

GR Sitzung am 30.10.2013

Beschlussvorschläge zur Beteiligung nach § 13a BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Wesslinger Str. / Fliederstr. / Ahornstr. / Hauptstr.“

Eingegangen sind die Stellungnahmen folgender Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 14.10.2013)
- Landratsamt Starnberg (Stellungnahmen vom 08.10, 09.10. und 17.10.2013)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahme vom 15.10.2013)
- Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 10.10.2013)
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg (Stellungnahme vom 21.10.2013)
- Kreisbrandinspektion Starnberg (Stellungnahme vom 21.10.2013)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen:

- Dr. Ludwig Macher (Stellungnahme vom 21.10.2013)

1. Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Das ca. 0,5 ha große Planungsgebiet (Fl.Nr. 357/14, 357/15, 354/2, Gem. Steinebach) befindet sich im Südosten von Steinebach, östlich der Hauptstraße. Hier soll Wohnbebauung ermöglicht werden, wobei die beiden bestehenden Gebäude im Süden umgenutzt und im bislang unbebauten, nördlichen Bereich vier Einzelhäuser errichtet werden. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet u.a. die Änderung der Nutzungsart und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan, der den Bereich als Mischgebiet darstellt, soll im Wege der Berechtigung angepasst werden.

Bewertung

Die geplante Schaffung von Wohnraum erfolgt durch Umnutzung bestehender Bausubstanz und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhans. Die Planung entspricht damit dem LEP-Ziel 3.2 wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind.

Gesamtergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Keine Beschlussfassung erforderlich.

2. Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt

- 2.1 Hinsichtlich der Änderung der Art der Bebauung bitten wir in der Begründung um Erläuterung, dass das verbleibende Mischgebiet im ursprünglichen Bebauungsplan noch umgesetzt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Aus Sicht der Gemeinde gibt es keine Hinweise darauf, dass eine Umsetzung des verbleibenden Mischgebiets durch die hier vorliegende 2. Änderung beeinträchtigt

würde. Es sind keine Veränderungen z.B. in Bezug auf die Erschließung geplant und die Nachbarschaft von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten lässt sich regelmäßig vereinbaren. In die Begründung wird diese Einschätzung mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

2.2 Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde einen qualifizierten Bebauungsplan aufstellen wollte. Für die Annahme eines solchen Bebauungsplans ist jedoch auch die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen notwendig. Wir bitten deshalb die angrenzende örtliche Verkehrsfläche mit einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplanumfang aufzunehmen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wird durch diese Neuaufstellung ersetzt und kann deshalb nicht für die örtlichen Verkehrsflächen herangezogen werden. Sollte eine Ersetzung des ursprünglichen Bebauungsplans nicht beabsichtigt sein, sondern eine Änderung, bitten wir dies in einem Ergänzungssatz in der Präambel zu verdeutlichen und auf die Fortgeltung der bisherigen übrigen Festsetzungen hinzuweisen. Unabhängig davon empfehlen wir grundsätzlich die Präambel um einen entsprechenden Ersetzungs- /Änderungssatz zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die öffentliche Verkehrsfläche ist nach sonstigen baurechtlichen Vorschriften festgesetzt, da der bisherige Bebauungsplan hier weiter gilt. Damit sind die Anforderungen an die Qualifizierung des Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB nach Auffassung der Gemeinde erfüllt. Eine Ergänzung der Präambel wird nicht für erforderlich gehalten.

Abstimmungsergebnis:

2.3 Hinsichtlich der Regelungen in A.3.3 gehen wir davon aus, dass für das WA 3 die 50 %-Regelung aus § 19 Abs. 4 BauNVO zur Anwendung kommen soll.

Beschlussvorschlag:

Die Annahme des Landratsamts stimmt. In die Begründung wird hierzu ein Satz aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

2.4 Die auf WA 1 zugelassene Grenzgarage überschreitet die nach der BayBO zulässige Länge. Wir bitten deshalb um Aufnahme einer speziellen Abstandsregelung in die Festsetzungen.

In Festsetzung A 4.3 wird eine abweichende Abstandsflächenregelung getroffen. Um die Abstände zum Nordgrundstück einwandfrei nachvollziehbar zu machen, bitten wir um die Vermaßung des Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze an zwei Stellen. Der letzte Satz der Festsetzung A 4.3 erschließt sich uns nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt und folgende redaktionelle Änderungen werden aufgenommen: Es wird eine spezielle Abstandsregelung für die Grenzgarage im WA 1 festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zum Nordgrundstück im WA 1 wird vermaßt. Die Festsetzung 4.3 erhält folgende Fassung: Die Geltung des Artikel 6 Abs. 5 BayBO wird im WA 2 und WA 3 angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

2.5 Zu Festsetzung 4.2 dürfen wir hinweisen, dass nach der Rechtsprechung des BVerwG ein Doppelhaus nur dann vorliegt, wenn eine Realteilung des Grundstücks erfolgt ist. Dies kann, auch unter Berücksichtigung der Festsetzung A 5, dazu führen, dass die Festsetzung unterlaufen wird und faktisch „Doppelhäuser“ entstehen, die rechtlich als Einzelhaus zu sehen sind. Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten ist dagegen auf den Wohngebäudebegriff abgestellt und kann die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzen. Wir empfehlen in solchen Fällen die Kopplung der Wohneinheiten an die Grundstückgröße. Wir bitten auch um Abgleichung von Text und Zeichnung zu Festsetzung A 5 (4 W bzw. W 4).

