



---

<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	19.12.2017	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße - Beschluss über die Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

**Anlagen:**

20170821\_20\_Unt\_oeffAusl\_Begrueundung  
20170821\_20\_Unt\_oeffAusl\_PlanuFestsetz\_GAU425\_unterbrunn\_20170612

---

**Sachverhalt:**

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 01.09.2017 bis 02.10.2017 stattgefunden.
  - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech, Außenstelle Starnberg; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Regionaler Planungsverband; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis zu Leitungsabständen); Dt. Post Immobilienservice GmbH; Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; Abfallwirtschaftsverband Starnberg; SWM Services GmbH; bayernwerk Netz GmbH (Verlegung von Niederspannungskabel als Netz- und Hausanschluss sowie ein Verteilerschrank sind erforderlich); bayernets GmbH; Bayerischer Bauernverband; 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) Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB blendet die Grundsätze der Bauleitplanung nicht aus. Aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) ist zu prüfen, ob die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken städtebaulich erforderlich ist. Hierfür ist gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB eine Auseinandersetzung mit den Potentialen der Innenentwicklung notwendig. Da im vorliegenden Fall bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden sollen, ist zudem eine Begründung gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB zwingend.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vorgesehene Baulandausweisung wird als Ortsabrundung gesehen, die sowohl im Osten, wie auch im Süden von Wohnbauflächen eingerahmt wird. Durch diese bestehen-

den Siedlungsränder wirkt sich die Struktur des Planungsgebiets lediglich siedlungsergänzend aus. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets bzw. Unterbrunn wird durch die damit einhergehende Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch nicht beeinträchtigt. Vielmehr bedeutet diese Baugebietsausweisung eine Stärkung der Strukturen in Unterbrunn, da damit Bauland für eine ortsansässige Familie mit drei Generationen sowie deren Gewerbebetrieb geschaffen wird. Gleichzeitig handelt es sich durch die kompakte Planung, bei der drei Wohnungen und die gewerbliche Einheit in einem Gebäude untergebracht und über einen gemeinsamen Stichweg erschlossen werden sollen, um eine platzsparende Bauweise mit einfachem Erschließungssystem, so dass sich die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein Minimum reduziert. Andere städtebaulich geeignete Bauflächen stehen für diesen Bedarf nicht zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus keine Bauflächen ausgewiesen. Zudem wird die betreffende Landwirtschaft nicht mehr im bisherigen Umfang betrieben, so dass diese Flächen frei geworden sind.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Zur Festsetzung A. 2.1 (WA) wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der nicht vorhandenen Rechtsprechung zu § 13 b BauGB noch nicht abschließend geklärt ist, ob mit „Wohnnutzungen“ in Satz 1 der Vorschrift ausschließlich Wohnnutzungen gemeint sind und daher mit § 13 b BauGB nur ein WR ausgewiesen werden kann. Der Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollte im Einzelnen begründet werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird entsprechend § 13 b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Da hier insgesamt drei Wohnungen und eine untergeordnete Gewerbeeinheit (mit weniger als 1/5 der geplanten GF) angesiedelt werden sollen, wird dieses Gebiet eindeutig durch Wohnen dominiert. Auch im WA kommt dem Wohnen ein bestimmender Charakter zu.

Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Größe des Baugebiets und der Erschließung über einen Stichweg werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

⇒ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

- c) Es wird um Prüfung gebeten, ob die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse anhand der festgesetzten Wandhöhe notwendig ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich, sie vereinfacht hier aber die Zuordnung der übrigen Parameter wie Wandhöhe und Dachneigung zu den entsprechenden Gebäudeteilen. Deshalb wird diese Festsetzung beibehalten.

⇒ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- d) Es wird empfohlen, die Festsetzungen A. 3.3 (Wandhöhe), A. 5.1 (Vollgeschosse) und A. 5.2 (Dachneigung) stärker zusammenzufassen. Eine sinnvolle Möglichkeit wäre daher eine Festsetzung in etwa wie folgt: „Im Bereich der Festsetzung „I“ gilt ...; im Bereich der Festsetzung „II“ gilt.“

Anmerkung der Verwaltung:

Es handelt sich um eine in vielen Bebauungsplänen vorgenommene Anordnung der Festsetzungen, die auch hier beibehalten wird.

