



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.07.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 155-1/GAUTING für einen nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße - Beschluss über die Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20151119_BP_155_1_Gtg_oeffAusl_PlanuFestsetz_GAU381a_191115
20151123_BP_155_1_Gtg_oeffAusl_Begruendung_GAU2_181abegr
20170628_Tabelle_Umgebung
20170703_Umgebungsplan

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 155-1/GAUTING gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.11.2015 bis 28.12.2015 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, Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Vermessungsamt Landsberg am Lech, Außenstelle Starnberg; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis zu Leitungsabständen); Deutsche Post Immobilienservice GmbH; Deutsche Telekom Technik GmbH; Kreisbrandinspektion Starnberg; Bayernwerk AG; bayernets GmbH; Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 - 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
 - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
 - a) Es wird angeregt, neben den Straßenfluchten auch die Bauräume zu vermaßen.

Anmerkung der Verwaltung:

Alle Bauräume sind zu allen Grundstücksgrenzen hin vermaßt und damit eindeutig bestimmt, da die Baugrenzen parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen. Auf eine Vermaßung der Bauräume selbst kann damit verzichtet werden.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- b) Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 511/4 und 511/5 liegen die zum Erhalt festgesetzten Bäume nur knapp außerhalb des jeweiligen Bauraums, was zu Schwierigkeiten beim Erhalt führen könnte. Es wird um Überprüfung gebeten, ob die Bauräume entsprechend zurückgenommen werden können (keine bestehende Bebauung vorhanden).

Anmerkung der Verwaltung:

In diesem Bebauungsplan werden keine zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis auf erhaltenswerte Bäume, die auch nicht vermessen wurden. Insofern können aus Sicht der Gemeinde die Bauraum-Festsetzungen so beibehalten werden.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- c) Anstelle des baugrundstücksbezogenen GRZ-Werts wird die Festsetzung einer GR nach städtebaulichen Kriterien empfohlen. Gleiches gilt für die Überschreitungsmöglichkeit in Festsetzung A. 3.2. Hier wird auch um Klarstellung gebeten, ob die Überschreitung für Balkone und Terrassen jeweils oder insgesamt 10 % betragen darf.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Gebiet ist geprägt von sehr unterschiedlich großen Grundstücken und ebenso unterschiedlich großen Gebäuden, was die Festsetzung einzelner GR-Werte schwierig macht. Außerdem ist bei diesem Bebauungsplan vorrangiges städtebauliches Ziel, die zukünftige Dichte des Gebiets zu regeln. Damit soll erreicht werden, dass, egal wie groß das jeweilige Grundstück ist, ein im Verhältnis gleich großer Freiflächenanteil gesichert ist. Daher wird die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Festsetzung eines GRZ-Wertes beibehalten. Bei der Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone wird es nicht für sinnvoll erachtet, unabhängig von der maximal zulässigen Gebäudegröße einen „festen“ Wert für diese Anlagen festzusetzen. Deshalb wird auch diese Regelung beibehalten. Es wird aber klargestellt, dass die Überschreitung für Terrassen und Balkone pro Grundstück insgesamt 10 % betragen darf.

→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- d) Bei Festsetzung A. 5.3 wird empfohlen, vor „Dachneigungen“ jeweils noch das Wort „nur“ zu ergänzen, ebenso bei Festsetzung A. 7.2 vor „Satteldächer“.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Wort „nur“ wird an den jeweiligen Stellen eingefügt.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Bei Festsetzung A. 5.3 wird empfohlen, den Versatz der Terrassengeschosse städtebaulich entschiedener zu formulieren. Vorschlag: „... um mindestens 3 m an mind. 2 Seiten“. Ansonsten wird der Versatz nur als Gliederung der Fassade, nicht aber als Terrassengeschoss wahrgenommen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der vorgeschlagene Versatz um 3 m wird kritisch gesehen, da er an zwei Seiten erfolgen muss, also insgesamt 6 m beträgt. Dadurch sind dann im Terrassengeschoss bei üblichen Gebäudebreiten keine ausreichenden Flächen mehr vorhanden und die Nutzung dieses Geschosses wird sehr eingeschränkt. Außerdem gibt es keine städtebauliche Begründung für einen größeren Versatz, da das Erscheinungsbild des Terrassengeschosses vom Abstand des Betrachters abhängt.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- f) Nach „Tiefgarage“ sollte bei A. 7.6 noch „(soweit nicht überbaut)“ ergänzt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Nachdem eine überbaute Tiefgarage keinerlei Erdüberdeckung haben kann, wird auf diesen Zusatz verzichtet.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- g) Bei Festsetzung A. 8.2 (Abgrabungen und Aufschüttungen) kann die Ergänzung „an Gebäuden“ gestrichen werden, solange der betreffende Bereich nicht näher definiert wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird entsprechend dem Vorschlag des Kreisbauamts geändert.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Entgegen den Ausführungen unter Punkt 1 der Begründung können Bebauungspläne der Innenentwicklung zu einem Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne führen. Jedoch gilt dieser Eingriff gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Formulierung wird dahingehend geändert, dass Eingriffe bei Innenentwicklungsbebauungsplänen als bereits erfolgt oder zulässig gelten.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

- i) Bezüglich der Aussage unter Punkt 5 der Begründung, dass keine Probleme bei der Versickerung bekannt sind, ist zu berücksichtigen, dass einem Bebauungsplan ein ersichtliches Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zugrunde liegen muss, vgl. Urteil des BVerwG vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14/00. Sieht dieses Entwässerungskonzept für das Plangebiet die Versickerung auf den Grundstücken vor, liegt es in der gemeindlichen Verantwortung, dass die Versickerung auch tatsächlich möglich ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Es darf an dieser Stelle nicht übersehen werden, dass es sich vorliegend im Wesentlichen um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist daher bereits tatsächlich vorhanden.

