

Beschlussvorlage

01/014/0092

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 22.05.2014
Bearbeiter: Johann Hartmann	AZ: 6102-W09-1630

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.05.2014	öffentlich

Zweite Änderung des Bebauungsplans "Wernher-von-Braun-Straße"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat nimmt von folgenden Unterlagen Kenntnis:

- Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2014
- Entwurf der Änderungsplanung vom 22.05.2014
- Entwurf der Begründung vom 22.05.2014

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Entwürfe der Änderungsplanung, Fassungsdatum 22.05.2014, und der Begründung, Fassungsdatum 22.05.2014, und beauftragt die Gemeindeverwaltung, auf der Grundlage dieser Unterlagen das vereinfachte Änderungsverfahren fortzusetzen bzw. die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzuholen. Ansonsten gilt der Inhalt des Beschlusses vom 29.04.2014.

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Denklingen vom 29.04.2014

TOP 5 Zweite Änderung des Bebauungsplans "Wernher-von-Braun-Straße"

Sachverhalt:

Die Schuster Maschinenbau (SMB) ist nach Jahren der Konsolidierung auf einem sehr guten Weg. Die Produkte der SMB kommen auf dem Markt gut an, die Nachfrage und auch der Auftragseingang sind markant gestiegen und SMB hat sich ein Image geschaffen als solider Partner im Maschinenbau. Alle Zeichen stehen nun auf Wachstum. Um den Kundenanforderungen gerecht zu werden und die bestehenden Aufträge abarbeiten zu können, benötigt SMB mehr Platz und mehr Personal. Kurzfristig wird deshalb vorübergehend eine zusätzliche Produktions- / Montagehalle in Schongau angemietet. Gleichzeitig möchte SMB umgehend bzw. schnellstmöglich mit dem Neubau hier in Denklingen beginnen. Ziel von SMB ist es, noch dieses Jahr den Neubau beziehen zu können.

SMB bittet deshalb, nachfolgend genannte Änderungen in den Bebauungsplan „Wernher-von-Braun-Straße“ als zweite Änderung aufzunehmen und eine rechtskräftige Bebauungsplanänderung durchzuführen:

- Pkt. 3.1 GRZ neu mit 0,8 (20 % Grünflächenanteil/unversiegelte Flächen nach BauNVO)
- Pkt. 3.2 WH neu mit 12,50 m max.
- Pkt. 4.2 Neufestlegung Baugrenze entlang der Wernher-von-Braun-Straße für die vom Bauherrn gewünschte Bebauung (siehe Lageplan)
- Pkt. 6.1 Direkte Zufahrt von neu geplanten Stellplätzen entlang der Wernher-von-Braun-Straße, Stellplatzanordnung gemäß Lageplan
- Pkt. 6.2 bis 6.4 sind in der ersten Änderung vom 15.03.2007 bereits entfallen, so dass es keine Einschränkungen für Anzahl und Breiten der Grundstückszufahrten mehr gibt

Die Änderungen wurden als handschriftliche Einträge in dem beigefügten Satzungstext nochmals vermerkt und sind aus der Plananlage ebenfalls ersichtlich.

Die Kosten für das Änderungsverfahren trägt der Bauherr..

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich für diese zweite Änderung des Bebauungsplanes „Wernher-von-Braun-Straße“ aus und beschließt folgendes:

Die Planfertigerin des ursprünglichen Bebauungsplans „Wernher-von-Braun-Straße“, Frau Architektin Petra Schober aus München, wird beauftragt, diese Änderungen planerisch umzusetzen.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchzuführen.