⇒ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- e) Soll die Auflistung unter A. 6.1 (Nebenanlagen) abschließend sein? In diesem Fall sollte noch das Wort „nur“ ergänzt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Gemeint ist vermutlich die Auflistung unter A 6.2. Da diese abschließend sein soll, wird ein „nur“ eingefügt.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) Festsetzung A. 6.4 (Lage von Garagen und Stellplätzen) lässt Garagen neben den hierfür festgesetzten Flächen auch im Bauraum zu. Gemäß A. 6.5 sind Garagen jedoch in den Hang zu integrieren. Es wird gebeten, die beiden Festsetzungen zu harmonisieren.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Formulierung in A 6.5 wird folgendermaßen geändert: Garagen, die innerhalb der nach A 6.1 festgesetzten Fläche errichtet werden, sind in den Hang zu integrieren ...

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) Festsetzung A. 8.2 definiert eine Fläche, die nicht abgegraben werden darf; was gilt im übrigen Plangebiet in Bezug auf Geländeänderungen?

Anmerkung der Verwaltung:

Es wird eine weitere Festsetzung eingefügt, dass innerhalb der Baulandflächen Geländemodellierungen bis zu einer Höhe/Tiefe von 0,6 m zulässig sind. Ausgenommen davon ist der Zufahrtbereich, für den in der südöstlichen Ecke teilweise größere Abgrabungen notwendig werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Geländeänderungen zulässig.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Wo liegt die Abgrenzung der in Festsetzung A. 8.3 genannten nördlichen und östlichen Grünflächen?

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht der Gemeinde benötigt die Festsetzung A. 8.3 keine Abgrenzung, da es nicht entscheidend ist, wo genau die Bäume stehen.

⇒ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- i) Bei Festsetzung A. 8.4 (Pflanzung von Bäumen) wird empfohlen, anstatt auf die Bezugsfertigkeit, auf den klarer zu benennenden Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme abzustellen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die „Bezugsfertigkeit“ kann in „Nutzungsaufnahme“ geändert werden.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- j) Sind die beiden „bzw.“ bei Festsetzung A. 8.6 (Belag Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) jeweils als „oder“ zu lesen?

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird wie folgt geändert: Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist entweder als begrünter Schotterrasen oder als Pflasterfläche mit mind. 20 % Fugenanteil und begrünten Fugen (Pflaster oder Rasensteine) auszubilden. Ein nicht begrünter waserdurchlässiger Belag ist unzulässig.

Wegen des gleichen Regelungsgehalts wird diese Festsetzung in Festsetzung 6.7 zusammengefasst.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

### 1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

In aller Regel schaffen es nur wenige im Freien aufgestellte Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen den entsprechenden Schalleistungspegel einzuhalten. Maßgeblich zu be-

trachtende Beurteilungszeit ist dabei die lauteste Nachtstunde. Um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein WA nach TA-Lärm sicherstellen zu können, sollte folgender Hinweis zusätzlich aufgenommen werden: „Bei Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

„Anmerkung: Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die den o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des oben genannten Schalleistungspegels der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schalleistungspegel bei der Aufstellung mehrerer Anlagen in der Umgebung und bei Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlags den o.g. Wert nicht ausschöpfen kann. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: [http://fu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://fu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf).“

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis wird eingefügt.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.3 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:

Es wird angeregt, das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ nachrichtlich darzustellen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze wird in die Planzeichnung eingetragen, in die Satzung als nachrichtliche Übernahme übernommen und in die Begründung eingefügt.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.4 Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde:

Zur dauerhaften Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Gautinger Landstraße kann der geplanten neuen abzweigenden Zufahrt nicht zugestimmt werden. Der geplante Zufahrtsbereich befindet sich im Innenbereich einer Kurve, hier sogar im Scheitelpunkt, und ermöglicht infolgedessen keine ausreichenden Sichten beim Abbiegen von der und vor allem beim Einfahren in die St 2349 (Gautinger Landstraße). Diese Einschätzung dürfte sich bestätigen bei Einzeichnung der erforderlichen Sichtdreiecke gem. RAS 06 (bei 50 km/h 70 m Schenkellänge), die Planzeichnung wäre um diese Sichtflächen entsprechend zu ergänzen.