Die gemeindliche Vorgehensweise ist zudem mit der zuständigen Fachbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, abgestimmt. Demnach sind zur Sicherung der Erschließung keine weiteren Untersuchungen notwendig, wenn bisher in dem zu überplanenden Gebiet keine Probleme bei der Beseitigung des Niederschlagswassers bekannt sind. Dies bestätigte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim auch während der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 21.12.2015, worin es heißt: „Die siedlungswasserwirtschaftlichen Voraussetzungen sind gegeben. Insbesondere bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind der Gemeinde bei der bestehenden Bebauung keine Probleme bekannt. Alle hier wesentlichen wasserwirtschaftlichen Belange werden unter B Hinweise angesprochen. Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.08.2015.“ Die Ausführung in der Begründung wird geändert in: Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung sind der Gemeinde im Plangebiet keine Probleme bekannt.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

- a) Soweit zukünftig Grundstücksteilungen zulässig sind und dadurch Hinterliegergrundstücke ohne eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße entstehen, ist zur Sicherstellung der Erschließung mit dem Schmutzwasserkanal die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Anmerkung der Verwaltung:

Es wird ein Hinweis eingefügt, dass bei durch Grundstücksteilungen neu entstehenden Hinterliegergrundstücken auf eine Sicherstellung der Erschließung (Verkehr und Versorgung) mittels Grunddienstbarkeiten o.ä. zu achten ist.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Um die für die bauliche Verdichtung erforderlichen Abwassereinheiten für das der Gemeinde zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vormerken zu können, ist der zulässige Geschossflächenzuwachs gegenüber dem Bestand mitzuteilen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der zulässige Geschossflächenzuwachs gegenüber dem Bestand wird mitgeteilt.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.3 Abfallwirtschaftsverband Starnberg:

Auf der Fl.Nr. 527 werden zwei Wohngebäude geplant, wobei das hintere nicht von dreieckigen Abfallsammelfahrzeugen anfahrbar ist. Somit kann voraussichtlich die Abfallentsorgung nicht am Wohnhaus durchgeführt werden. Es wird angeregt, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB die Auszeichnung eines Bereitstellungspunktes mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 an der Parkstraße vorzusehen und einzutragen.

Anmerkung der Verwaltung:

In Hinweis Nr. 10 wird bereits darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter ausschließlich an der Park- und Hildegardstraße geleert werden. Darüber hinaus wird die Ausweisung und Festsetzung eines Bereitstellungspunktes hier nicht für notwendig erachtet.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.4 SWM Infrastruktur Region GmbH:

In den Festsetzungen 6.2 und 8 wird die bestehende Erdgasversorgung der Flurstücke 511/5 und 511/2 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Ggf. wäre auch die Eintragung einer Dienstbarkeit auf dem Flurstück 511/7 zu empfehlen.
Die betroffenen Hausanschlussleitungen dürfen nicht mit Wintergärten überbaut werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf dem Stichweg Fl.Nr. 511/7 wurde bereits eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Fl.Nrn. 511/5, 511/2 und 511/4 zu belastende Fläche festgesetzt. Das Recht selbst kann jedoch nicht mit einer Festsetzung im Bebauungsplan begründet werden, sondern bedarf eines Eintrags in das Grundbuch.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1.3.1 Zu Grundstück Fl.Nr. 553:

In dem neuen Bebauungsplan ist vorgesehen, dass bei einer Neubebauung des Grundstücks Parkstr. 2 nur Sattel- oder Walmdach zulässig ist. Sollte das vorhandene Haus durch ein neues, deutlich höheres Haus ersetzt werden, hätte dies für die Wohn- und Lebensqualität und den Wert der Wohnung des Einwenders (nach Süden gerichtete EG-Wohnung Pippinplatz 1) erheblichen Einfluss, da derzeit auch im Winter Sonne in der Wohnung ist. Es wird darum gebeten, den Bebauungsplan so zu gestalten, dass bei einer eventuellen Neubebauung auf dem Grundstück Parkstr. 2 die Sonneneinstrahlung auf dem Nachbargrundstück Pippinplatz 1 nicht beeinträchtigt wird. Will man die zulässige maximale Wandhöhe von 9 m belassen, könnte dies durch die Vorgabe eines entsprechenden Abstands zum Nachbargrundstück und durch ein Pultdach (die Front nach Süden gerichtet) oder alternativ ein Flachdach erreicht werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen auf dem Grundstück Fl.Nr. 553 Gebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 9 m und einer verhältnismäßig flachen Dach-

