

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/045/2020
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
27.10.2020

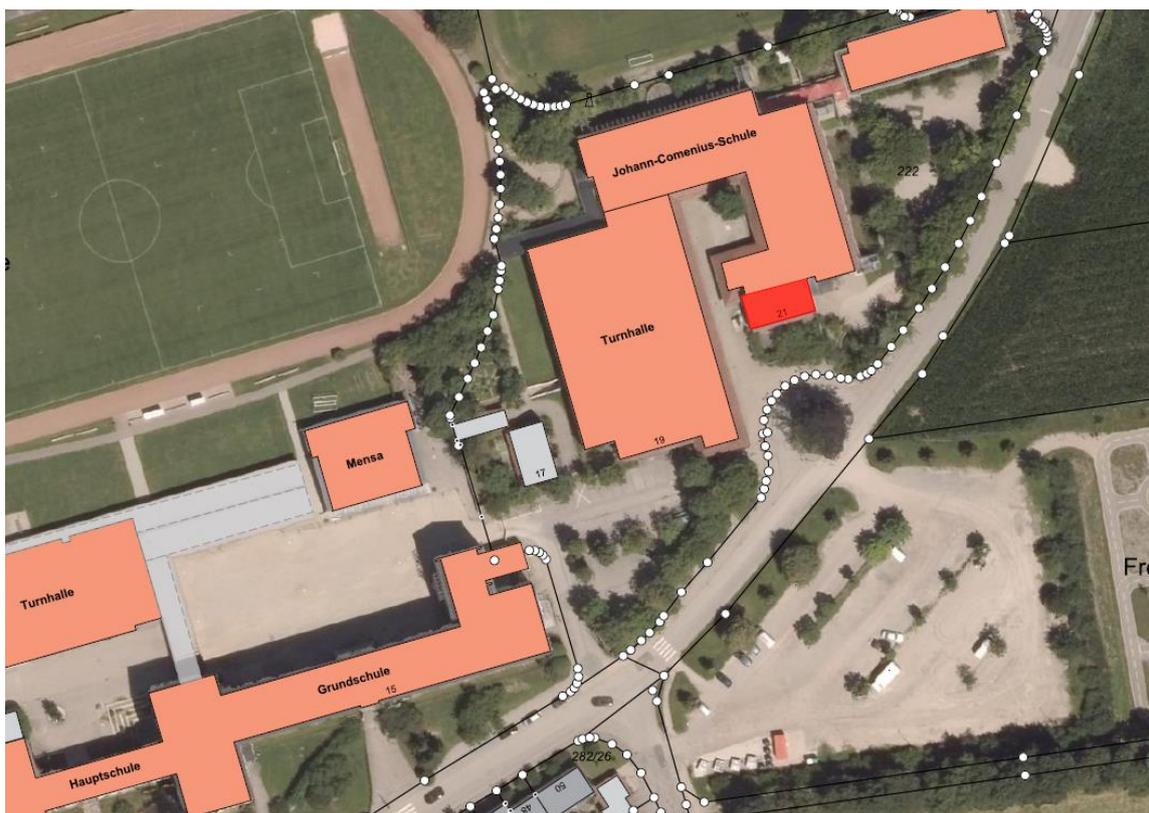
Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

