



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	17.10.2017	öffentlich	Kenntnisnahme
Bauausschuss	30.01.2018	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 155-1/GAUTING für einen nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße - Beschluss über die Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

**Anlagen:**

20170807\_155\_1\_Gtg\_ernoeffAusl\_Begründung  
20170807\_155\_1\_Gtg\_ernoeffAusl\_PlanzuFestsetz\_GAU381a\_20170725

---

**Sachverhalt:**

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 155-1/GAUTING gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 01.09.2017 bis 19.09.2017 stattgefunden.
2. Von den Trägern öffentlicher Belange hat lediglich das Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, folgende Anregungen vorgetragen:
  - a) Auf dem Buchgrundstück Fl.Nr. 527 ist keine Abgrenzung der beiden Baugrundstücke ersichtlich (üblicherweise Perlschnurlinie nach Ziffer 15.14 der Anlage zu § 2 Abs. 1 Satz 1 PlanzV). Dies ist gerade bei der Festsetzung grundstücksbezogener Kenngrößen wie der GRZ bedeutsam.  
Zudem wird angeregt, bei Festsetzung A. 3.2 den Einschub „pro Grundstück“ entweder wegzulassen oder durch „pro Baugrundstück“ zu ersetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 527 handelt es sich um eine Sondersituation, da beide Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind, in der der Stellplatz nachweis für diese Gebäude erbracht wird. Insofern ist hier eine Gesamtbetrachtung des Grundstücks unerlässlich. Darüber hinaus sind beide Gebäude bereits (im Rohbau) errichtet, so dass sich in naher Zukunft keine großen baulichen Veränderungen ergeben werden. Zur Verdeutlichung wird in der Begründung eine Erläuterung ergänzt, dass hier beim Maß der baulichen Nutzung das Grundstück insgesamt zu betrachten ist.

Der Einschub „pro Grundstück“ wurde zur Klarstellung eingefügt. Er kann in „pro Baugrundstück“ geändert werden, auch wenn in diesem Gebiet die Grundstücke und Baugrundstücke identisch sind.

⇒ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- b) Festsetzung A. 5.3: Vor „um mind. 2 m an mind. 2 Seiten“ sollte „Dachneigungen von 15° - 20° zulässig oder“ gestrichen werden, da diese Fallkonstellation am Satzende nochmals geregelt wird.

Zudem sollte noch klargestellt werden, welche Dachneigung bei einer Wandhöhe von genau 4,50 m bzw. 6,50 m zulässig sein soll.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Änderung wird übernommen und eine Klarstellung zu den Wandhöhen wird vorgenommen.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Bei Festsetzung A. 5.4 sollte in der letzten Zeile „Gauben“ durch „Gaube“ ersetzt werden. Der Begriff „Ortgang“ könnte noch in der Begründung erläutert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Änderung wird übernommen, auf eine Erläuterung des Begriffs „Ortgang“ wird jedoch verzichtet.

⇒ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- d) Festsetzung A. 7.1: Angesichts der jüngeren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sollte ein festgesetzter Stauraum vor Garagen, der über die Anforderungen der GaStellV hinausgeht, gut begründet werden.

Anmerkung der Verwaltung:

In der GaStellV wird ein Stauraum vor Garagen von mindestens 3 m gefordert. Die in der Gemeinde weit verbreiteten SUVs weisen aber Längen von bis zu 4,7 m auf, so dass sie in den Gehweg hineinstehen würden. Eine Freihaltung der Gehwege ist in diesem Fall besonders wichtig, da die Straßen als „Zugbringer“ zum Pippinplatz und zur S-Bahn-Haltestelle dienen. Außerdem ist der Straßenraum durch beidseits parkende Autos schmal und unübersichtlich. Darüber hinaus ist es in der gesamten Gemeinde ein Bestreben, Vorgartenzonen von 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Daher wird in diesem Bebauungsplan vor Garagen ein Stauraum von 5 m Tiefe festgesetzt.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Bei Festsetzung A. 7.4 handelt es sich offensichtlich um eine Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO). Was bedeutet dies für die zulässige GR-Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2?