neigung von 15° - 20° oder auch mit Flachdach errichtet werden. Der Abstand eines möglichen neuen Gebäudes bleibt wie bisher im Bestand bei mindestens 14 m, kann sich je nach geplanter Wandhöhe durch die einzuhaltenen, nachbarschützenden Abstandsflächen aber vergrößern. Dadurch wird nach Gesetz eine ausreichende Belichtung (und auch Belüftung) gewährleistet. Allerdings kann eine Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung nicht ausgeschlossen werden und es besteht auch kein Anspruch auf eine Beibehaltung im jetzigen Umfang. Pultdächer sind in diesem Gebiet städtebaulich nicht erwünscht, da eine zusätzliche Dachform das relativ homogene Erscheinungsbild stören würde. Gleichzeitig wäre der Effekt auf die Besonnung des Nachbargrundstücks gering, da auch auf der nördlichen Seite des Gebäudes „Stehhöhe“ erreicht werden muss.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.3.2 Zu Grundstück Fl.Nr. 511/5:

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde der Abstand der Baugrenzflächen (strichpunktierte Linie) zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 511/4 von 3 m im Bebauungsplan vom 20.12.2011 auf nun 5 m geändert. Es wird beantragt, diesen Abstand wieder auf 3,0 m zu reduzieren. Die Abstände zu den Grundstücken Fl.Nrn. 519/2 und 527 sollen entsprechend der Grundstücke Fl.Nr. 511/4 zu Fl.Nr. 527 und Fl.Nr. 511/6 zu Fl.Nr. 519/2 nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz auch auf 3,0 m geändert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei Grundstück Fl.Nr. 511/5 handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück. Um trotz höherer baulicher Dichte ein Mindestmaß an Durchlässigkeit und Durchgrünung auch im rückwärtigen Bereich zu gewährleisten, wurde nach Norden und Westen die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Gleichzeitig wurde der Bauraum nach Westen bis ebenfalls auf einen Abstand von 5 m vergrößert, so dass hier ein Anbau mit 10 m Breite und 12 m Tiefe möglich ist.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.3.3 Zu Grundstück Fl.Nr. 511/3:

- a) Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit seinem Urteil vom 27.10.2014 den Bebauungsplan Nr. 155/GAUTING (Fassung vom 06.03.2012) für unwirksam erklärt, weil die Gemeinde insbesondere bei der baulichen Nutzung (GRZ und Wandhöhe) das Baurecht der Eigentümer willkürlich eingeschränkt hat. Mit dem Entwurf des neuen Bebauungsplans ändert sich nach Ansicht der Kläger und Einwender für sie nicht viel: Die Höhe ist weiterhin auf 6,5 m beschränkt, die GRZ beträgt nach wie vor 0,25 (vgl. Ausnahmeregelung im unwirksamen Bebauungsplan). Entgegen der Begründung im Bebauungsplanentwurf vom 25.08.2015 (Punkt 3.2 Planungsziele) wird das Baurecht nicht ausgeweitet, sondern eingeschränkt.

Das auf dem 1002 qm großen Grundstück stehende Einfamilienhaus hat eine GRZ von 0,29287, mit bestehenden Terrassen eine GRZ von 0,32896. Die Berechnung der Gemeinde ist nach Meinung der Einwender falsch. Nimmt man zu dem in Entwurf befindlichen Bebauungsplan für Terrassen einen Aufschlag von 10 % hinzu, so ergäbe das nur eine GRZ von 0,275.

Anmerkung der Verwaltung:

Auch für das Grundstück der Einwender (Fl.Nr. 511/3) ergeben sich mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf Änderungen. So wurde nun die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen aufgehoben, so dass z.B. der schon lange gewünschte Vier-spänner errichtet werden könnte. Gleichzeitig wird auch bei diesem Grundstück die GRZ erhöht, denn die im unwirksamen Bebauungsplan ausnahmsweise zulässige GRZ von 0,26 war nur bei Beibehaltung des eingeschossigen Bestandsgebäudes möglich. Ansonsten galt auch bei diesem Grundstück eine GRZ von 0,2, die mit dem aktuellen Entwurf auf 0,25 erhöht wurde.

