzustellen ist. Der Erhaltungsgrad dieser Bäume ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme nochmals durch einen Baumgutachter untersucht worden. Im Ergebnis wird auch hier eher eine Neupflanzung empfohlen, da die Bäume durch den Neubau weiter geschädigt würden und ein nachhaltiges Grün an dieser Stelle eher durch Neupflanzungen zu erreichen ist.

Die Baumgruppe mit den Bäumen Nrn. 261, 264, 284, 286, 285 und 282 besteht in der Straßenebene im Wesentlichen aus einer Fichtengruppe, die bereits durch Gehweg und Nachbarbebauung in ihrer Wurzelbildung beeinträchtigt ist. Diese Gruppe ist seit der Ersterfassung 2014 in deutlich schlechterem Zustand. Auch hier ist eine Neupflanzung mit Laubbäumen sinnvoller als ein Erhalt. Die hochstämmigen Bäume hätten auch den Vorteil einer besseren Einsichtigkeit der Kurve im Sinne der Verkehrssicherheit.

Ziel ist es, den gemäß o.g. Darstellung beeinträchtigten Bestand durch vitale Bäume zu ersetzen, die einen entsprechenden Abstand und Bezug zum neuen Gebäude haben und sich somit langfristig gut entfalten können.

Für die Bauabwicklung wäre ein Ersatz ebenfalls von Vorteil, da die Hauptanlieferung der Rohbau-Baustelle im Bereich der Kurve liegen muss, die durch die Bäume schlecht einsehbar ist.

Zwei der zu entfernenden Bäume könnten verpflanzt werden. Da dies jedoch mit einem erheblichen Zusatzaufwand verbunden ist, ist die Verpflanzung nicht im Sinne der Firma Webasto. Sollte dies aber eine Forderung der Gemeinde sein, würde Webasto die zwei Bäume verpflanzen.

Daher wird beantragt, die gesamten Bäume an der Kraillinger Straße nicht mehr als erhaltenswert in den Bebauungsplan zu übernehmen und durch Neupflanzungen zu ersetzen. Angedacht ist hier, die schon im ersten Bauabschnitt erstellte Ahorn-Allee entlang der Fassade fortzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die in der Anregung genannten und zur Fällung beantragten Bäume wurden von der Gemeinde überprüft und können aus gemeindlicher Sicht gefällt werden. Dies gilt auch für die beiden als verpflanzbar angegebenen Bäume. Die bereits in Teilen bestehende und weiter zu führende (Ahorn-) Allee wird in Gänze in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59A-1/STOCKDORF in der Fassung vom 10.09.2019

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0961) vom 20.11.2019 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die Anregungen von Seiten der Grundstückseigentümer werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Gauting, 22.11.2019**

---

**Unterschrift**