Anmerkung der Verwaltung:

Für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ist die allgemein gültige Überschreitung der GR(Z) von 50 % möglich. In die Begründung wird ein Passus aufgenommen, der dies klarstellt.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) Bei der Rundungsregel in Festsetzung A. 7.7 wird empfohlen, das Wort „ungerade“ durch „halbe“ zu ersetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Änderung kann übernommen werden.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) In Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird angeregt, A. 10 (Errichtung von Luft-Wärmepumpen) von den Festsetzungen unter die Hinweise zu verschieben.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A. 10 wird in die Hinweise verschoben.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgetragen. Kurz vor der Behandlung der Beschlussvorlage in der Bauaus-

schluss-Sitzung am 17.10.2017 ging bei der Gemeinde noch ein Schreiben der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 511/3 mit Anregungen ein.

- a) Im Rahmen der Beschäftigung mit diesen Anregungen stellte sich heraus, dass mittlerweile die im Geltungsbereich liegenden Roh- bzw. Neubauten auf Grundstück Fl.Nr. 527 das Gebiet hinsichtlich des Baurechts neu prägen dürften. Mit der dort realisierten dreigeschossigen Bebauung ist möglicherweise ein neuer Maßstab für die Höhenentwicklung nach § 34 BauGB entstanden. Trotz eines nachvollziehbaren städtebaulichen Konzepts, mit dem eine niedrigere Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründet wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Beibehaltung der bisher über die Wandhöhe festgesetzten Zweigeschossigkeit Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen könnten.

Daher soll nun trotz städtebaulicher Bedenken die Wandhöhe im gesamten Bebauungsplangebiet bis zu einer Höhe von 9 m zulässig sein. Infolgedessen müssen die Bauräume entsprechend angepasst werden, damit genügend Platz bleibt, die dann notwendigen größeren Abstandsflächen einzuhalten. (Bei Festsetzung 2.3 entfällt damit außerdem die Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhen.) Die anderen Festsetzungen, wie z.B. die GRZ, werden beibehalten.

- b) Unter Berücksichtigung dieser geänderten Festsetzungen werden im Folgenden die Anregungen der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 511/3 behandelt:

- aa) Rund um das Grundstück Fl.Nr. 511/3 gäbe es bebaute Grundstücke mit einer höheren GRZ, höheren Wandhöhe und größerem Bauraum, was der bisherige Entwurf des Bebauungsplans nicht berücksichtige. Duplexgaragen würden den Boden hier weniger versiegeln. In gleicher Angelegenheit wären die Grundstückseigentümer vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof schon einmal erfolgreich gewesen. Nach ihrer Auffassung seien die Einwander seit über elf Jahren (Einbezug des Grundstücks in den Umgriff des Bebauungsplans, sechsjährige Verfahrensdauer, Gerichtsverfahren mit Unwirksamkeit des Bebauungsplans, Veränderungssperre) an der baulichen Entwicklung ihres Grundstücks bzw. am am 15.05.1996 nach § 34 BauGB genehmigten Vorbescheid gehindert.

Die Verwaltung (Beschlussvorlage Ö/0578/XIV.WP, Seite 6, vorletzte Zeile und Seite 7, letzter Absatz) räume selbst ein, das bislang gültige Baurecht (§ 34 BauGB) mit dem neuen Bebauungsplan einschränken zu wollen.