Um dem Bebauungswunsch der Antragsteller nachzukommen, wird statt der vorgeschlagenen Direktanbindung von der Gautinger Landstraße die Erschließung über die nur ca. 40 m weiter östlich gelegene Frohnloher Straße vorgeschlagen. Dieser bestehenden Ortsstraße in nördlicher Richtung folgend könnte das Plangrundstück Fl.Nr. 190 an dessen Oststrand erschlossen werden. Das dazwischen liegende Grundstück Fl.Nr. 190/5 müsste, da anderer Eigentümer, hierfür entweder erworben oder mit entsprechender Grunddienstbarkeit belegt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Anbindung über die Gautinger Landstraße innerhalb der geschlossenen Ortschaft möglich. Die Zufahrt mit abgesenktem Bordstein auf ganzer Breite ist bereits vorhanden und wird auch genutzt. Im gleichen Bereich wird außerdem schon die Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 138/1 und 138/2 so erschlossen. Darüber hinaus hat eine Überprüfung ergeben, dass das geforderte Sichtdreieck eingetragen werden kann. Zu beachten ist des Weiteren, dass die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 190 aufgeteilt wird. Eine Hälfte der Stellplätze wird über den Stichweg von der Gautinger Landstraße aus

angefahren, die andere Hälfte über die Frohnloher Straße. Im Gegensatz zu den Stellplätzen auf der Fl.Nr. 138/1 erfolgt die Ausfahrt vom Stichweg in die Gautinger Landstraße vorwärts. Wie in der Begründung bereits erläutert, befindet sich von der Frohnloher Straße in Richtung Westen ein starkes Gefälle von ca. 3 m, was eine alleinige Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 190 hierüber kaum möglich und unverhältnismäßig aufwendig macht. Gleichzeitig ist in diesem Fall eine behindertengerechte/barrierefreie Erschließung, die immer wünschenswert ist, hier unerlässlich. Zusätzlich wäre es städtebaulich problematisch, alle notwendigen Stellplätze und Garagen in einer Reihe oberhalb des Hangs und direkt am Ortseingang anzulegen.

Nicht unberücksichtigt bleiben sollte bei allen Festsetzungen und Vorschriften das Gebot der „Gegenseitigen Rücksichtnahme“. Neben den einzuhaltenden Sichtdreiecken besteht zur Verbesserung der Ausfahrtsicht in Richtung Unterbrunn zusätzlich die Option, gegenüber der Einfahrt einen Verkehrsspiegel aufzustellen.

⇒ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

#### 1.2.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:

Der Standort liegt gemäß RP 14 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ im regionalen Grünzug Nr. 4 „Herrschinger Moos/Weßlinger See“. Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung des ausreichenden Luftaustauschs, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen und nicht geschmälert werden.

Aus landesplanerischer Sicht kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner geringen Größe die Funktionen des o.g. regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt. Jedoch sollte im weiteren Verfahren der Grünzug mit seinen Funktionen in die Begründung eingearbeitet werden.

##### Anmerkung der Verwaltung:

Die Begründung wird hinsichtlich des regionalen Grünzugs und dessen Funktionen ergänzt.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

- a) Das Gebiet liegt teilweise (noch) im faktischen Überschwemmungsgebiet des Reißbachs, ein Gewässer III. Ordnung (Zufahrtsstraße zum Gebäude wird im Bestand um ca. 25 cm überflutet, Hochwasserfreiheit erst nach plangenehigtem Ausbau). Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Soweit überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Diesbezüglich wird auf das Urteil des BayVGH vom 27.04.2004 hingewiesen. Es wird auf diesen abwägungserheblichen Belang (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) hingewiesen.

##### Anmerkung der Verwaltung:

Wie das Wasserwirtschaftsamt selbst ausführt, gibt es bereits einen genehmigten Bescheid zum hochwassergerechten Ausbau des Reißbachs. Die Auftragsvergabe für diese Maßnahmen erfolgte am 14.11.2017 durch den Bauausschuss, im zeitigen Frühjahr wird der Ausbau durchgeführt werden. Ohne diese Planungen zum hochwasserfreien Ausbau wäre das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeleitet worden. Durch die geplanten Maßnahmen mit einer Aufweitung und einem geschwungenen Verlauf des Bachbetts sowie verschiedenen Pflanzmaßnahmen liegt das Grundstück Fl.Nr. 190 mit Zufahrt außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Die notwendigen Rückhalteflächen werden durch diese Maßnahmen im Bachbett selbst ausgebildet. Im Bescheid vom 14.02.2017 heißt es, dass davon auszugehen ist, „dass der Ausbau am Reißbach keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nach sich zieht (§ 68 Abs. 3 Nr. 1 WHG). Insbesondere unter der naturschutzfachlichen Beurteilung und Beauftragungen werden weitere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften von dem Gewässerausbau ebenfalls erfüllt (§ 68 Abs. 3 Nr. 2 WHG). Im Übrigen sorgen die unter den Ziffern 4 und 5

dieses Bescheides festgesetzten Bedingungen, Inhalts- und Nebenbestimmungen für eine Vermeidung, Minimierung und für einen Ausgleich potentieller nachteiliger Wirkungen.“ (Punkt 2.5, S. 9)

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die Baumaßnahme erst nach Ausbau des Reißbachs erfolgen darf.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Gemäß eines dem Amt vorliegenden Grundwassergleichenplans liegt der Grundwasserspiegel zwischen 575 und 580 m ü.NN. Aufgrund der Nähe zum Reißbach ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert.