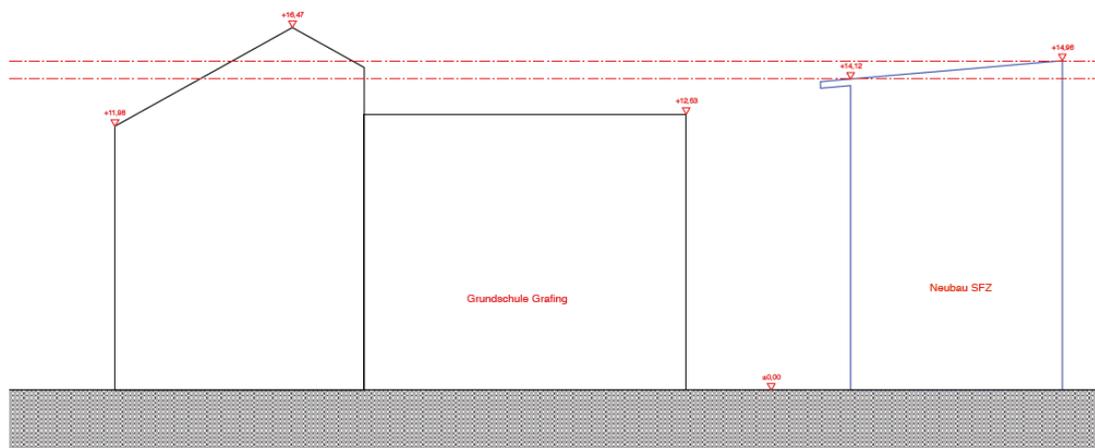
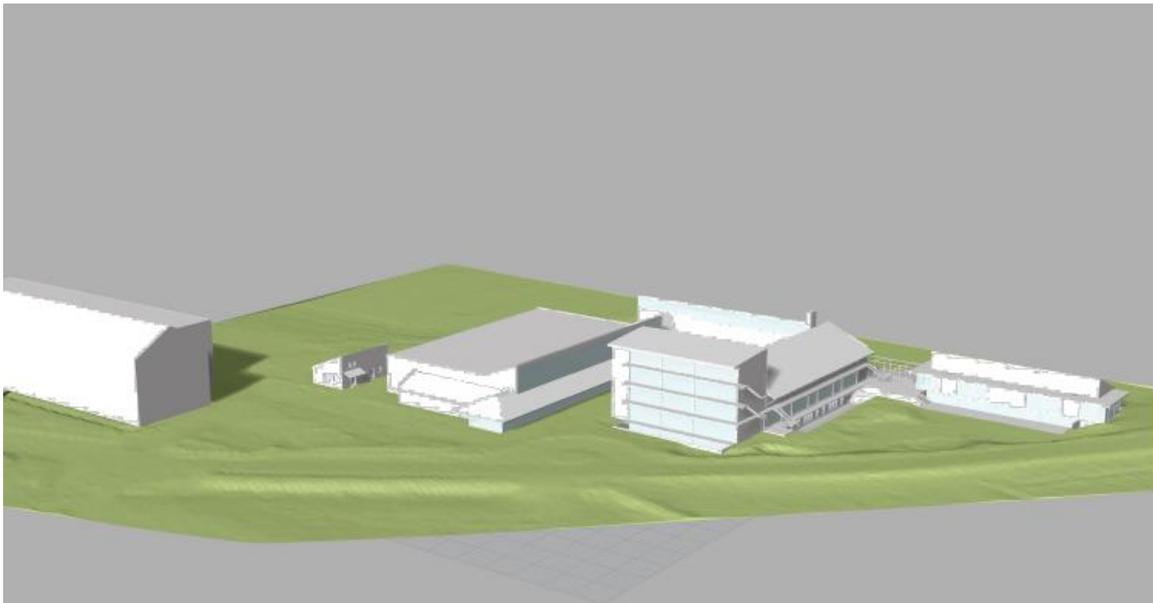
**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße";
Abwägung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Planoffenlegung) und § 4 Abs. 2
BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Grundlagen

Vom Landkreis Ebersberg wurden erste Voruntersuchungen für die geplante Erweiterung des Sonderpädagogischen Förderzentrums -SFZ- (Johann-Comenius-Schule) durchgeführt. Die bevorzugte Erweiterungsvariante sieht die Aufstockung des südlichen Querbaus (im Luftbild rot markiert) um 2 weitere Geschosse auf 5 Geschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse) vor.





Ansicht
M1:200

Für das Gebiet des SFZ besteht kein Bebauungsplan. Wie auch das benachbarte Schulzentrum der Stadt Grafing b.M. sind auch die dortigen Gebäude durch Einzelbaugenehmigungen nach § 34 BauGB im dortigen unbeplanten Innenbereich entstanden.

