



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.10.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße - Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans und zustimmenden Kenntnisnahme

Anlagen:

20221012_28_1_Std_zustimmKenntnis_Begründung
20221012_28_1_Std_zustimmKenntnis_Festsetzungen
20221012_28_1_Std_zustimmKenntnis_Planzeichnung

Sachverhalt:

1. Für das heutige Grundstück Fl.Nr. 1596 in Stockdorf wurde im Jahr 1993 der Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße rechtskräftig. Er diene vor allem der Neukonzeption und Modernisierung des bereits 1937 errichteten Ausbildungszentrums des Bayerischen Bauindustrieverbands.
2. Im Januar 2022 stellte der Verein für Bauforschung und Berufsbildung einen Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnheims auf seinem Gelände. Darin wurden zwei Varianten abgefragt, nämlich entweder ein Schulungsgebäude mit einem Wohnheim aufzustocken (13 Zimmer) oder die Sporthalle abzubauen und ein Wohnheim neu zu errichten (22 Zimmer). Der Bauausschuss sprach sich für beide Varianten aus, wobei die Variante 2 nicht die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF einhält.

Das Kreisbauamt Starnberg stellte im April 2022 fest, dass bei Variante 2 die Voraussetzungen für eine Befreiung der Wandhöhe nicht vorliegen, da diese einen Grundzug der Planung darstellt. Zudem wäre nach dem Bebauungsplan in diesem Bereich nur eine eingeschossige Hallenbauweise zulässig, dem ein zweigeschossiges Wohnheim widerspricht. Der Vorbescheidsantrag wurde daraufhin zurückgezogen.

Im Juli 2022 stellte der Bayerische Bauindustrieverband einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF, um die bestehende Sporthalle durch ein zweigeschossiges Wohnheim mit 22 Zimmern ersetzen zu können. Nach diesem Antrag wird es notwendig, die Festsetzung der Wandhöhe von derzeit 6,0 m auf 6,7 m zu erhöhen und eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen. Gleichzeitig wurde die Übernahme der durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten zugesagt.

3. Nachdem sich der Bauausschuss bereits bei der Behandlung des Vorbescheidsantrags für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnheims anstelle der Sporthalle im nordöstlichen Bereich des heutigen Grundstücks Fl.Nr. 1596 ausgesprochen hatte, wird vorgeschlagen, eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße durchzuführen. Ziel dieser Änderung ist, im

nordöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1596 eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6,7 m zuzulassen.

4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt werden.
5. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
6. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll die Änderung 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.
7. Der Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF wurde bereits ausgearbeitet. Dabei wurde die Planzeichnung vollständig ersetzt, da sich sowohl die Grundstücksgrenzen als auch die vorhandene Bebauung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan grundlegend verändert haben. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden jedoch weitgehend unverändert übernommen. Es werden lediglich Vermaßungen ergänzt und an den Bestand angepasst sowie die inzwischen umgesetzten Baumpflanzungen als zum Erhalt festgesetzt. Im nordöstlichen Gebiet wird der Bereich durch eine Perlschnur abgetrennt, für den zukünftig eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein und die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,7 m erhöht werden soll. In den textlichen Festsetzungen wird lediglich die Regelung zur eingeschossigen Hallenbauweise gestrichen. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße sollen unverändert weiter gelten.

Anlagen: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF (Planzeichnung und Festsetzungen)
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28-1/STOCKDORF (Planzeichnung und Festsetzungen) mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0429) vom 12.10.2022 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße sowie zur zustimmenden Kenntnisnahme.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1596, Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband“.
4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF ist, im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1596 eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6,7 m zuzulassen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF zustimmend zur Kenntnis.
8. 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.

Gauting, 13.10.2022

Unterschrift