



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	25.07.2017	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße; Abwägung über die Stellungnahmen und Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung; Verfahrenswechsel; Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

**Anlagen:**

BP\_122\_GAUTING\_Unterlagen\_frühzeitige\_Bürgerbett  
BP\_122\_GAUTING\_Unterlagen\_frühzeitige\_Trägerbet  
BP\_122\_3\_GAUTING\_Planzeichnung\_Festsetzungen\_25072017

---

**Sachverhalt:**

I. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.02.1992 beschlossen, für den nördlichen Bereich der Bergstraße einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Im anliegenden Lageplan sind der im Jahr 1992 festgelegte Gebietsumgriff und der damals in diesem Gebiet vorhandene Gebäudebestand dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.1992 öffentlich bekannt gemacht.

Am 17.05.1993 wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der anliegende erste Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING (Stand: 07.12.1992) für den nördlichen Bereich der Bergstraße in einer Informationsveranstaltung der Gemeinde den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Über diese Veranstaltung ist die anliegende Niederschrift erstellt worden und den Teilnehmern an der Veranstaltung im Nachgang zugeleitet worden. Zu diesem Zeitpunkt war die Psychiatrische Klinik noch auf dem Grundstück Bergstr. 86, Fl. Nr. 1396 in Betrieb, so dass das künftige Baurecht auf der Basis dieser Nutzung festgesetzt wurde.

Vom 01.07.1999 bis 05.08.1999 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 122/GAUTING auf Basis der Planunterlagen in der Fassung vom 01.10.1996 durchgeführt. Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben Einwendungen vorgetragen:

- Kreisbauamt
- Untere Immissionsschutzbehörde
- DB Netz
- Kreisbrandinspektion
- Wasserwirtschaftsamt
- Stadtwerke München, Gasversorgung

Die schriftlichen Stellungnahmen liegen der Beschlussvorlage zur Kenntnis bei.

Für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 122/GAUTING, der westlich der Bergstraße liegt, ist bereits 2012 / 2013 das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und mit Satzungsbeschluss abgeschlossen worden (= Bebauungspläne Nr. 122-1/GAUTING und Nr. 122-2/GAUTING). Daher besteht nun noch für das Teilgebiet östlich der Bergstraße Bedarf zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.

Nach dem Auszug der Psychiatrischen Klinik vom Grundstück Bergstraße 86 in das Asklepios-Klinikgelände wurde der Gebäudebestand auf dem Grundstück Bergstraße 86 zeitweise von Studenten bewohnt. Zuletzt waren dort Asylsuchende zwischenzeitlich untergebracht. Derzeit steht der Gebäudekomplex leer. Der Eigentümer des Grundstücks Bergstr. 86 plant nun einen Abbruch des Gebäudebestands und eine Neubebauung mit zwei Einzelhäusern im östlichen Teilbereich des Grundstücksareals und zwei Doppelhäusern im westlichen Teilbereich.

Da gegenüber der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsphase zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/GAUTING mittlerweile über 18 Jahre vergangen sind und die städtebaulichen Voraussetzungen sich wie oben dargelegt u.a. für das Grundstück Bergstr. 86 grundlegend geändert haben, ist der Entwurf des Bebauungsplans insgesamt überprüft und überarbeitet worden. In der Anlage zu dieser Beschlussvorlage ist der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans unter der neuen Bezeichnung „Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße“ (Stand: 25.07.2017) beigefügt. Die Festsetzungen sind teilweise aktualisiert worden. Das Maß der baulichen Nutzung ist bei der Aktualisierung mit max. 0,2 gegenüber dem alten Bebauungsplanentwurf unverändert geblieben. Bei der Festsetzung des künftigen Baurechts wird die tatsächlich bebaubare Grundstücksfläche zugrundegelegt. Die ortsbildprägende Hangkante ist von Bebauung freizuhalten (= Teilbereich des Regionalen Grünzugs Nr. 6). Die Freihaltung des Hangbereichs ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Der Hangbereich wird daher als private Grünfläche festgesetzt und ist bei der Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks nach § 19 Abs.3 BauNVO nicht zu berücksichtigen. Oberhalb der Hangkante soll die Durchlässigkeit der Einzelhausbebauung erhalten bleiben. Bei der Festsetzung des künftigen Baurechts für das Grundstück Bergstr. 86 ist die (große) Baumasse des Gebäudebestands als prägende Baumasse für die Bestimmung des aktuell festzusetzenden Baurechts zu berücksichtigen. Daher wird auf diesem Grundstück teilweise dreigeschossige Bauweise ermöglicht, wobei das dritte Vollgeschoss als Terrassengeschoss ausgebildet sein muss, das an allen Gebäudeseiten jeweils 2,00 m eingerückt ist.