2. Planinhalt

Die geplante Erweiterung der Schule durch Aufstockung widerspricht jedoch hinsichtlich der Geschossigkeit dem Einfügungsgebot und ist dort derzeit unzulässig. Die vom Landkreis Ebersberg derzeit bevorzugte Erweiterung durch die Errichtung eines Schulbaus mit 5 Vollgeschossen ist somit nicht genehmigungsfähig. Allein durch die Aufstellung eines (qualifizierten) Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) kann die Rechtslage verändert und können die Zulassungsvoraussetzungen geschaffen werden.

Dabei kommt es für den Schulbaulastträger auch darauf an, möglichst zügig Rechtssicherheit zu schaffen. Nur mit entsprechender Planungssicherheit lässt es sich rechtfertigen, die Planungen für diese Variante fortzuführen. Das kann durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gewährleistet werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände des SFZ (Fl.Nr. 222 der Gemarkung Öxing) bereits als Fläche für Gemeinbedarf (Schulbaufläche) dargestellt. Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, was in der konkreten Planungssituation auch nicht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unbeachtlich und durch eine Berichtigung anzupassen wäre.

Die Erhöhung der Geschosszahl wird aus städtebaulicher Sicht für vertretbar angesehen, da es in der äußeren Wahrnehmung zu keinem auffälligen Höhenunterschied zum Gebäude der Grundschule kommt.

3. Beschleunigtes Verfahren

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) kann zügig ein Planungsstand herbeigeführt werden, der gemäß § 33 Abs. 3 BauGB eine vorgriffsweise Vorhabenzulassung erlaubt.

Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist eröffnet. Insbesondere ist die Flächenbegrenzung von 2 ha Grundfläche (i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO) gesichert unterschritten; soweit keine Grundfläche festgesetzt werden soll, ist die tatsächliche Versiegelungsfläche bei der Plandurchführung maßgeblich (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB). Durch die bloße Aufstockung kommt es ohnehin zu keiner nennenswerten zusätzlichen Grundfläche/Versiegelung. Aber selbst wenn man aufgrund der erstmaligen Überplanung hier auf die vorhandene Grundfläche abstellt, dann wird im gesamten Planungsgebiet (Fl.Nr. 222 der Gemarkung Öxing) gerade einmal eine Gesamtgrundfläche (Hauptgebäude) von 3.500 m² erreicht.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Stadtrates wurde gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekannt gemacht im örtlichen Amtsblatt vom 24.01.2020. Gleichzeitig erfolgt die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit von 27.01.2020 bis 28.02.2020 durch Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Bauverwaltung. Mit Schreiben der Stadt Grafing b. München vom 24.01.2020 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde die Abgabefrist für die Einreichung der Stellungnahmen ebenfalls auf den 28.02.2020 festgelegt.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 21.04.2020 mit den im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen befasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Die Planoffenlegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand statt in der Zeit von 09.06.2020 bis 10.07.2020. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben der Stadt vom 29.05.2020 beteiligt und um Stellungnahme bis spätestens 10.07.2020 gebeten.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen nun beschlussmäßig zu behandeln. Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a, Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Stadt Grafing b. München als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.07.2020
2. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2020
3. Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 02.07.2020

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Einwendungen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

4.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 02.07.2020, Az.: P-2020-337)

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

Baufachliche Stellungnahme

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Der Anregung aus der letzten immissionsschutzfachlichen Stellungnahme zur Aufnahme einer Aussage über die zukünftige Verkehrsbelastung, die durch das Schulzentrum verursacht wird, wurde nachgekommen. Weitere Anregungen sind nicht notwendig.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 222, 261/3 Teilfläche und 261 Teilfläche der Gemarkung Öxing keine Einwände.