Dies würde eine weitere Klage und nach Meinung der Einwander insbesondere wegen der Höhen und des Bauraums wieder die Aufhebung des Bebauungsplans nach sich ziehen. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, wäre die Gemeinde Gauting wegen der Einschränkung der Bebauung zu Schadensersatz verpflichtet.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplans seien die vom BayVGH im Urteil vom 27.10.2014 zur Aufhebung des Bebauungsplans mitgegebenen Eckpunkte nicht umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 155/GAUTING sei vom BayVGH auch deshalb für unwirksam erklärt worden, weil die Gemeinde insbesondere bei der baulichen Nutzung (GRZ und Wandhöhe) das Baurecht der Eigentümer willkürlich eingeschränkt habe. Dies sähe die Gemeinde Gauting inzwischen ebenso (vgl. Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 25.08.2015, Punkt 1, Planungsrechtliche Situation). Mit dem Entwurf des neuen Bebauungsplans ändere sich für die Grundstückseigentümer und Kläger nicht viel: Die Höhe sei weiterhin auf 6,5 m beschränkt, die GRZ betrage nach wie vor 0,25 (vgl. Ausnahmeregelung im unwirksamen Bebauungsplan vom 06.03.2012). Wenn die beiden wichtigen Maßfaktoren GRZ (Grundfläche) und Höhe auch im neuen Bebauungsplan wiederum nicht berücksichtigt seien, würde dies wiederum zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Gerade die Kombination aus GRZ und Höhe beeinflusse im Wesentlichen die Nutzung des Grundstücks (Fläche mal Höhe). Dabei handele es sich nicht wie von der Gemeinde angeführt um nur einzelne Maßfaktoren, im Zusammenspiel seien es die wesentlichen Maßfaktoren. Mit diesen schränke die Gemeinde wesentlich die Bebauung ein.

Die Gemeinde Gauting habe das politische Ziel, gerade in Bahnhofsnähe zu verdichten. Deshalb sei unverständlich, warum hier in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof ein nach § 34 BauGB bestehendes Baurecht verringert werden solle. Wörtlich heiße es in der Beschlussvorlage der Gemeinde: „Die Gemeinde bezieht hier durchaus in ihre Überlegungen ein, dass einzelne Maßfaktoren – hier die Höhe – durch den vorliegenden Bebauungsplan anders geregelt werden, als dies nach § 34 BauGB möglicherweise zulässig wäre.“

Am wichtigsten seien den Einwendern die festzusetzende Höhe, die GRZ und der Bauraum.

Anmerkung der Verwaltung:

Zunächst ist festzustellen, dass auch in den letzten elf Jahren bei Einhaltung der Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Hilfe einer Ausnahme von der Veränderungssperre auf dem Grundstück Fl.Nr. 511/3 eine bauliche Entwicklung möglich gewesen wäre. Die erwähnte Genehmigung für einen Vierspanner aus dem Jahr 1996 ist ausgelaufen, da sie nur bis zum Jahr 2002 verlängert worden war. Zuletzt wurde im Jahr 2015 mit einem erneuten Antrag auf Vorbescheid versucht, diese Genehmigung wieder zu erlangen. Wegen Abweichungen zu den Zielsetzungen des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 155-1/GAUTING wurde dieser vom Bauausschuss abgelehnt.

Wie bereits in der Beschlussvorlage Ö 0578 (Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung) ausgeführt, ergeben sich im Entwurf des Bebauungsplans auch für das Grundstück Fl.Nr. 511/3 Änderungen. So entfällt hier ebenfalls die Begrenzung der Zahl der Wohnungen. Entgegen Ausführungen der Einwander erhöht sich auch auf diesem Grundstück das Baurecht. Vorher war eine GRZ von 0,26 nur unter Beibehaltung des eingeschossigen Bestandsgebäudes möglich. Nun ist eine GRZ von 0,25 ohne Beschränkung bei den Geschossen zulässig. Aufgrund der aktuellen baulichen Entwicklung in der Umgebung erfolgt nun zusätzlich die Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe auf 9 m, womit eine dreigeschossige Bebauung auch auf diesem Grundstück zulässig wird.

Nach wie vor bleibt die Gemeinde aber bei ihrer Auffassung, dass die Frage nach dem Baurecht nicht getrennt anhand einzelner Maßfaktoren (Grundfläche, Grundfläche Hauptanlage, Grundfläche Nebenanlagen inkl. Terrassen etc., Geschossigkeit) zu bewerten ist. Nach Ansicht der Gemeinde dürfte mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt betrachtet kein Baurecht eingeschränkt werden. Es mag lediglich sein, dass einzelne Maßfaktoren beschränkt bzw. durch den vorliegenden Bebauungsplan anders geregelt werden, als dies nach § 34 BauGB möglicherweise zulässig wäre (siehe auch Ausführungen Beschlussvorlage Ö 0578). Insgesamt erfolgt aber aus Sicht der Gemeinde keine Baurechtseinschränkung und somit keine (wesentliche) Grundstückswertminderung und Entschädigungspflicht. Die Gemeinde hält die vorgesehenen Maßfestsetzungen für ausreichend und notwendig, um einerseits eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und andererseits die angestrebte städtebauliche Struktur sicherzustellen. Selbst wenn Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt werden sollte, hält die Gemeinde an ihren Planungszielen fest.  
⇒ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