Bezüglich der GRZ liegt beim Gebäude der Einwender eine Sondersituation vor, da es sich um ein erdgeschossiges Gebäude mit außergewöhnlich vielen Balkonen/Überdachungen und integrierter Garage handelt, die die hohe Bestands-GR bewirken. Ohne diese Anlagen hält das Bestandsgebäude mit einer GRZ von 0,24 die nun festgesetzte GRZ von 0,25 ein. Mit den vorhandenen Balkonen und überdachten Terrassen ergibt sich eine GRZ von 0,27, somit ist auch die im Bebauungsplan vorgesehene Überschreitung mit 10 % für Balkone und Terrassen ausreichend (mit Garage, Balkonen und Überdachungen ergibt sich eine GRZ von 0,29). Soll allerdings die zukünftig zulässige GF von 500 qm auf diesem Grundstück ausgeschöpft werden, so ist dies nur mit einem Neubau möglich. Allein aufgrund der fehlenden Abstandsflächen ist im Bestand maximal eine Teilaufstockung möglich. Ein Grenzanbau wie momentan beim Arbeitszimmer vorhanden, ist heute nicht mehr zulässig und wird daher nicht mehr möglich sein.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- b) Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs ist das südlich gelegene Grundstück 501/9 mit einzubeziehen. Die GRZ beträgt nach der Berechnung der Gemeinde 0,26, tatsächlich 0,27. Das ebenfalls nur wenige Meter südlich gelegene Grundstück 502/1 weist sogar eine GRZ von 0,32, das Grundstück 502/2 eine GRZ von 0,26 aus. Die im wirklichen Villengebiet „Kolonie“ – ebenfalls nicht weit vom Planungsgebiet entfernt – liegenden Grundstücke 1354/30 (Hildegardstr. 12) und 500/6 (Hildegardstr. 14) haben mit einer GRZ von 0,27 und von 0,39 eine höhere GRZ, ebenso wie das Grundstück 176/244 mit einer GRZ von 0,42 [Anmerkung: Es ist nicht nachvollziehbar, welches Grundstück gemeint ist.]. Folgt man der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, so sind auch diese Grundstücke miteinzubeziehen. Es wird deshalb angeregt, die tatsächlich vorhandenen Bauwerke zu berücksichtigen und im Wege des Bestandsschutzes die GRZ zumindest auf 0,29 zu erhöhen.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Überprüfung der vom Einwender genannten GRZ-Werte hat ergeben, dass für die Fl.Nrn. 501/9 und 1354/30 die GRZ von 0,27 und für die Fl.Nr. 502/2 die GRZ von 0,26 stimmt. Bei den anderen Grundstücken Fl.Nrn. 502/1 und 500/6 ergeben sich nach Berechnungen der Gemeinde geringere GRZ-Werte als angeführt, nämlich 0,26 bzw. 0,34 (mit Abstellraum/0,3 ohne Abstellraum). Diese Abweichungen ergeben sich, da der Einwender die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die Berechnung einbezogen hat.

Bei dem Gebäude auf Fl.Nr. 501/9 (ehemaliges Kino) handelt es sich um einen städtebaulichen Ausreißer, das sich mit seiner gesamten Kubatur (GRZ, GFZ und Höhe) städtebaulich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Es ist auch städtebaulich nicht gewünscht, dieses Gebäude als Maßstab für die zukünftige bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu nehmen.

Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 502/2 und 502/1 ist aus Sicht der Gemeinde die Erschließungsfläche Fl.Nr. 502/3 den Grundstücken jeweils zur Hälfte zuzuschlagen, womit sich für beide Grundstücke jeweils eine GRZ von 0,24 ergibt und damit im Rahmen liegt.

Bei den anderen angeführten Grundstücken Fl.Nrn. 500/6, 1354/6 und 1354/30 handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit Wandhöhen zwischen 3,2 m und 4,5 m, die somit von der Kubatur nicht vergleichbar sind.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 511/3 ist im Hinblick auf die Frage, ob Baurecht eingeschränkt oder ausgeweitet wird, nicht getrennt anhand einzelner Maßfaktoren (Grundfläche, Grundfläche Hauptanlage, Grundfläche Nebenanlagen inkl. Terrassen etc., Geschossigkeit) zu bewerten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass im Rahmen einer Gesamtbetrachtung keine Baurechtseinschränkung erfolgt, die eine wesentliche Grundstückswertminderung zur Folge hätte. Dabei mag es sein, dass einzelne Maßfaktoren beschränkt werden.

→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- c) Der Verwaltungsgerichtshof hat den Bebauungsplan auch wegen der darin festgeschriebenen Wandhöhe von 6,5 m und der vorhandenen höheren Wandhöhen aufgehoben (vgl. Urteil vom 27.10.2014, Rd.Nr. 36). Im neuen Bebauungsplan soll diese wieder für die südlicheren Grundstücke festgeschrieben werden. Die Gemeinde wird deshalb gebeten, sich an die Vorgaben des Verwaltungsgerichtshofs zu halten und das 12,60 m hohe „E + 3“-Gebäude auf dem Grundstück 501/9 zu berücksichtigen. Wegen des hohen Siedlungsdrucks und der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Bauland wird angeregt, im gesamten Bebauungsplangebiet, zumindest aber für die Grundstücke direkt an der Parkstraße, die Wandhöhe auf 9 m festzuschreiben. Hier befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Parkstraße schon Geschosswohnungen. Mit einer größeren Höhe würde auch die Riegelwirkung gegen den lauten Schienenverkehr für die dahinter liegenden Grundstücke der Villenkolonie verstärkt.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie in der Begründung bereits ausgeführt, hat eine Überprüfung der im Bestand vorhandenen Wandhöhen ergeben, dass zwar in der näheren Umgebung höhere Wandhöhen vorhanden sind, diese aber durch ein Sockelgeschoss erreicht werden, das als Kellergeschoss anzusehen ist. Die für das Wohnen nutzbaren Flächen sind aber in etwa gleich. Im Bebauungsplangebiet wird bei einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Dachneigung von maximal 30° je nach Gebäudebreite eine Firsthöhe von ca. 9,5 m erreicht. Bei dem Gebäude auf Fl.Nr. 501/9 handelt es sich mit der ehemaligen Kinonutzung und der dadurch bedingten Höhe um einen städtebaulichen Ausreißer mit einer Firsthöhe von 12,6 m, die sonst in der Umgebung nicht vorhanden ist. Die Wandhöhe dieses Gebäudes beträgt aber nur 7 m. Die hohe Firsthöhe ergibt sich durch das steile Dach, was städtebaulich in diesem Bereich bei der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung nicht gewünscht ist. (Im Übrigen hat eine Überprüfung ergeben, dass es sich um ein Gebäude mit E+1+D handelt. Bei der Umnutzung des Gebäudes in Wohnnutzung wurde die Kubatur nicht verändert.)