## II. Zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Siehe beigefügte Niederschrift über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.05.1993.

### Vorschlag zur Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf ist grundlegend überarbeitet worden, daher haben sich diese Anregungen erledigt.

## III. Zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

### 1. Kreisbauamt

Es werden verschiedene Anregungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf gemacht.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf ist grundlegend überarbeitet worden, dabei sind die Anregungen des Kreisbauamts berücksichtigt worden.

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Fortbestehen der Kliniknutzung auf Fl. Nrn. 1396/9 und -/11 Schallschutzmaßnahmen auf einem angrenzenden Pkw-Parkplatz nötig werden.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Kliniknutzung wurde aufgegeben, die Anregung hat sich damit erledigt.

3. DB Netz

Es wird um Prüfung gebeten, ob aufgrund der Entfernung von ca. 100 m zur Bahnlinie Schallschutzmaßnahmen nach dem BImSchG nötig sind.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des großen Abstands zur Bahnlinie und der dazwischen liegenden Bebauung keine Schallschutzmaßnahmen nach dem BImSchG nötig sind.

4. Kreisbrandinspektion

Es wird um Klärung der Löschwassersituation gebeten. Daneben wird eingewendet, dass die feuerwehrtechnische Erschließung auf Fl. Nr. 1390/2 ungeklärt ist und dass die Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 1396 nicht ersichtlich ist.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück Fl. Nr. 1390/2 ist inzwischen neu bebaut worden; die Gemeinde geht davon aus, dass dabei im Rahmen der Baugenehmigung auch die feuerwehrtechnische Erschließung geklärt wurde. Durch die geplante komplette Neubebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1396 hat sich die Anregung hierzu erledigt.

5. Wasserwirtschaftsamt

Es wird eingewendet, dass der Nachweis fehlt, ob eine Versickerung tatsächlich immer möglich ist. Die Beseitigung des Niederschlagswassers müsse durch die Gemeinde geklärt werden. Darüber hinaus werden Vorschläge gemacht bezüglich der Aufnahme von wasserwirtschaftlichen Regelungen in die Hinweise des Bebauungsplans.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING sind keine Probleme mit der Versickerung bekannt, daher kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist. Die Festsetzungen und Hinweise wurden grundlegend überarbeitet und die Anregungen des Wasserwirtschaftsamts insoweit berücksichtigt.

6. Stadtwerke München, Gasversorgung

Es werden Hinweise zum Mindestabstand von Bepflanzungen zu Erdgasleitungen gegeben.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Die Anregung wird berücksichtigt.

**IV.** Der Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING kann, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vorliegen, durch entsprechende Beschlussfassung im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0587) vom 19.07.2017 zur Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße.
2. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/GAUTING, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
  - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
  - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
  - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
  - Stadtwerke München, Gasversorgung
  - Kreisbrandinspektion
  - DB Netz
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/GAUTING vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf ist grundlegend überarbeitet worden, daher haben sich diese Anregungen erledigt.
4. Der Bauausschuss nimmt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Teilbereich der Bergstraße (Plandatum: 25.07.2017) zustimmend zur Kenntnis. Dieser Planentwurf ersetzt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122/GAUTING.
5. Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen wird das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße einschließlich Begründung gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und parallel hierzu die Stellungnahmen der Behörden einzuholen.

**Gauting, 19.07.2017**

---

**Unterschrift**