bb) Einschränkung durch GRZ: Entgegen der Meinung der Verwaltung gibt es nach Auffassung der Einwander nicht nur einen Ausreißer (Fl.Nr. 501/9), sondern selbst nach den unzutreffenden Berechnungen der Gemeinde mehrere, insbesondere:

- Fl.Nr. 500/6 (Hildegardstr. 14): nach Meinung der Gemeinde 0,34, tatsächlich 0,39
- Fl.Nr. 502/1 (Parkstr. 14 a): nach Meinung der Gemeinde 0,26, tatsächlich 0,32
- Fl.Nr. 501/5 (Keltenweg 8): tatsächlich 0,42
- Fl.Nr. 502/2 (Parkstr. 14): tatsächlich 0,26
- Fl.Nr. 511/3 (Parkstr. 8 ½): tatsächlich 0,29

Erschließungsflächen würden die GFZ [Anmerkung: Gemeint ist vermutlich die GRZ.] nicht verändern. Ansonsten müsste diese unzutreffende Berechnungsmethode überall angewendet werden.

Es wird nochmals angeregt, die tatsächlich vorhandenen Bauwerke zu berücksichtigen und im Wege des Bestandsschutzes die GRZ zumindest auf 0,29 zu erhöhen.

Anmerkung der Verwaltung:

Zur Festsetzung der GRZ und den in der Umgebung vorhandenen GRZ-Werten wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage Ö 0578 verwiesen, in der die genannten Grundstücke, auch das Grundstück der Einwender Fl.Nr. 511/3, bereits behandelt wurden. Bei dem außerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegenden, neu angeführten Grundstück Fl.Nr. 501/5, Keltenweg 8, ergibt sich nach den gemeindlichen Ermittlungen bei der GRZ ein um 0,004 höherer Wert als die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene GRZ von 0,25 plus 10 % Überschreitung für Balkone und Terrassen, was hingenommen werden kann.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in einem Gebiet nach § 34 BauGB bei einer Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Grundfläche und die Höhenentwicklung abgestellt wird. Nur in einem weiteren Schritt berücksichtigt die Rechtsprechung das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche für das Einfügen nach § 34 BauGB. (Bei der absoluten Grundfläche weisen die von den Einwendern genannten Grundstücke geringere Werte auf, als auf Fl.Nr. 511/3 mit dem Bebauungsplan erreichbar wären.)

⇒ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- cc) Einschränkung durch die Wandhöhe: Obwohl der BayVGH ausdrücklich wegen der vorhandenen höheren Wandhöhen den Bebauungsplan aufgehoben habe (vgl. Urteil vom 27.10.2014, Randnummer 36), solle im neuen Bebauungsplan wieder eine Wandhöhe von 6,5 m für die südlicheren Grundstücke des Bebauungsplanumgriffs festgeschrieben werden. Die Gemeinde wird deshalb gebeten, sich an die gerichtlichen Vorgaben zu halten. Insbesondere sei demnach das 12,6 m hohe „E+3“-Gebäude auf dem Grundstück 501/9 zu berücksichtigen.