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Landratsamts auf die Problematik der Einzelhäuser ist der Gemeinde bekannt. Sie ist im vorliegenden Fall aber der Auffassung, dass die Koppelung der zulässigen Zahl an Wohnungen an die Grundstückgröße nicht erforderlich ist. Die wesentlichen städtebaulichen Parameter wie Gebäudekubatur, Lage der Garagen und Ausmaß der Überschreitungen sind eindeutig geregelt und auf die Errichtung „tatsächlicher“ Einzelhäuser ausgerichtet; diese Vorgaben müssen auch dann eingehalten werden, wenn ein „faktisches“ Doppelhaus realisiert werden soll. Eine Änderung der Planung in diesem Punkt ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Abgleichung von Text und Zeichnung zu Festsetzung A 5 wird vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

2.6 Für Festsetzung A 8.2 sehen wir keine Rechtsgrundlage. In Satz 1 ist die dynamische Verweisung auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung nicht möglich. Möglich ist nur die Verweisung auf ein konkretes Fassungsdatum der Stellplatzsatzung. Auch für Satz 2 sehen wir keine Rechtsgrundlage, da Art. 81 BayBO eine solche Regelung nicht vorsieht. In Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO kann nur die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze geregelt werden, nicht jedoch die Lage.

Beschlussvorschlag:

Als redaktionelle Änderung wird in Festsetzung A 8.2 auf das konkrete Fassungsdatum der derzeit gültigen Stellplatzsatzung verwiesen. Satz 2 wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

2.7 Für Festsetzung A 10 sehen wir keine Rechtsgrundlage. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kann lediglich die Führungstrasse der Versorgungsanlagen geregelt werden (vgl. hierzu BayVGH Urteil v. 4.8.2010, 1 N 07.3044)

Beschlussvorschlag:

Als redaktionelle Änderung wird die Festsetzung A 10 unter die Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

2.8 Der Bebauungsplan regelt in engen Grenzen die spätere Gestaltung der Gebäude (A6.1 – 6.5), sofern im Vollzug des Bebauungsplans andere Gestaltungsvarianten gewählt werden, die ebenfalls die Unterstützung der Gemeinde finden, müsste über eine Bebauungsplanänderung die Festsetzung umformuliert werden. Wir bitten schon jetzt (über die Begründung) klarzustellen, welche dieser Gestaltungsfestsetzungen seitens der Gemeinde als Grundzüge der Planung gesehen werden und – schon aus diesem Grund – nicht befreit werden können. Die danach übrig gebliebenen Gestaltungsvorschriften sollten unter „Hinweise“ gelistet werden.

Beschlussvorschlag:

Die detaillierten Gestaltungsfestsetzungen dienen der Umsetzung eines wichtigen Planungsziels der Gemeinde an dieser für das Ortsbild bedeutenden Stelle. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, in der Begründung auf andere Gestaltungsvarianten einzugehen, da nicht mögliche andere, sondern die festgesetzte Gestaltungsvariante durch den Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

Abstimmungsergebnis:**3. Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Es wirken die Verkehrslärmimmissionen der St 2348 ein. Basierend auf der Verkehrsmengenzählung von 2010 ergeben sich nach unserer überschlägigen Lärmberechnung am Gebäude im WA 1 Beurteilungspegel von tagsüber ca. 59 dB(A) und nachts ca. 52 dB(A), in der zweiten Reihe (WA2 und 3) von tagsüber ca. 53 dB(A) und nachts ca. 45 dB(A).

Im WA 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden eingehalten bzw. nachts an der straßenzugewandten Fassade überschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung gelten gemäß IMS vom 10.06.96 (Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht), Ziff. 3.1.4.1 b) als Erheblichkeitsgrenze für schädliche Umwelteinwirkungen.

Im WA2 und 3 bleiben die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Im WA 1 sind passive Schallschutzmaßnahmen Maßnahmen am Gebäude zu treffen.

Festsetzungsvorschlag:

„Bei Neu- und Umbauten im WA 1 gilt: Es sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Staatsstraße abgewandten Fassaden liegen. Wo eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, muss bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein zur Hauptstraße gerichtetes Fenster belüftet werden können, mindestens ein Fenster pro Raum mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Alternativ ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion oder (teil)verglaste Balkone bzw. Vorbauten) zu umbauen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.“

Vorschlag für Hinweis:

„Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 Bay.BO), müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 aufweisen. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im WA 1 an der Westfassade mindestens Lärmpegelbereich III, an den Nord- und Südfassaden mindestens Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen.“

Beschlussvorschlag:

Die Vorschläge der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Festsetzung und zum Hinweis werden mit einer Abweichung übernommen. Bei der Festsetzung wird der vorletzte Satz

(„Alternativ ist ...“) nicht mit aufgenommen, da dies dem Gestaltungskonzept für das Gebäude nicht entspricht.

