



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.02.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20221012_28_1_Std_zustimmKenntnis_u_öffAusl_Begründung
20221012_28_1_Std_zustimmKenntnis_u_öffAusl_Festsetzungen
20221012_28_1_Std_zustimmKenntnis_u_öffAusl_Planzeichnung

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.12.2022 bis 16.01.2023 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, Kreisbauamt; Landratsamt Starnberg, Untere Immissions-schutzbehörde; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis zu Lei-tungsabständen); Bayernwerk AG; Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle; bayer-nets GmbH

1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten An-regungen vorgetragen:

1.2.1 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den technischen Regeln auf dem Baugrundstück zu versickern.

Anmerkung der Verwaltung:

Beim Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF. In diesem sind unter Punkt A)7.h) Festsetzungen zur Besei-tigung des Niederschlagswassers bzw. zur Versickerung enthalten. Weitere Hinweise dazu sind der dazugehörigen Begründung zu entnehmen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Telekom Deutschland GmbH:

Für den Fall des Abbruchs bestehender Anschlüsse und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wäre es ggf. erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens vier Monate vorher anzuzeigen.

Bei eventuellen Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu diesen jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u.a. Abschnitt 6) zu beachten.

Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.3 SWM Services GmbH:

Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Im weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF, für den mit dem vorliegenden Plan eine Änderung durchgeführt wird, wird bereits auf einen Mindestabstand von Pflanzungen zu Gasleitungen hingewiesen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Vodafone Deutschland GmbH:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

1.4 Sonstige Anregungen:

- a) Der Baum an der westlichen Ecke des Gebäudeteils, in dem WH6,0 steht, wird als zu erhaltend festgesetzt. Dieser befindet sich aber nah am Bauraum, so dass dieser sehr wahrscheinlich gefällt werden muss, wenn gebaut wird. Eine Ersatzpflanzung wäre dann notwendig.

Anmerkung der Verwaltung:

Nachdem im betreffenden Bereich bereits bis an die Baugrenze gebaut wurde und es sich gleichzeitig um einen Baum im Bestand handelt, kann diese Festsetzung vertreten werden. Sollte später einmal eine Fällung notwendig werden, so kann die dann notwendige Ersatzpflanzung etwas abgerückt erfolgen.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- b) In der Grünordnung sollte noch darauf hingewiesen werden, dass Thujen und Kirschlorbeer nicht erlaubt sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung des nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF. Diese beschränkt sich ausschließlich auf die Änderung der Wandhöhe und die Geschossigkeit für das Gebäude im nordöstlichen Bereich. Daher wird hier darauf verzichtet, die Pflanzung von Thujen und Kirschlorbeer explizit auszuschließen, zumal in der gemeindlichen Einfriedungssatzung bereits geregelt ist, dass Hecken nur aus heimischen Gehölzen zulässig sind.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- c) Ein- und Ausfahrten sind unter Zugrundelegung erforderlicher Sichtdreiecke zu gestalten. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung, Einfriedung u.ä. in einer Höhe ab 80 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Ggf. können die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Einmündung/Zufahrt durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt werden.

Bei den geplanten Bepflanzungen (Baumreihen) ist i.Z. mit der Ortsstraße der erforderliche lichte Raum freizuhalten. Ebenfalls darf durch die Neupflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung für den Verkehr entstehen.

Änderungen oder Neuanlagen von Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken belassen wird. Auch bei wasserdurchlässigen Belägen kann der Einbau einer Entwässerungsrinne erforderlich werden. Je nach Erfordernis ist bei neu anzulegenden oder zu ändernden Grundstückszufahrten bei der zuständigen Straßenbaubehörde ein Antrag auf Bordsteinabsenkung zu stellen. Für die Ausführung der Tiefbauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind ausschließlich Firmen mit Eintragung in die Handwerksrolle für Straßenbau, auf Grundlage der HwO, zugelassen. Dieser Nachweis und die Leistungsfähigkeit der Firma ist auf Verlangen der Gemeinde Gauting schriftlich zu erbringen. Die Fertigstellung der Arbeiten ist bei der Straßenbaubehörde anzuzeigen sowie eine Abnahme zu beantragen.

Für neu- bzw. umzuverlegende Ver- und Entsorgungsleitungen und/oder Einbauten hat der Grundstückseigentümer die entsprechenden Anträge bei dem jeweiligen Spartenträger zu stellen. Die entstehenden Kosten trägt der Antragsteller/ Grundstückseigentümer. Es sind ausreichend Stellplätze für Anwohner, Nutzer und Besucher vorzuhalten.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung des nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF. Diese beschränkt sich ausschließlich auf die Änderung der Wandhöhe und die Geschossigkeit für das Gebäude im nordöstlichen Bereich. Die aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Nachdem die Anregungen keine Änderung des Bebauungsplans und damit auch keine erneute öffentliche Auslegung notwendig machen, kann anschließend der Satzungsbeschluss durch den Bauausschuss erfolgen und der Bebauungsplan mittels ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0474) vom 15.02.2023 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, zur Kenntnis genommen.
3. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
5. Der Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
6. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Gaunting, 22.02.2023

Unterschrift