Auch hier gebe es nicht einen Ausreißer, wie die Verwaltung meint, sondern mehrere, insbesondere:

- Fl.Nr. 501/9 (Hildegardstr. 11): Firsthöhe 12,6 m, Wandhöhe 7,9 m (das ist der von der Gemeinde Gauting angeführte Ausreißer), ca. 45 m in westlicher Richtung entfernt
- Fl.Nr. 527 (Parkstr. 4): Firsthöhe 12,6 m, Wandhöhe 9 m, im Bereich des streitgegenständlichen Bebauungsplans, derzeit im Bau, ca. 35 m in nördlicher Richtung entfernt, mit einer GFZ [Anmerkung: Gemeint ist vermutlich die GRZ] von 0,25. Das Bauvolumen ist ca. 1/3 höher als das auf dem benachteiligten Grundstück 511/3.
- Fl.Nr. 556 (Parkstr. 3): Firsthöhe 12,5 m, Wandhöhe 12,5 m, ca. 35 m entfernt in nordöstlicher Richtung
- Fl.Nr. 557/4:  
Gebäude Parkstr. 7 und 9: Firsthöhe 15,73 m, Wandhöhe 15,73 m, ca. 35 m entfernt in östlicher Richtung  
Gebäude Parkstr. 15 und 17 [Anmerkung: Gemeint ist vermutlich Parkstr. 15 und 15 ½.]: Firsthöhe 7,4 m, Wandhöhe 7,4 m, ca. 15 m entfernt in östlicher Richtung  
Gebäude Parkstr. 15 und 17 [Anmerkung: Gemeint ist vermutlich Parkstr. 11 und 13.]: Firsthöhe 13 m, Wandhöhe 13 m, ca. 35 m entfernt in östlicher Richtung
- Fl.Nr. 508 (Parkstr. 10) benachbartes Gebäude im Süden: Firsthöhe 8,7 m, Wandhöhe 7,8 m
- Fl.Nr. 507 (Parkstr. 12) übernächstes Grundstück im Süden: Firsthöhe 10,5 m, Wandhöhe 9 m

Daraus ergebe sich, dass rund um das Grundstück Häuser mit einer höheren Wandhöhe stehen, die nach dem Urteil des BayVGH mit einzubeziehen seien. Es wird angeregt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 511/3 ebenfalls eine Wandhöhe von 9 m festzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der BayVGH führt in seinem Urteil vom 27.10.2014 aus, dass die Gemeinde zutreffenderweise davon ausgegangen ist, dass die massive Bebauung am Pippinplatz und östlich der Parkstraße nicht prägend für das Plangebiet und deshalb das dort vorherrschende hohe Nutzungsmaß nicht zu berücksichtigen ist (siehe Randnummer 33). Dies betrifft die von den Einwendern aufgeführten Gebäude/Grundstücke Parkstr. 3, 7, 9, 11, 13, 15 und 15 ½ auf den Fl.Nrn. 556 und 557/4, die alle östlich der Parkstraße liegen. Bei der Bemessung der Wandhöhe im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurden die Gebäude Parkstr. 3, 15 und 15 ½ dennoch insofern herangezogen, als sich an deren Geschossigkeit die Grenze der unterschiedlichen Wandhöhen von 9 m im nördlichen und 6,5 m im südlichen Bereich orientiert hat. Dies betrifft auch die Fl.Nr. 527, Parkstr. 4. Hier wurde eine Wandhöhe von 9 m aufgenommen, weil sich das Grundstück noch im Bereich der dreigeschossigen Bebauung östlich der Parkstraße befindet.

Aufgrund der nicht auszuschließenden neuen Prägung der Bebauung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans durch die Roh- bzw. Neubauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 527 wird die maximal zulässige Wandhöhe dennoch im gesamten Umgriff auf 9 m erhöht.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- dd) Einschränkung durch die Begrenzung des Bauraums: Die Einwendungen – soweit nicht berücksichtigt – bleiben bestehen. Die Gemeinde könne beispielsweise nicht erklären, warum auf mehreren Grundstücken des Bebauungsplans 5 m nach Süden genügen (Fl.Nrn. 553 und 527), im Fall von Fl.Nr. 511/3 es aber 13 m sein müssen. Zur Durchgrünung genügten die in der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Abstandsflächen.