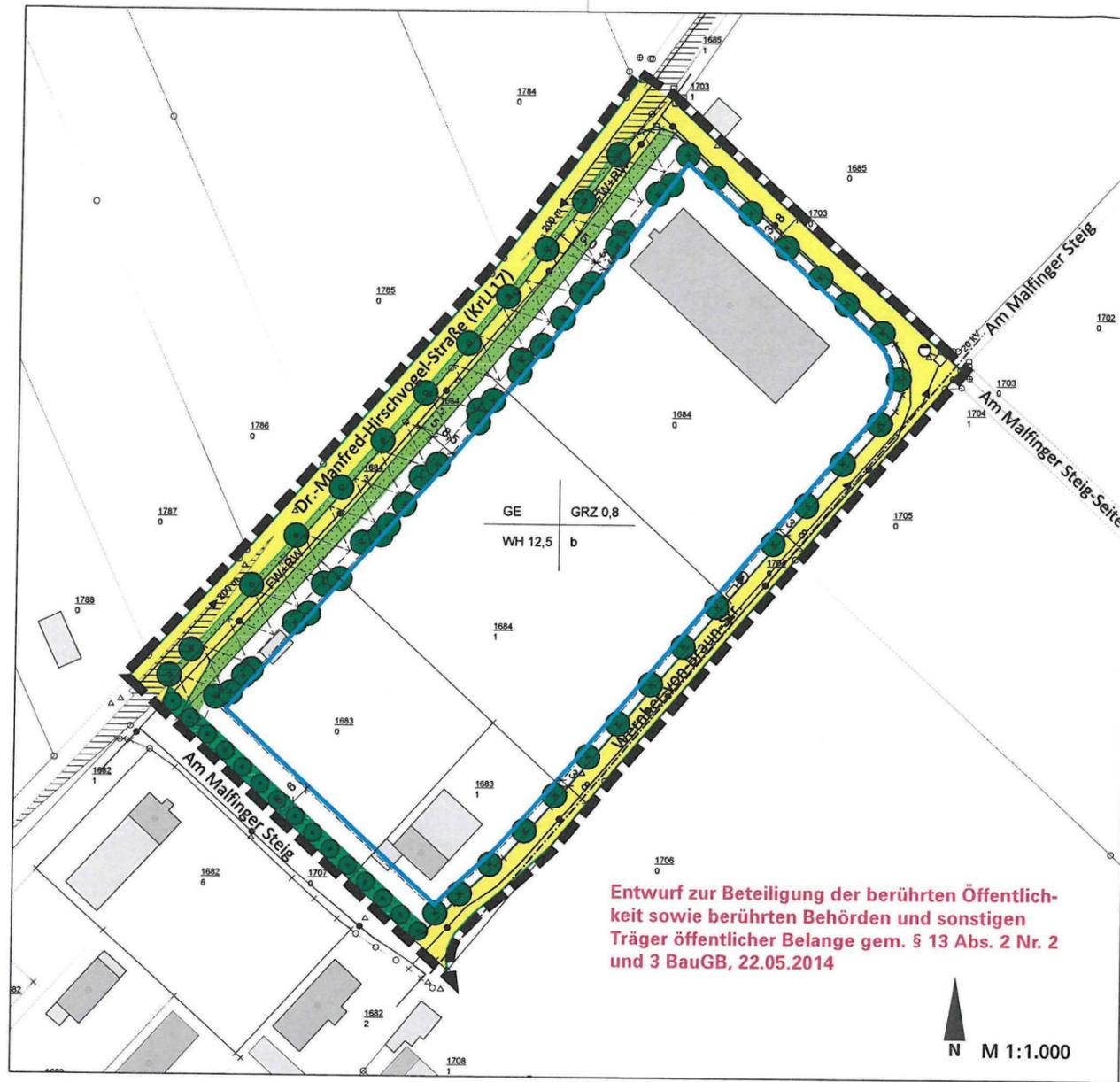
- Dabei ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abzusehen,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über diese Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können..

Abstimmung: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Pers. beteiligt 0
Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Denklingen, 30.04.2014
Gemeinde Denklingen

Hartmann
Verwaltungsrat



4. Öffentliche Grünflächen

- 4.1 Der 5 m breite Grünstreifen entlang der Kreisstraße LL17 ist als extensiv genutzte Magerwiese zu gestalten.
- 4.2 Die öffentliche Grünfläche nördlich des Malfinger Steiges ist als 1-2 schürige kräuterreiche Wiesenmischung auszuführen. In diesem Bereich ist nur eine Zufahrt, mit Ausnahme von Feuerwehrzufahrten, zulässig. Die Zufahrt ist mit Rasengittersteinen zu gestalten. Bei Grundstücksteilung ist eine zweite Zufahrt möglich.

5. Gehölzpflanzung

- 5.1 vorhandene, zu erhaltende Bäume
- 5.2 zu pflanzende Bäume entlang der Kreisstraße
Festgesetzte Baumart: Tilia cordata, Winter-Linde, Solitärhochstamm, Kronenansatz 2,0 m, Stammumfang (StU) 20-25cm. Weitere Baum- und Buschpflanzungen sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 5.3 zu pflanzende Bäume in der Grünfläche nördlich des Malfinger Steiges vom Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt.
Festgesetzte Baumart: Betula pendula, Birke, Hst, StU 18-20cm, weitere Baum- und Buschpflanzungen sind auf dieser Fläche unzulässig.
- 5.4 zu pflanzende Einzelbäume/Baumgruppen entlang der westlichen Baugrenze vom Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt.
1 0 Juglans regia, Wal nuß, Hst, StU 18-20
1 0 Pyrus communis, Österreichische Weinbirne, Hst, StU 14-16
1 0 Pyrus communis, Grüne Jagdbirne, Hst, StU 14-16
Soweit Bäume in befestigten Flächen vorgesehen sind, sind dafür Pflanzflächen von mind. 2,5x2,5 m vorzusehen. Im Bedarfsfall sind für die Sicherung der Wurzelräume entsprechende Baumschutzgitter bzw. Baumschutzplatten in den oben aufgeführten Maßen einzubauen.
- 5.5 zu pflanzende Einzelbäume in den private Freiflächen mit Pflanz- und Nutzungsbindungen vom Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt.
Festgesetzte Baumart: Prunus avium, Vogel-Kirsche, Hst, StU 28-20

III Sonstige Festsetzungen

- 1 Bauverbotszone entlang der Kreisstraße LL177
- 2 Sichtdreiecke an der Kreisstraße LL 16 sind von jeglicher Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,8 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Einzelbäume mit Kronenansatz nicht unter 2,50m.
- 3 Flächen für Versorgungsanlagen
- 4 Trafostation
- 5 Abwasserpumpstation
- 6 Verbindliche Maßanzahl in Metern, z.B. 7,0 m

B HINWEISE

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 1684/0
- 3 bestehende Gebäude
- 4 bestehende Nebengebäude

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1 Abwasserleitung
- 2 Wasserleitung
- 3 20kV-Kabel der LEW

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund

- der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes mit der amtlichen Bezeichnung „Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße“:

Dieser Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße“ vom 16.06.1999, ausgenommen die nicht geänderten Festsetzungen durch Text. Zum Verständnis und der einfachen Lesbarkeit wurden auch die nicht geänderten Festsetzungen durch Planzeichen in die Legende mit aufgenommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 16.01.2007 bleibt hierbei unberührt (Entfall der textlichen Festsetzungen I Bebauungsplanung 6.2-6.4).

A FESTSETZUNGEN

I Bebauungsplanung

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BaNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GRZ 0,8 höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, z.B. 0,5
- 3.2 WH 12,5 höchstzulässige Wandhöhe in Metern gemäß § 20 BauNVO, z.B. 12,5 Die Wandhöhe in Metern wird traufseitig von OK EG-Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außen-seite Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 b besondere Bauweise gemäß § 22 BauNVO Es wird offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude zulässig sind, deren Länge mehr als 50m betragen. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.2 Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

8. Öffentliche Verkehrsfläche

- 8.1 Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB
- 8.2 Verkehrsfläche gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB

II Grünordnungsplanung

2. Private Grünflächen

- 2.1 wird ersatzlos gestrichen.

VERFAHENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Denklingen hat in der Sitzung vom 29.04.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- 2. Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 22.05.2014 hat in der Zeit vom 2014 bis 2014 stattgefunden.
- 3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 22.04.2014 hat mit Schreiben vom 2014 stattgefunden.

- 4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 2014 die 2. Änderung gem. § 10 Abs. BauGB in der Fassung vom 2014 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung der Satzung:

Denklingen, den

(Siegel) Michael Kießling, Erster Bürgermeister

- 6. Die Bebauungsplanänderung wurde am 2014 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. Satz 1 und sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO. Die 2. Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Denklingen, den

(Siegel) Michael Kießling, Erster Bürgermeister

GEMEINDE DENKLINGEN

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEGEBIET
„WERNHER-VON-BRAUN-STRASSE“**

Entwurf zur Beteiligung der berührten Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB, 22.05.2014



Planfertigung:

SCHOBER ARCHITEKTEN
Architekturbüro • Stadtplanung

Petra Schöber • Architektin • Stadtplanerin • BDA / SRL / DASL
Augustenstraße 73 • 80333 München • 089 / 95 44 74 24 • 0
info@schober-stadtplanung.de • www.schober-stadtplanung.de

GEMEINDE DENKLINGEN



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET WERNHER-VON-BRAUN-STRASSE“

Begründung

Entwurf zur Beteiligung der berührten Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB, 22.05.2014



Planfertigung:

SCHOBER ARCHITEKTEN

Architektur + Stadtplanung

Petra Schober + Architektin Stadtplanerin + BDA / SRL / DASL
Augustenstraße 73 + 80333 München + 089 / 95 44 74 24 -0
info@schober-stadtplanung.de + www.schober-stadtplanung.de

1. Anlass, Sinn und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Schuster Maschinenbau (SMB) ist nach Jahren der Konsolidierung auf einem sehr guten Weg. Die Produkte der SMB kommen auf dem Markt gut an, die Nachfrage und auch der Auftragseingang sind markant gestiegen und die SMB hat sich ein Image geschaffen als solider Partner im Maschinenbau. Um den Kundenanforderungen gerecht zu werden und die bestehenden Aufträge abarbeiten zu können, benötigt die SMB mehr Platz und mehr Personal.

Kurzfristig wird deshalb vorübergehend eine zusätzliche Produktions-/ Montagehalle in Schongau angemietet. Gleichzeitig möchte SMB schnellstmöglich mit der Erweiterung der bestehenden Halle in der Gemeinde Denklingen beginnen.

Der Erweiterungsbau soll am bisherigen Standort auf eigenem Grundstück untergebracht werden. Neben der zusätzlichen Produktions-/ Montagehalle sind zusätzliche Stellplätze erforderlich und eine weitere Zufahrt von Osten vorgesehen.

Dem Vorhaben stehen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen. Um das Vorhaben auf dem eigenen Grundstück in wirtschaftlicher Weise verwirklichen zu können, sind Änderungen einiger Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die SMB hat daher den Antrag gestellt, den Bebauungsplan zu ändern, um die vorgesehene Halle und die Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den heutigen Anforderungen an einen wirtschaftlichen Gewerbebetrieb nicht mehr gerecht werden, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.04.2014 dem Vorhaben der SMB zugestimmt und den Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße“ gefasst.

2. 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Januar 2007 sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen unter Punkt I Bebauungsplan, 6.2 bis 6.4 entfallen, so dass es keine Einschränkungen für Anzahl und Breiten der Grundstückszufahrten mehr gibt.

3. Umfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die planzeichnerischen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

Aus dem Antrag der SMB ergeben sich folgende Änderungen:

- I Bebauungsplanung, Pkt. 3.1
Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,8
- I Bebauungsplanung, Pkt. 3.2
Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe(WH) von 8,5m auf 12,5m
- I Bebauungsplanung, Pkt. 4.2
Neufestlegung Baugrenze entlang der Wernher-von-Braun-Straße für die vom Bauherrn gewünschte Bebauung (siehe Lageplan)
- I Bebauungsplanung, Pkt. 6.1
Direkte Zufahrt von neu geplanten Stellplätzen entlang der Wernher-von-Braun-Straße, Stellplatzanordnung gemäß Lageplan

- II Grünordnungsplanung, Pkt. 2.1
Entfall der privaten Grünfläche entlang der Wernher-von-Braun-Straße zur Unterbringung von Senkrechtstellplätzen entlang der Straße

Darüber hinaus ergibt sich eine weitere Änderung aufgrund faktischer Gegebenheiten:

- II Grünordnungsplanung, Pkt. 4.1
Verringerung des öffentlichen Grünstreifens entlang der Kreisstraße LL17 von 10m auf 5m
- I Bebauungsplanung, Pkt. 8.3
Festsetzung des vorhandenen Fuß- und Radweges als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

3.1. Änderung der Grundflächenzahl (GRZ)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,5 fest. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Demnach darf 50% des Grundstückes nicht über- oder unterbaut werden oder mit Stellplätzen und Zufahrten versiegelt werden. Da dies nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen wirtschaftlich tragfähigen Gewerbebetrieb und einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung entspricht, soll die GRZ erhöht werden.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Gewerbegebieten grundsätzlich eine GRZ von 0,8 möglich. Die GRZ wird daher von 0,5 auf 0,8 erhöht.

3.2. Änderung der Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 8,5m festgesetzt. Die heutigen Betriebsabläufe eines produzierenden Gewerbebetriebes erfordern höhere Hallen. Daher wird die maximal zulässige Wandhöhe von 8,5m auf 12,5m erhöht.

3.3. Änderung der Baugrenze

Die bisherige Baugrenze hält einen Abstand von 10m zur Straßenbegrenzungslinie. Dieser Abstand wird auf 3m verringert, um den Gewerbebetrieben eine höhere Flexibilität zur Unterbringung der Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen.

3.4. Änderung der privaten Grünfläche

Die private Grünfläche, die eine Randeingrünung zwischen den Grundstücken und der Wernher-von-Braun-Straße darstellt, entfällt, um entlang der Straße Parkplätze oder Nebenanlagen unterbringen zu können. Die Parkplätze entlang der Straße können insbesondere als private Besucher-Stellplätze fungieren und das Parken im öffentlichen Straßenraum reduzieren.

Eine Randeingrünung auf den privaten Grundstücken zur Wernher-von-Braun-Straße ist weiterhin durch das Pflanzgebot von Bäumen gegeben. Daher ist der Entfall der privaten Grünfläche an dieser Stelle vertretbar.

3.5. Änderung der öffentlichen Grünfläche, Festsetzung Fuß- und Radweg

Entlang der Kreisstraße LL17 wurde ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Tiefe von 10m festgesetzt. Im Jahr 2005 wurde an dieser Stelle ein Fuß- und Radweg hergestellt, so dass sich der Grünstreifen auf 5m reduziert sowie auf einen weiteren schmalen Streifen Begleitgrün zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg. Um den geänderten Bebauungsplan an die faktischen Gegebenheiten anzupassen, wird der öffentliche Grünstreifen auf 5m reduziert und entlang der Kreisstraße eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

4. Bebauungsplanverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da

- die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren,
- kein Vorhaben vorgesehen ist, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, da die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet bleibt. Außerdem ist es der planerische Wille der Gemeinde, das bestehende Gewerbegebiet nachhaltig zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierfür ist es erforderlich, sich den heutigen Anforderungen an wirtschaftlich tragfähige Gewerbebetriebe anzupassen. Über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Wandhöhe kann der Bedarf an unterschiedlichsten Grundstücks- und Hallengrößen gewährleistet werden.

Eine Produktions- und Montagehalle für Maschinenbau wird nicht in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt und unterliegt auch nicht nach Landesrecht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, die durch eine Produktions- und Montagehalle für Maschinenbau beeinträchtigt werden könnten.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgesehen werden. Außerdem wird abgesehen von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist geben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).