



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	04.02.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 61/STOCKDORF für einen Teilbereich des Sportgeländes an der Maria-Eich-Straße - Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

20191121_61_Std_fruehzBet_Begrueundung
20191121_61_Std_fruehzBet_Planz_u_Festsetz
20191121_61_Std_fruehzBet_Umweltbericht

Sachverhalt:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61/STOCKDORF hat mit E-Mail-Schreiben vom 21.11.2019 stattgefunden.
 - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen bzw. mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen:

Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hinweis auf Meldepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler); Regionaler Planungsverband; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung; Abfallwirtschaftsverband Starnberg; SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG; Kreisbrandinspektion Starnberg; Bayernwerk AG; bayernets GmbH; Gemeinde Krailling
 - 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
 - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
 - a) Festsetzungen A 2.1 und 2.3: Die genannte Rechtsgrundlage des § 9 BauGB kann gestrichen werden, da Festsetzungen in Bauleitplänen stets einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage bedürfen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Rechtsgrundlage wird jeweils gestrichen.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Es wird gebeten, in Festsetzung A 3.4 vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Formulierung wird in „Oberkante Dachhaut“ geändert.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Aus städtebaulichen Gründen wird dringend dazu geraten, für das Vereinsheim entweder die Dachneigung oder Firshöhe sowie die Firstrichtung festzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei dem Gebäude mit einer festgesetzten GR von 75 m² handelt es sich um das Tennis-Clubhaus. Bei diesem wird die Grundfläche entsprechend der Genehmigungsplanung auf 100 m² erhöht (inkl. aller Dachüberstände), die Art der Nutzung konkretisiert sowie die maximal zulässige Firshöhe ergänzt. Die Festsetzung einer Firstrichtung wird hier städtebaulich nicht für notwendig gehalten.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- d) Festsetzung A 4.2: Die Bezeichnung „(...) unmittelbar für den Spielbetrieb notwendige Einrichtungen (...)“ ist rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die genannte Formulierung gestrichen wird. Ergänzt wird eine Festsetzung zur Überschreitung des Bauraums für die technischen Anlagen an der Traglufthalle.
Zusätzlich wird unter Punkt 4 der Festsetzungen aufgenommen, dass Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 4 m ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Festsetzung A 5.1: Vor „Tonnendach“ sowie „Satteldach“ wird empfohlen, noch den Begriff „nur“ einzufügen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird so umformuliert, dass „nur“ die genannten Dächer „zulässig sind“. Die jeweils zulässige Dachform wird in die Planzeichnung aufgenommen.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) Der in Festsetzung A 7.1 zu erhaltende Baum überschneidet den Bauraum, so dass es im Vollzug zu Schwierigkeiten kommen kann. Um Überprüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei dieser Festsetzung handelt es sich lediglich um ein Baumsymbol, das nicht die genaue Größe des Baums wiedergibt. Das Zeichen wird verschoben.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) In der Begründung ist auf Seite 3 unter Ziffer 3.3 im ersten Satz das Wort „Norden“ anzupassen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Wort wird angepasst.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Das geplante Tennisheim (vgl. Festsetzung A 5.1) ist im Bebauungsplanumgriff nicht enthalten. Es können deshalb auch keine Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Tennisheim (Tennis-Clubhaus) befindet sich in dem Bauraum, für den eine GR von 75 m² festgesetzt ist, und liegt damit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- i) Die Art der Nutzung für den nordöstlich gelegenen Bauraum wurde nicht angegeben. Es wird davon ausgegangen, dass es sich nicht nur um ein Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO handelt. Andernfalls wäre ein anderes Planzeichen zu verwenden. Aus den allgemeinen Festsetzungen der Art der Nutzung als öffentliche Grünfläche Sportplatz lässt sich eine Hauptnutzung jedenfalls nicht ableiten.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei diesem Bauraum handelt es sich um das bestehende Tennis-Clubhaus. Die Art der Nutzung wird entsprechend der Eingabeplanung konkretisiert (Tennis-Clubhaus mit Aufenthaltsraum, Kochecke, Abstellraum und überdachtem Freibereich) und im Bebauungsplan festgesetzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, Bereich Forsten:

Unmittelbar nordwestlich der geplanten Traglufthalle grenzt Wald an, der im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ liegt, eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz und die Erholung hat sowie als Bannwald ausgewiesen ist.

Bei diesem Wald handelt es sich um einen geschlossenen, etwa 20-jährigen Laubholzbestand aus Bergahorn und Winterlinde mit beigemischten Eschen, Eichen, Kirschen und Birken. Wegen der noch geringen Baumhöhen geht gegenwärtig keine Gefährdung von diesem Bestand durch Sturmwurf oder herabfallende Äste aus.

Mit zunehmender Höhenentwicklung dieses Waldes wird langfristig jedoch diese Gefährdung zunehmen. Die vorhandenen Laubbaumarten wurzeln tief, so dass das Sturmwurfisiko insgesamt gering bleibt. Aufgrund des mit nur 5 – 6 m sehr schmalen Sicherheitsabstands zwischen Halle und Wald und weil der Wald in Hauptsturmrichtung vorgelagert ist, wird jedoch das Risiko für Sachschäden insbesondere durch herabfallende Äste langfristig stark zunehmen.

Da die Traglufthalle jedoch nur saisonal errichtet werden soll und nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, wird das Risiko für Personenschäden als eher gering eingeschätzt, zumal die Halle selbst einen gewissen Schutz gegenüber herabfallenden Ästen bietet.

Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Tennisplätze am Waldrand schon vorhanden sind, kann dem Vorhaben aus forstlicher Sicht zugestimmt werden.

In jedem Fall sollte durch den Bauträger gegenüber dem angrenzenden Waldbesitzer ein Haftungsausschluss erklärt werden. Verkehrssicherungsmaßnahmen am Wald (z.B. Kronenschnitt) sollten ebenfalls privatrechtlich auf den Bauträger übertragen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verkehrssicherungspflicht ist Aufgabe der Waldbesitzer und besteht in diesem Bereich ohnehin, da bereits (offene) Tennisplätze vorhanden sind und auch bleiben (auch wenn die Bäume größer werden). Es handelt sich dabei um eine privatrechtliche Angelegenheit, die nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden kann.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61/STOCKDORF hat in der Zeit vom 29.11.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden. Dabei wurden keine Anregungen vorgetragen.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0981) vom 29.01.2020 zur Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 61/STOCKDORF für einen Teilbereich des Sportgeländes an der Maria-Eich-Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen und den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gauting, 30.01.2020

Unterschrift