- keine Beschlussfassung erforderlich -

4.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 27.02.2020, Az.: 1-4622-EBE 11-4011/2020)

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,24 ha umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Fl.Nr. 222/0 der Gemarkung Öxing an der Kapellenstraße. Das hier bestehende Schulzentrum soll durch Aufstockung von Gebäuden erweitert werden. Vorgesehen ist die Aufstockung des südlichen Querbaus (Gebäude Nr. 1) um zwei weitere Geschosse und die Option einer Aufstockung von Gebäude Nr. 5. Für das Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Durch die Aufstockung kommt es zu keiner nennenswerten zusätzlichen Versiegelung.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich von fluvioglazialen Schottern und Sanden. Der genaue Flurabstand ist uns nicht bekannt. Im Satzungsentwurf gibt es einen Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers. Wir gehen davon aus, dass die Versickerungsanlagen im Bestand wie bisher weiter betrieben werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplanentwurf zu. Wir regen an, die neuen Dächer mit einer Dachbegrünung auszustatten. Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Wasserwirtschaft und Regenrückhaltung.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf lässt hinsichtlich der Dachgestaltung (A.6.1) die Errichtung von Giebel-, Pult- und Flachdächer zu. Jedoch bestimmt die Gestaltungsfestsetzung im Weiteren, dass die Dacheindeckung mit Dachziegeln / -pfannen oder Metall zu erfolgen hat. Um auch das wasserswirtschaftlichen Gründen vorteilhafte Gründach umsetzen zu können, wird die Festsetzung A.6.1 wie folgt ergänzt: „Zulässig ist auch eine extensive Dachbegrünung (Gründach)“.

Von einer zwingenden Festsetzung der (extensiven) Dachbegrünung wird abgesehen. So bewirkt der Bebauungsplan keine Vergrößerung der Dachfläche und damit des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück. Eine Verschärfung der Regenwasserabflusssituation wird damit nicht bewirkt. Demgegenüber wird von der Stadt Grafing b.M. die Nutzung der Dachflächen zur Solarenergienutzung empfohlen (vgl. Hinweise B.10). Um möglichst auch eine flächendeckende Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen zu unterstützen, wird in der Abwägung mit den wasserswirtschaftlichen Belangen auf eine verbindliche Festsetzung der extensiven Dachbegrünung verzichtet.

(Die lediglich ergänzende Zulassung einer weiteren Gestaltungsform des Daches und ohne deren verpflichtende Festsetzung stellt keine abwägungsrelevante Inhaltsänderung dar, die eine erneute Auslegung erforderlich macht)

4.3 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 02.07.2020)

Bei Neubaumaßnahmen der Hausinstallation, ist folgendes zu beachten:

- Nach §17 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Hausinstallationen mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Wir verweisen insbesondere auf das Regelwerk DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen“ und die Richtlinie VDI/DVGW 6023 „Hygiene in Trinkwasser-Installationen; Anforderungen an Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung“.
- Für die Neuerrichtung oder Instandhaltung der Hausinstallation dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, welche nicht den gesundheitlichen Schutz der Nutzer mindern, den Geruch und Geschmack des Wassers nachteilig verändern oder Stoffe in größeren Mengen wie unvermeidlich ins Trinkwasser abgeben (§17 Abs. 2 TrinkwV).
- Beim Errichten und Betreiben einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung ist sicherzustellen, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probenahmestellen an der Wasserversorgungsanlage vorhanden sind (§14 Abs. 3 TrinkwV).
- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:

- Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück ist durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen. Es unterliegt damit den Regelungen der Wasserabgabebesatzung mit dem dort bestimmten Anschluss und Benutzungszwang. Die Ausführung der Wasserinstallation nach den anerkannten Regeln der Technik ist gemäß 10 Abs. 2 WAS sichergestellt.

Für den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage bedarf es der Beschränkung des Benutzungszwecks durch gesonderte Zulassungsentscheidung (§ 7 WAS). Dabei ist sicherzustellen, dass Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WAS). Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation für die Brauchwassernutzung unter Ausschluss einer Rückwirkung auf das Trinkwasserleitungsnetz ist ebenfalls durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) bzw. durch die Rechtspflichten der TrinkwV gewährleistet. Wiederholende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

- 5.1 Der Bau- und Werkausschuss beschließt unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses den Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße“, gefertigt vom Arch.Büro Romstätter PartmB, Traunstein in der Fassung vom 21.04.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung.
- 5.2 Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- 5.3 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und – sobald verfügbar – über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.
- 5.4 Auf die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

04 Begründung 21.04.2020

04 Gesamtplan 21.04.2020

04 Satzung-21.04.2020