Eine Fortsetzung der Dreigeschossigkeit an der Parkstraße in Richtung Süden wird zudem städtebaulich nicht befürwortet, da sich auch auf der östlichen Seite der Parkstraße hier nur zweigeschossige Gebäude mit Flachdach befinden (Parkstr. 15 und 15 ½). Sollte im Bebauungsplangebiet für alle Grundstücke an der Parkstraße Dreigeschossigkeit festgesetzt werden, so könnte dies zu dem gerade nicht erwünschten Effekt einer Aufschaukelung des Baurechts in diesem Bereich beitragen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt eine Verdichtung durch die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ und die Freigabe der zulässigen Zahl der Wohnungen. Eine weitere „Verdichtung in die Höhe“ durch höhere Wandhöhen wird nicht angestrebt, da dies den Charakter des Gebiets auf städtebaulich nicht verträgliche Weise verändern würde.

Die Gemeinde hat bei der Ermittlung des Baurechts, das nach § 34 BauGB auch das Baugrundstück des Einwenders prägt, die Vorgaben des BayVGH berücksichtigt und in die Bewertung einbezogen. Gleichwohl hält die Gemeinde daran fest, die Wandhöhe in der bisher vorgesehenen Form festzusetzen. Dadurch erfolgt zwar eine geringere Höhenfestsetzung, als diese möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig wäre. Die Gemeinde hält aber auch diese Maßfestsetzungen für ausreichend, um eine angemessene Ausnutzung des Maßes baulicher Nutzung sicherzustellen. Zu berücksichtigen ist dabei auch die erreichbare Geschossfläche (gegenüber dem aufgehobenen Bebauungsplan kommt es bei Fl.Nr. 511/3 zu ca. 100 qm mehr). In Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung und der festgesetzten Dachneigung ist hier eine angemessene Ausnutzung des Baurechts gegeben. Die Gemeinde bezieht hierbei durchaus in ihre Überlegung ein, dass einzelne Maßfaktoren – hier die Höhe – durch den vorliegenden Bebauungsplan anders geregelt werden, als dies nach § 34 BauGB möglicherweise zulässig wäre. Gleichwohl ist die Gemeinde der Auffassung, dass die städtebauliche Struktur des Gebiets sich nicht nur an der Wandhöhe vorhandener Gebäude in der näheren Umgebung orientieren soll, sondern auch an der sich ergebenden Geschossfläche. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass hierdurch wesentliche Grundstückswertminderungen, die zu so einer Entschädigungspflicht führen könnten, vorliegend nicht gegeben sind.

Die Gemeinde hält die vorgesehenen Maßfestsetzungen für ausreichend und notwendig, um einerseits eine Ausnutzung des Grundstücks ausreichend zu ermöglichen, andererseits die angestrebte städtebauliche Struktur sicherzustellen.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- d) Der auf Grundstück Fl.Nr. 511/3 bestehende Baukörper mit Wohnnutzung grenzt an die nördliche Grundstücksgrenze, der Bauraum ist im Bebauungsplan aber trotz Bestandsschutz kleiner ausgewiesen. In der Begründung (Punkt 4.3 Bauraum) wird geschrieben, dass geringere Abstände bei bestehenden Gebäuden festgesetzt werden. Für das angrenzende Grundstück 511/4 und für die Grundstücke 511/6 und 519 werden nur 3 m festgesetzt. Es wird angeregt, für das Grundstück 511/3 zur Nordgrenze, an die ein breiter, unbebauter Weg angrenzt, keine Abstandsfläche festzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der auf diesem Grundstück genehmigte Grenzsanbau hat Bestandsschutz. Inzwischen sind aber Aufenthaltsräume an der Grenze unzulässig, weshalb der Bauraum nicht an der Grenze festgesetzt wird. Bei den schmalen Grundstücken Fl.Nrn. 519 und 519/2 wurde der Abstand auf 3 m reduziert, um einen ausreichend großen Bauraum zu erhalten. Aber auch hier sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten, die je nach Gebäudehöhe auch mehr als 3 m betragen können. Bei der Festsetzung des Bauraums bei den Grundstücken Fl.Nrn. 511/4 und 511/6 wird berücksichtigt, dass im Bestand ganze Gebäudefronten einen geringeren Abstand als die angestrebten 5 m aufweisen. Dies wurde auch auf dem Grundstück der Einwender, Fl.Nr. 511/3, berücksichtigt, indem der nördliche Grenzabstand auf 4 m reduziert wurde.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- e) Bei dem angrenzenden Grundstück 511/2 ist in der West-Ost-Achse einmal als Abstandsfläche 4,5 m und einmal 5 m ausgewiesen, ebenso wie beim Grundstück 511/1. Auf dem Grundstück 511/3 sind dagegen zweimal 5 m ausgewiesen. Dies ist nicht konsequent und zur Durchgrünung genügen die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Anmerkung der Verwaltung:

Zunächst ist klarzustellen, dass es sich bei der Vermaßung der Bauräume nicht um die Festlegung von Abstandsflächen handelt. Deren Geltung wurde ohnehin angeordnet. Die Vermaßung dient allein dazu, eine ausreichende Bestimmtheit bei der Festsetzung des Bauraums sicherzustellen.