Anmerkung der Verwaltung:

Zur Beibehaltung der Einwendungen zu den Bauräumen wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage Ö 0578 verwiesen, in der jeder Abstand erläutert wurde. Wie ebenfalls bereits beschrieben, handelt es sich bei der Vermaßung der Bauräume nicht um die Festlegung der Abstandsflächen. Diese sind unabhängig vom Bauraum einzuhalten. Aus Sicht der Gemeinde wären allein die Abstandsflächen städtebaulich nicht ausreichend, um trotz Verdichtung in diesem Gebiet (zusammenhängende) Grünflächen und Vorgartenzonen zu erhalten/zu ermöglichen und damit auch eine für das Gebiet angemessene städtebauliche Struktur zu erreichen.

Aufgrund der Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,5 m auf 9 m wird es allerdings notwendig, die Bauräume v.a. nach Süden zu vergrößern. Bei den beiden südlichen Baureihen wird deshalb bei den einzelnen Bauräumen der Abstand der jeweils südlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 9 m verringert. Neben der Funktion der städtebaulichen Gliederung der Baugebiete und Bildung innerörtlicher Grünflächen haben solche zusammenhängenden Flächen positive Auswirkungen auf den Lebensraum und die Durchgängigkeit für Kleintiere.

⇒ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- ee) Einschränkung durch die zwingende Vorschrift, ab sieben Stellplätzen eine Tiefgarage bauen zu müssen: Es wird angeregt, in den Bebauungsplan selbst die Ausnahme für andere Parkformen, die den städtebaulichen Zielen entsprechen, aufzunehmen. Eine ausreichende Begrünung könne auch anderweitig erreicht werden. Außerdem würden durch eine Tiefgarage in diesem Fall ca. 300 qm zusätzlich versiegelt, durch zwei Doppelgaragen mit Duplexeinrichtungen (Doppelgarage 5,5 m lang, 4,9 m breit

ergibt 26,95 qm) seien es lediglich knapp 54 qm. Damit würde nur ein Sechstel der Fläche versiegelt.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass oberirdisch eine ausreichende Begrünung der bebauten Grundstücke erreicht und die verbleibenden Freiflächen nicht durch eine Vielzahl von Garagen und weiteren Nebenanlagen (die vor allem bei Duplexgaragen notwendig werden, um Fahrräder, Gartengeräte usw. unterzubringen) geschmälert und so das Gebiet weiter verdichtet wird. Mit mit 0,8 m Humus überdeckte Tiefgaragen ermöglichen trotz der unterirdischen Versiegelung eine gute Begrünung der darüber liegenden Flächen. Duplexgaragen fassen zwar Stellplätze zusammen, weisen aber auch größere Höhen und damit Kubaturen auf und werden so ebenfalls städtebaulich wirksam. Zu bedenken ist bei Duplexgaragen außerdem, dass sie oft nicht akzeptiert und die (v.a. größeren) Autos dann auf der Straße geparkt werden. Abgesehen davon existiert im Bebauungsplan keine Regelung zu Duplexgaragen, also auch nicht zu deren Ausschluss. (Zu beachten wäre aber die Einhaltung der maximalen Höhe von 3 m bei Grenzbebauung nach BayBO.)

Wie bereits in der Beschlussvorlage Ö 0578 erläutert, werden keine Festsetzungen zu weiteren Parkformen in den Bebauungsplan aufgenommen. In einem Bebauungsplan können nicht Festsetzungen zu jeglichen Garagen-Varianten getroffen werden. Eine allgemeine Festsetzung entsprechend der Formulierung in der Begründung ist zu unkonkret und verbleibt deshalb in der Begründung. Ergänzend wird in die Hinweise ein Passus zu alternativen Parkformen aufgenommen.

⇒ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

4. 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 nochmalig 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.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155-1/GAUTING (Stand: 25.07.2017)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0607) vom 24.01.2018 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 155-1/GAUTING für einen nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die vom Landratsamt Starnberg, Kreisbaumt, vorgetragenen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
4. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe wird dahingehend geändert, dass diese im gesamten Geltungsbereich auf maximal 9 m Höhe erhöht wird. Die Bauräume werden entsprechend vergrößert. Die Festsetzung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhe entfällt.
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 nochmalig 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, 25.01.2018**

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift**