



Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3.1. Bebauungsplan Nr. 56 "Stadlerwiese im Gemeindeteil Erling" (hier: Abwägung, weiteres Verfahren)

Top 3.1.2

Eingegangene Stellungnahmen:

Folgende Behörden und sonstige Träger haben Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

20. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

1. Zu Festsetzung A 2.4

Für die Festsetzung mangelt es an einer Rechtsgrundlage. Eine Regelung, die für ein Grundstück, welches im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, die Anwendbarkeit des § 34 BauGB anordnet, ist nicht zulässig. Ein Bauvorhaben liegt entweder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder im bauplanungsrechtlichen Innenbereich oder im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. §§ 30 Abs. 1 und 2, 34 und 35 BauGB sind immer Alternativ anzuwenden.

2. Zu Festsetzung A 3.3 und A 3.5

Wir bitten dringend, um den bürokratischen Verwaltungsaufwand für die Berechnung der GR II zu reduzieren, diese in absoluten Werten anzugeben. Die Festsetzungen A 5.4 und A 5.5 wären dann bzgl. der genannten „GRZ“ anzupassen.

Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass sich die festgesetzte Grundfläche grundsätzlich auf das Grundstück und nicht auf Bauräume bezieht. Wir empfehlen deshalb dringend die Bauräume abschließend durch Perlschnurlinien gemäß Festsetzung A 1.2 voneinander abzugrenzen. Diese ist erforderlich, um die Zuordnung der Flächen, für die gemäß Festsetzung A 3.3 und A 3.5 eine Grundflächenüberschreitung gewährt wird, zu definieren. Ohne die Definition der Bezugsflächen würde der Bebauungsplan einer Überprüfung nicht standhalten.

Derzeit fehlt eine Abgrenzung zwischen den Bauräumen 11, 12 und 13, zwischen den Bauräumen 10a, 10b, 10c und 10d, zwischen dem Bauraum 6 und dem Bauraum für die Hausnummer 16a sowie zwischen den Bauräumen 1, 2 und 3. Zwischen den Bauräumen 1 und 2 ist aktuell augenscheinlich eine Grundstücksgrenze eingezeichnet, die laut amtlichem Lageplan nicht existiert. Zwischen Bauraum 2 und 3 ist eine gestrichelte Linie eingezeichnet, die in der Legende unter C nicht zu finden ist.

3. *Zu Festsetzung A 3.6 und A 3.7
Wir dürfen darauf hinweisen, dass diese Festsetzung im Vollzug zu erheblichen Schwierigkeiten führen wird. Es ist nicht für alle Bauräume eindeutig erkennbar, welche Höhenkote die nächstgelegenen ist. Unbestimmte Festsetzungen führen regelmäßig bei gerichtlichen Überprüfungen zur Aufhebung selbiger. Wir empfehlen deshalb dringend, als unteren Messpunkt für die Berechnung der Wand- und Firsthöhe das natürliche Gelände zu wählen bzw. je Gebäude eine konkrete Höhenkote zuzuordnen und das Wort „nächstgelegenen“ zu streichen.*
4. *Zu Festsetzung A 4.5
Die untergeordneten Bauteile sind u.E. bereits durch § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gedeckt und müssen nicht nochmal als Festsetzung aufgeführt werden.
Die festgesetzte Ausnahme für die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist entsprechend zu begründen, sodass der Unterschied zur Regelmäßigkeit erkennbar bleibt. In diesem Kontext dürfen wir auch darauf hinweisen, dass durch die Festsetzung einer Ausnahme für die Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrasse regelmäßig kein Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO möglich ist. Wir empfehlen deshalb zur Errichtung von Terrassen den Bauraum entsprechend anzupassen bzw. einen Sonderbauraum festzusetzen.*
5. *Zu Festsetzung A 4.6
In der Abstandsflächenregelung müssen die konkreten Abstandsflächentiefen geregelt werden. Die Festsetzung ist unzulässig, da die gesamte Wandhöhe nicht definiert ist.*
6. *Zu Festsetzung A 6.6
Diese Festsetzung ist für den Vollzug des Bebauungsplans zu unkonkret. Was bedeutet „gleichmäßig rechteckige Flächen“? Wir bitten um entsprechende Konkretisierung.*
7. *Zu Festsetzung A 6.8
Wir dürfen darauf hinweisen, dass sich die Festsetzung mit der Festsetzung A 5.1 überschneidet. Wir bitten deshalb um Streichung dieser Festsetzung.*
8. *Zu Festsetzung A 9.2
Wir dürfen darauf hinweisen, dass bei den südlich des Bauraums 2 festgesetzten Bäumen nicht erkennbar ist, ob diese zu erhalten oder zu pflanzen sind.*
9. *Zu Festsetzung A 9.4 und A 9.5
Die Planzeichen unterscheiden sich lediglich in der Größe und sind in der Planzeichnung nur schwer voneinander zu unterscheiden. Wir bitten deshalb um entsprechende Konkretisierung.*
10. *Zu Festsetzung A9.11 Satz 3
Wir dürfen darauf hinweisen, dass diese Festsetzung im Vollzug regelmäßig zu Schwierigkeiten führen wird.*

Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Abwägungsvorschlag

1. Um für die vorhandene komplexe Gemengelage eine städtebauliche Lösung zu entwickeln, die einerseits die bestehende und ausgeübte gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt, andererseits bereits jetzt eine sinnvolle Nachfolgenutzung festzusetzen, haben die Gemeinde und der Grundstückseigentümer sich umfassend juristisch beraten lassen. Im Ergebnis wurde eine nach § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebend bedingte Regelung für das Teilgebiet WA2 festgesetzt, die erst nach dem Eintritt bestimmter Umstände (Aufgabe der gewerblichen Nutzung) zulässig wird. Der Regelung kommt die Funktion zu, die Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen (hier: Wohnbebauung) in Abstimmung mit sonstigen Vorgängen (hier: Aufgabe der gewerblichen Nutzung) zu steuern (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, §9, RN 240b).

Hinweislich wurde ergänzt, dass bis zu diesem Zeitpunkt Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht. Es handelt sich nicht um eine konstitutive Anordnung der Geltung des § 34 BauGB, sondern um einen Hinweis auf die bis zum Eintritt der Bedingung geltende Rechtslage.

2. Die Gemeinde ist die Präferenz des Landratsamtes für absolute GR-Festsetzungen bekannt, und wird diese soweit wie möglich berücksichtigen. Bei diesem, seit 2018 laufenden Planverfahren mit großem Abstimmungsbedarf muss auf eine Umstellung der Systematik jedoch leider verzichtet werden. Maßstab für die Beurteilung der Bezugsfläche für die Überschreitung der Grundfläche ist – worauf das Landratsamt zutreffend hinweist – das Baugrundstück. Es gilt, dass sie baldige Baugrundstück zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Insofern ist eine zusätzliche Abgrenzung durch Knödelnlinien nicht erforderlich. Aus Sicht der Gemeinde ist die Grundstücksfläche, auf die sich die GR bezieht durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Übrigen bereits eindeutig bestimmt. So beträgt nach A.3.3 die Grundflächenüberschreitung im WA 2 0,40 für das Gesamt-Grundstück bzw. für alle daraus möglicherweise entstehenden Teilgrundstücke. Eine Unklarheit bei der Bezugsfläche kann nicht nachvollzogen werden. Zwischen den Bauräumen 1 und 2 ist eine gestrichelte Linie dargestellt, die nach Hinweis C.3 eine vorgeschlagene Grundstücksgrenze symbolisiert. Die gestrichelte Linie zwischen den Bauräumen 2 und 3 symbolisiert ebenfalls eine vorgeschlagene Grundstücksgrenze.
3. Jedem Bauraum wurde in der Planzeichnung eine eindeutige Höhenkote zugeordnet. Da der Bauraum 9 aus einem südlichen und einem nördlichen Schenkel besteht, in denen ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m möglich ist, wurde er durch eine Perlschnur abgetrennt und hier 2 Höhenbezugspunkte festgesetzt. Bei 2 Gebäuden wird durch die Festsetzung des "nächstgelegenen" Höhenbezugspunkts ein Höhenunterschied von 0,5 m möglich. An der Formulierung wird daher festgehalten.
4. Um im Genehmigungsverfahren abweichende Interpretationen auszuschließen, soll an der Festsetzung festgehalten werden. Da es sich bei Terrassen um städtebaulich wenig in Erscheinung tretenden Bauteile handelt, die auch keine Abstandsflächen auslösen ist eine Überschreitung der Baugrenzen städtebauliche begründet. Dies wird in der Begründung ergänzt.
5. Die Wandhöhe ist eindeutig definiert durch einen unteren Bezugspunkt über Normal-Höhen-Null und einen festgesetzten oberen Bezugspunkt. Der Verlauf des Geländes ist ebenso dargestellt. Der Abstand zu den Nachbargrenzen wird in der Planzeichnung zusätzlich noch vermasst. An der Festsetzung soll festgehalten werden.
6. Die Vorgabe bezieht sich auf die Empfehlung der damaligen Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2013), Solaranlagen gut gestalten. Damit sollten sägezahnartiges Aussparen und Abtreppen einzelner Module sowie das Umleiten von Modulen um Dachfenster herum (siehe Abbildung) vermieden werden um ein gestalterisch befriedigendes Ergebnis zu erzielen. An der Festsetzung soll festgehalten werden.

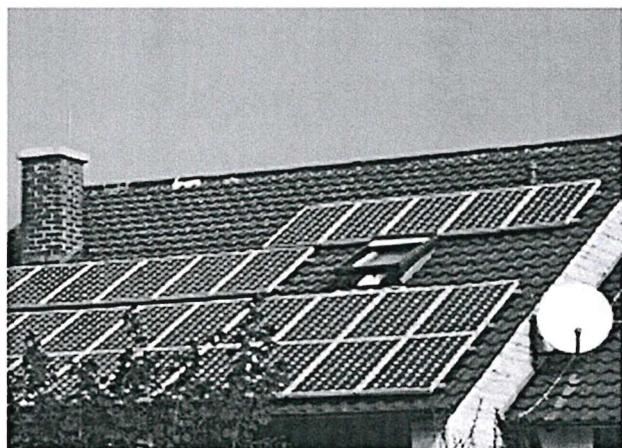
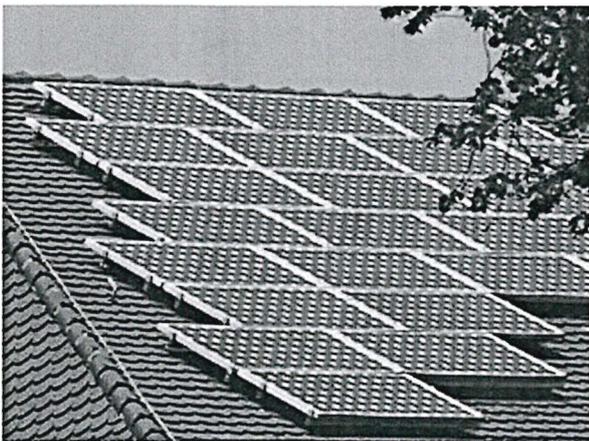


Abb. Unzulässige Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

7. Für den Hinweis wird gedankt. Die doppelte Festsetzung A.6.8 wird redaktionell gestrichen.
8. Es handelt sich um drei vorhandene, zu erhaltende Bäume. Zur Klarstellung wird die Farbe der Bäume redaktionell angepasst.
9. Auch hier wird zur Klarstellung die Farbe der Bäume redaktionell angepasst.
10. Die Schwierigkeiten im Vollzug von grünordnerischen Festsetzungen werden anerkannt. Allerdings sind Geländeversprünge zu den Nachbargrundstücken aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen problematisch und sollen weiterhin vermieden werden. An der Festsetzung wird festgehalten.

176. Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung in Punkt 4, 7, 8 und 9 beachtet, in Punkt 1, 2, 3, 5, 6 und 10 zurückgewiesen. Die Planung wird redaktionell angepasst.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Andechs, 18.12.2024


Cybill Sauerer 