Da bei der Behandlung eines Vorbescheids im April 2015 für dieses Grundstück Fl.Nr. 511/3 zur westlichen Grundstücksgrenze ein Abstand des Gebäudes von mindestens 4,5 m gefordert wurde, wird dieser Abstand des Bauraums hier nun auch so festgesetzt.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) Der Vorgartenbereich ist bereits durch Garagen auf den Grundstücken 511/4 und 508 bebaut, weshalb hier die Ausweisung einer Abstandsfläche im Bebauungsplan nicht gerechtfertigt ist. Es wird angeregt, für das Grundstück 511/3 im Westen und im Osten keine Abstandsfläche festzusetzen. Die Abstandsflächen der BayBO erfüllen die Planungsziele der Gemeinde.

Anmerkung der Verwaltung:

Seit langem ist es Ziel der Gemeinde, die Vorgartenbereiche auf einer Tiefe von mindestens 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten, um so einen attraktiven Straßenraum mit begrünten Vorgärten zu erhalten. Einzelne Abweichungen im Bestand werden dabei hingenommen, sind aber zukünftig nicht mehr zulässig. Prinzipiell dient die Festsetzung der Bauräume der Erhaltung eines Mindestmaßes an bestenfalls zusammenhängenden Freiflächen, auch bei weiteren Verdichtungen.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- g) Aus Sicht der Einwender ist die Festsetzung einer Abstandsfläche von 13 m Richtung Süden völlig willkürlich. Damit wird eine versetzte Bebauung verhindert. Die nördlich gelegenen Grundstücke (511/14 [Anmerkung: vermutlich gemeint 511/4], 511/5, 511/6) haben Abstandsflächen von 8 m und 10 m, die Grundstücke 527, 553 und 523 nur von 5 m und das Grundstück 519/2 sogar nur von 3 m. Es wird angeregt, für das Grundstück 511/3 zur Südgrenze keine Abstandsfläche im Bebauungsplan festzusetzen und auch insoweit auf die Regelungen der BayBO zurückzugreifen.

Anmerkung der Verwaltung:

Auch an dieser Stelle ist noch einmal klarzustellen, dass es sich bei den 13 m nicht um die Festlegung von Abstandsflächen handelt, sondern um die Vermaßung des Bau- raums.

Wie bereits oben beschrieben, ist es auch Ziel des Bebauungsplans, trotz einer weiteren Verdichtung ein Mindestmaß an möglichst zusammenhängenden Freiflächen zu erhal- ten. Die südlichen Grundstücke weisen einen solchen auf (abgesehen von zwei Be- standsgaragen). Eine versetzte Bauweise ist deshalb auch nicht erwünscht. Zudem wird dieser Freibereich auf dem Grundstück des Einwenders schon eingeschränkt, da sich hier der Abstand von 13 m auf ca. 9 m verringert. Diesem Zustand wurde mit dem vor- liegenden Bauraum Rechnung getragen. Darüber hinaus erscheint es nicht sinnvoll, ge- rade den Südgarten zu bebauen.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- h) Es bestehen Einschränkungen durch die Festsetzung der Dachneigung. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 27.10.2014 ist das südlich gelegene Grundstück 501/9 mit einzubeziehen, wo die Dachneigung über 50° beträgt.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Gericht vertrat die Auffassung, dass das Grundstück Fl.Nr. 501/9 in die Über- legungen zum Plangebiet einzubeziehen ist. Das bedeutet aber nicht, dass alle in der Umgebung vorhandenen Maximalwerte in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Schlussendlich würde sich damit die Bauleitplanung erübrigen. Städtebaulich sind im Bereich des Bebauungsplans bei zwei Vollgeschossen so hohe Dachneigungen nicht erwünscht. In dieser Hinsicht wird das Gebäude des ehemaligen Kinos als städte- baulicher Ausreißer gewertet und nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung an- gesetzt.

Auch insoweit ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Beschränkung der bau- rechtlichen Zulässigkeit städtebaulich gerechtfertigt ist. Bestandsgebäude können in der vorhandenen Dachneigung erhalten bleiben. Bei der Neubebauung sind allerdings die Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten. Die Gemeinde geht hier davon aus, dass damit keine wesentliche Wertminderung des Grundstücks einhergeht.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- i) Es bestehen Einschränkungen durch die zwingende Vorschrift, ab sieben Stellplätzen ei- ne Tiefgarage bauen zu müssen. Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 27.10.2014 ist das südlich gelegene Grundstück 501/9 mit einzubeziehen. Dieses Haus hat 12 Wohneinheiten und keine Tiefgarage.