Der Eigentümer des betroffenen Gebäudes wurde von der Planänderung unterrichtet und hat hierzu sein Einverständnis bekundet. Da von dieser Änderung keine weitere Betroffenheit ausgeht, können damit die Anforderungen des § 4a Abs. 3 BauGB als erfüllt betrachtet werden.

Abstimmungsergebnis:

4. Landratsamt Starnberg – Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 über den Dahlienweg begrüßen wir. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird entsprechend dem Bebauungsplan über die Hauptstraße (St. 2348) erschlossen. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass eine Zufahrt zu einer qualifizierten Straße im innerörtlichen Bereich ausreichend Sichtfreiheit und Stand- bzw. Wartefläche aufweisen sollte. Das Einfahren von Fahrzeugen aus dem WA 1 auf die St. 2348 sollte nicht durch Bepflanzungen, Bebauungen oder zu geringer Einfahrfläche behindert sein.

Keine Beschlussfassung erforderlich.

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Zum genannten Bebauungsplanentwurf, Fassung vom 31.07.2013, nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Allgemeines

In den Hinweisen sind die wesentlichen wasserwirtschaftlichen Aspekte nach aktuellem Stand berücksichtigt. Allerdings fehlen bei der Begründung, Ziffer 3.6, Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Regenwasserversickerungskonzept

Unter Ziffer 11, B Hinweise, wird die Verantwortlichkeit zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers dem Grundstückseigentümer übertragen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption der Gemeinde zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Ein solches Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Daher ist eine fachlich fundierte Aussage zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch erforderlich. Ein erster Anhaltspunkt könnte die bisherige Niederschlagswasserbeseitigung des alten Schulhauses liefern.

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt ist definitionsgemäß Abwasser nach § 54 Abs. 1 WHG. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Beschlussvorschlag:

Die Forderung nach einer unterirdischen Verlegung der Leitungen hat die Gemeinde nun in den Hinweisen aufgeführt. Damit wird die Telekom darauf hingewiesen, dass die unterirdische Verlegung bevorzugt wird und daher in der Prüfung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Abstimmungsergebnis:

7. Abfallwirtschaftsverband Starnberg

Die Bereitstellung der Abfallbehälter hat satzungsgemäß am Dahlienweg zu erfolgen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Kreisbrandinspektion Starnberg

Gemäß Bau-GB § 3 und § 4 haben Sie uns o.a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt. Diese lautet wie folgt:

Löschwasserversorgung:

„Es ist eine Löschwasserbedarfsermittlung für das Plangebiet gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) durch den Betreiber des Trinkwassernetzes durchzuführen und die vorhandene Löschwasserversorgung zu überprüfen.

Die Lage evtl. neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurform mind. DN 100 ist dann nach strategischen Gesichtspunkten, in Absprache mit der Feuerwehr festzulegen.“

Erschließungssituation:

Hinsichtlich der Erschließung bestehen unserseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Brandschutzkonzept:

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unserseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung aus der Öffentlichkeit

9. Dr. Ludwig Macher

Das nördlichen Ende des Bebauungsplans Grundstück FINr. 357/14 grenzt an den etwa einen Meter breiten geteerten Fußweg, der vom Dahlienweg über zwei Ecken und am Ende zwischen den beiden Garagen zum Flurstück Nr.355/5 und dann zur Hauptstraße führt. Dort gegenüber ist die Postagentur. Der Fußweg ist bis zur FINr. 355/5 im Plan nicht eingezeichnet. Sollte der Weg zumindest teilweise noch zum Bebauungsplangebiet gehören, sollte er aus Verkehrssicherheitsgründen bitte unbedingt erhalten bleiben und daher in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

Ein Problem ist im Plan nicht behandelt: die wegfallenden Parkplätze gegenüber dem Kindergarten entlang dem Dahlienweg.

Beschlussvorschlag:

Für den angesprochenen Fußweg, den auch die Gemeinde als wichtige Verbindung ansieht, gilt weiterhin die bisherige Festsetzung als öffentlicher Fußweg im Ursprungsbebauungsplan; die Festsetzung dieses Wegs ist von der hier vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Hinsichtlich der wegfallenden Parkplätze gegenüber dem Kindergarten ist festzustellen dass es sich hier um eine bisher vom Grundstückseigentümer kulanterweise geduldete, jederzeit widerrufbare, Nutzung handelt.

Die Stellplätze sind weder im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt noch in der Genehmigung zum Kindergarten gefordert.

Abstimmungsergebnis:

Weiteres Vorgehen:

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende 2. Änderung des BP Nr. 21 wird unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Bauamt Gemeinde Wörthsee 29.10.2013