Es gibt andere Formen, Fahrzeuge platzsparend unterzubringen, wie z.B. Parklifte. Auf einem Stellplatz können so z.B. drei Fahrzeuge untergebracht werden. Dies ist effizient und versiegelt weit weniger den Boden als eine Tiefgarage mit Rampen und Rangierflä- che. Im Übrigen haben auf dem Grundstück 511/3 auch acht oberirdische Parkmöglich- keiten Platz.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus städtebaulicher Sicht ist bei dieser Festsetzung entscheidend, dass trotz einer wei- teren Verdichtung oberirdisch eine ausreichende Begrünung des Gebiets gewährleistet ist, auch wenn viele Stellplätze nachzuweisen sind. Gleichzeitig ist es nicht möglich, bei genehmigten Bestandsgebäuden im Nachhinein zusätzliche Stellplätze oder gar die Er-

richtung einer Tiefgarage zu fordern. Im Laufe der Zeit können sich aber andere Entwicklungen (z.B. immer mehr Autos) und andere städtebauliche Zielvorstellungen ergeben, die im Bebauungsplan umgesetzt werden und somit langfristig zu einer verbesserten städtebaulichen Situation führen können.

Auf die gesonderte Festsetzung von Parkkliften wird hier (auch im Sinne eines schlanken Bebauungsplans) verzichtet. Nach Auskunft des Landratsamts Starnberg gibt es im ganzen Landkreis bisher keine Parkklifte. Außerdem gibt es verschiedene Ausführungen, die eine „passende“ Festsetzung schwierig machen. Evtl. könnte ein Parkklift im Rahmen einer Befreiung genehmigt werden, wenn er ansonsten den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entspricht. Allerdings ist dafür das Landratsamt Starnberg zuständig. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass aus Sicht der Gemeinde auch andere Parkformen, wie z.B. Parkklifte, vorstellbar wären, wenn sie den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- j) Die nach Süden angrenzenden Bebauungen stehen mit den Planungszielen und Festsetzungen (insbesondere GRZ, Wandhöhen, Dachneigungen) des Bebauungsplans ebenfalls nicht im Einklang.

Anmerkung der Verwaltung:

Zu den angesprochenen Punkten siehe die vorherigen Ausführungen.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- k) Mit dem Bebauungsplan Nr. 155/GAUTING wird der Bebauungsplan Nr. 22/GAUTING vom 25.06.1958 „ersetzt“, d.h. aufgehoben. Die Aufhebung von Bebauungsplänen ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aber nicht zulässig.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155/GAUTING wurde wiederum nicht konkret ausgeführt, ob die weiteren Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 und Nr. 2, Satz 3, 4 und 5 BauGB gegeben sind (Schwellenwerte, usw.).

Anmerkung der Verwaltung:

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen hier (offensichtlich) vor, so dass das Verfahren auch angewendet wird. Es handelt sich um ein vollständig bebautes Gebiet und damit um eine Innenentwicklung. Der Anwendung des § 13 a BauGB steht auch nicht entgegen, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 22/GAUTING ersetzt wird. Im Urteil vom 27.10.2014 wird diese Auffassung bestätigt, denn in Rd.Nr. 23 heißt es: „Der zu Recht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erlassene Bebauungsplan ...“

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- l) Auf der östlichen Seite der Parkstraße stehen Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Nach Meinung der Einwender ist es kontraproduktiv für die Umwelt, in absoluter Bahnhofsnähe und dem einzigen Haltepunkt der S-Bahn durch einen sich nicht an den Gegebenheiten orientierenden Bebauungsplan die bereits bestehende Bebauung minimalisieren zu wollen. Dies widerspricht auch dem Raumordnerischen Entwicklungskonzept München Südwest – ROEK München Südwest/ Schlussbericht 2014. Darin heißt es unter Punkt 3.2.1 auf Seite 51:

„Innerhalb eines 600 m – Radius (...) soll das **Baurecht** rund um die S-Bahnhaltestellen (...) **erweitert** werden. (...) Durch diese Maßnahmen sollen bis zu 10 % neue Wohnungen geschaffen werden. Um die Konzentration der Bebauung im fußläufigen Bereich – 5 bis 10 Minuten – zu den S-Bahnhaltestellen zu verbessern, werden innerhalb dieses Radius auch **neue** mögliche **Bebauungsflächen ausgewiesen**.“

Das Bebauungsplangebiet liegt nur drei Minuten von der S-Bahn entfernt. Städtebaulich und umweltpolitisch angebracht ist, in fußläufiger Entfernung zur S-Bahn eine bauliche Verdichtung herbeizuführen.

Anmerkung der Verwaltung:

Es kann nicht nachvollzogen werden, inwiefern es sich um eine Minimalisierung der bestehenden Bebauung handeln soll. Ziel des Bebauungsplans ist, das Gebiet einer angemessenen, an den Bestand angepassten Verdichtung zuzuführen und zugleich den Siedlungscharakter zu erhalten. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der dichteren und höheren Bebauung am Pippinplatz und bahnbegleitend im Norden wurde im Bebauungsplangebiet die GRZ mit 0,25 und teilweise dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Zudem wurde die Beschränkung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen aufgehoben. Dies trägt alles zu einer Verdichtung des Gebiets bei. Dennoch wird gleichzeitig ein Übergang zwischen dichter und weniger dichter Bebauung geschaffen. Im Übrigen hat auch die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan ausgeführt, dass „die intendierte Nachverdichtung (...) im Sinne einer Flächen sparenden Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten“ ist. Weiter heißt es, dass „der Grundsatz LEP 3.1 (G), wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen, (...) insgesamt berücksichtigt“ wird.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3.4 Zu den Grundstücken Fl.Nrn. 519 und 523:

Noch vor Ende des Gerichtsverfahrens zu diesem Bebauungsplan haben die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 519 und 523 um eine Überprüfung des Bebauungsplans Nr. 155/GAUTING gebeten. Sie wurden damals benachrichtigt, dass die Anregungen in die Diskussion eingebracht werden, wenn der Bebauungsplan im Bauausschuss behandelt wird. Folgende Einwendungen wurden vorgetragen:

Dieser Bebauungsplan umfasst 13 Grundstücke, die überwiegend von den Eigentümern, zum Gutteil alteingesessenen Familien, genutzt werden. Mehrere dieser Häuser entsprechen den Richtlinien des Bebauungsplans nicht, für einige werden ausdrücklich Ausnahmen gestattet. Das wirft die Frage auf, warum für die einen das Grundstück kleiner sein darf als für die anderen, vor allem bei der geringen Größe des überplanten Bereichs.

Die Geschäftstätigkeit am Pippinplatz (alle Geschäfte des täglichen Bedarfs) erstreckt sich mit mehreren Arztpraxen und der Godoapotheke in die Hildegardstraße hinein. Angesichts der umgebenden Bebauung am Pippinplatz 4 und 4 a (Fl.Nrn. 528, 540/2 und 1354/8) und den großzügigen Regelungen im weiteren Verlauf der Hildegardstraße, wo 500 qm Grundstücksgröße statt 650 qm vorgeschrieben werden (Bebauungsplan Nr. 147/GAUTING), stellt sich die Frage, ob es in diesem kurzen Bereich der Hildegardstraße möglich und sinnvoll ist, den Übergang in den Parkcharakter der Gautinger Villenkolonie zu schaffen. Es erscheint wichtiger und sinnvoller, hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, die rund um den Pippinplatz und in der nördlichen Parkstraße schon lange stattgefunden hat. So kann auch für die nachfolgende Generation die Möglichkeit geschaffen werden, am Ort wohnen zu bleiben.

Es wird gebeten, diesen Bebauungsplan, zu prüfen, nach heutigen Erkenntnissen zu bewerten und den Erfordernissen der so nah am „neuen, zweiten Zentrum“ Gautings (Bahnhof, Kino, Geschäfte aller Art) gelegenen Grundstücken anzupassen.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit dem öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155-1/GAUTING erübrigen sich diese Anregungen. Der Bauraum der Fl.Nrn. 519 und 519/2 wurde zusammengefasst, so dass die Eigentümer die an sich sehr schmalen Grundstücke ggf. gemeinsam entwickeln können. Die maximal zulässige GRZ wurde im gesamten Gebiet auf 0,25 und die Wandhöhe bei den Fl.Nrn. 523, 527 und 553 auf maximal 9 m erhöht (die Abstandsflächen sind dennoch einzuhalten). Gleichzeitig wurden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen sowie die zur Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser aufgehoben. Infolgedessen und aufgrund der im südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 147/GAUTING angegebenen geringeren Mindestgröße der Baugrundstücke wurde hier auf eine Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke verzichtet. Damit kann auch eine kleinteilige Bebauung, auch mit real geteilten Doppel- und Reihenhäusern entstehen (soweit

die dafür notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können). Eine moderate Nachverdichtung wird so möglich.
→ Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.

1.4 Sonstige Anregungen:

- a) Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, welche Wandhöhe im WA maximal zulässig ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Im WA ist eine maximale Wandhöhe von 9 m zulässig. Die zeichnerische Festsetzung wird entsprechend geändert.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Aus Festsetzung 5.4 geht nicht eindeutig hervor, ob eine Gaube maximal 2 m breit sein darf oder alle Gauben zusammen (Umformulierung: Breite der Einzelgaube).

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird umformuliert, dass die Breite einer Gaube 2 m nicht überschreiten darf.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Das erst im Jahr 2016 genehmigte Bauvorhaben auf Fl.Nr. 527 hat beim rückwärtigen Gebäude ein zurückgesetztes Terrassengeschoss mit Walmdach mit einer Dachneigung von 20°, was bisher nicht in den Festsetzungen berücksichtigt wurde.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung 5.3 wird dahingehend ergänzt, dass bei Wandhöhen von 6,5 m bis 9m und zurückgesetzten Terrassengeschossen auch Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 15° - 20° zulässig sind.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2015 inkl. Begründung
Lageplan mit Umgebungsbebauung
Tabelle mit Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wandhöhe und Firsthöhe der erwähnten Grundstücke

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0578) vom 11.07.2017 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 155-1/GAUTING für einen nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.

4. Die sonstigen Anregungen werden berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 11.07.2017

Sachbearbeiter/in:

(Unterschrift)

Amtsleiter/in:

(Unterschrift)

Gauting, 21.07.2017

Unterschrift