Nutzungen können in diesem wassersensiblen Bereich auch durch hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z.B. Kellergeschoss im Grundwasser – ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden wird im Bebauungsplan mit 584,85 m üNN festgelegt und liegt damit über dem vom Wasserwirtschaftsamt angenommenen Grundwasserspiegel. Die Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamts zum Grund- und Schichtwasser, zur Bauwasserhaltung sowie zur Erlaubnispflicht werden als zusätzliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise werden ausdrücklich dahingehend ergänzt, dass ggf. eine wasserdichte Wanne o.ä. zu errichten ist.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Entlang des angrenzenden Reißbachs ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mindestens 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maß über die Geländeoberkante zu erstellen.

Im Bereich der Zufahrt darf das Ufer des Reißbachs nicht verbaut werden. Die Auflagen der Plangenehmigung zum Gewässerausbau des Landratsamts Starnberg vom 14.02.2017 (Az. 412.1) sind zu beachten.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamts zum freizuhaltenden Uferstreifen, zu wild abfließendem Wasser sowie zu Hangwasser werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis zur Uferverbauung wird zur Kenntnis genommen. Eine Uferverbauung ist weder vorgesehen, noch möglich, da die Uferböschung im Gemeindeeigentum liegt und entsprechend der Plangenehmigung Gewässerausbau hergestellt wird. Der Zufahrtsstreifen Fl.Nr. 190/4 ist zum Gewässerunterhalt von Seiten der Gemeinde, die für den Unterhalt zuständig ist, entsprechend der Breite des Grundstücks von ca. 4 m Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Eine Gesamtbreite von 5 m ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse jedoch nicht möglich. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass auf der anderen, westlichen Bachseite ebenfalls eine Zufahrt zum Bach besteht, die aufgrund der Wasserrückhaltung des Würmtal-Zweckverbands dauerhaft gesichert ist.

⇒ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- d) Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Anschluss der Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgung ist bereits in den Hinweisen Nr. 6 enthalten. Mit Schreiben vom 08.09.2017 teilte der Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung, mit, dass das Baugebiet bereits voll erschlossen ist, die Versorgungsleitungen verlegt sind und das Hydrantennetz dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entspricht. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

⇒ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- e) Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Stellungnahme des ZV Würmtal vom 31.08.2017 ist dabei zwingend zu beachten. Andernfalls kann die Schmutzwasserbeseitigung nicht sichergestellt werden und die Erschließung ist damit nicht gesichert.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Schmutzwasserkanal soll über die Gautinger Landstraße angeschlossen werden. Dafür wurde im Bebauungsplan auch die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reißbachs incl. Böschung zu belastende Fläche“ festgesetzt. Das Recht selbst kann jedoch nicht mit einer Festsetzung im Bebauungsplan begründet werden, sondern es bedarf eines Eintrags in das Grundbuch.

⇒ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- f) Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll dieses möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die dem Amt vorliegende Bodenkarte lässt allerdings vermuten, dass hier kaum eine Versickerung möglich ist, da nur schluffige, wenig durchlässige Lehmböden vorliegen. Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrunds für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, sofern nicht der angrenzende Bestand schon versickert.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (hier: Reißbach) eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TRENNOG – in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Starnberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Es wird empfohlen, den (unter Pkt. 6) genannten Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung um die Möglichkeit dessen Ableitung in den Reißbach über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen zu ergänzen.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z.B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.

Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Nach Auskunft des Architekten wird das Niederschlagswasser auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 190/1 versickert. Dennoch wird vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Sickertest auf dem Grundstück Fl.Nr. 190 durchgeführt, um sicher zu gehen, dass die Versickerung auch auf diesem gewährleistet ist.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Reißbach wird von der Gemeinde Gauting abgelehnt, da dies in Unterbrunn zu großen Problemen geführt hat. Zudem sind auch andere Grundstückseigentümer verpflichtet, das Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken zu versickern und die Kosten dafür selbst zu tragen, so dass hier eine Gleichbehandlung erfolgen soll.

Unter den Hinweisen ist bereits ein Passus enthalten, dass Niederschlagswasser nicht eingeleitet werden darf.

Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück beseitigt werden, so dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit negativ beeinflusst wird.

Folgende Punkte werden zusätzlich unter Hinweis Nr. 6 aufgenommen:

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Diese Einflüsse sind zu berücksichtigen.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) Zusammengefasst ist aufgrund der im Hochwasserfall überschwemmten Zufahrt eine gesicherte Zufahrt zum geplanten Gebäude erst nach erfolgtem Gewässerausbau vorhanden. Der Bebauungsplan kann aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts daher erst nach erfolgtem Ausbau Rechtskraft erlangen bzw. es ist diesem Umstand insofern Rechnung zu tragen, als dass im Bebauungsplan klar herausgestellt wird, dass Baurecht erst nach dem Ausbau des Reißbachs erteilt werden kann. Der Einwendung kann Abhilfe geschaffen werden, wenn die Gemeinde noch im Rahmen dieser Auslegung mitteilt, dass der Gewässerausbau bereits erfolgt ist.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Wie bereits oben erwähnt, wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass die Baumaßnahme erst begonnen werden darf, wenn der Ausbau des Reißbachs erfolgt ist.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

### 1.2.7 Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau:

- a) Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

In Festsetzung 6.7 ist geregelt, dass die Flächen für Grundstückszufahrten mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen sind. Es wird ergänzt, dass im direkten Einmündungsbereich bis auf eine Tiefe von 5 m zur Gautinger Landstraße ein bituminöser Belag anzulegen ist.

Es ist bereits ein Hinweis enthalten, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen ist. Die Bauherren werden einen Sickertest durchführen, mit dem der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung möglich ist.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung in die St 2349 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge  $l = 70$  m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3,0 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplans zu übernehmen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Türe und Tore sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Sichtdreieck wird in die Planzeichnung eingetragen. Die Festsetzung zur Freihaltung der Sichtflächen wird ebenfalls übernommen.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

### 1.2.8 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Es ist die Verlegung des Anschlusses zur Gautinger Landstraße oder mittels Querung des Reißbachs auf den westseits liegenden Schmutzwasserkanal erforderlich (wegen der Hanglage ist kein Anschluss an die Frohloher Straße möglich). Beide Leitungstrassen führen über Fremdgrundstücke und müssen über entsprechende Grunddienstbarkeiten abgesichert werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf dem Plangrundstück zu erfolgen und ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Auskunft des Architekten der Grundstückseigentümer soll der Schmutzwasserkanal über die Gautinger Landstraße angeschlossen werden. Dafür wurde im Bebauungsplan auch die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reißbachs incl. Böschung zu belastende Fläche“ festgesetzt. Das Recht selbst kann jedoch nicht mit einer Festsetzung im Bebauungsplan begründet werden, sondern es bedarf eines Eintrags in das Grundbuch.

Es ist bereits ein Hinweis enthalten, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen und ein Sickertest durchzuführen ist.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

##### Anmerkung der Verwaltung:

Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die geplante Bebauung nicht ersichtlich. Unter Hinweis Nr. 14 wird bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund im Dorfgebiet vorhandener Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen sind.

⇒ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.2.10 Kreisbrandinspektion Starnberg:

- a) Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVWG-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löscheinzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

##### Anmerkung der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 08.09.2017 teilte der Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung, mit, dass das Baugebiet bereits voll erschlossen ist, die Versorgungsleitungen verlegt sind und das Hydrantennetz dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entspricht. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

⇒ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- b) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Verkehrsflächen, die für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sind, mehr als 50 m. Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 5 Abs. 2 der BayBO wird hier die Anordnung von Zufahrten/Durchfahrten und Bewegungsflächen empfohlen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Des Weiteren wird die Aufnahme der Feuerwehrezufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung empfohlen.

##### Anmerkung der Verwaltung:

In der ausgewiesenen Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind eine Feuerwehrezufahrt und auch die Aufstellflächen sichergestellt, da diese nach der Bebauung des Grundstücks auch weiterhin als Zufahrt für landwirtschaftliche Maschinen zum dahinter liegenden Grundstück Fl.Nr. 527 dient. Außerdem ist eine Anfahrt über die Frohnloher Straße ebenfalls möglich, wobei hier der Geländesprung zu berücksichtigen ist. Die Information zur technischen Ausführung und Beschilderung wird an die Grundstückseigentümer bzw. deren Architekten weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird nicht für notwendig gehalten.

⇒ Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.11 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg

Der Bund Naturschutz ist nicht einverstanden damit, wie der § 13 b BauGB verwendet wird. Wenn bei der Siedlungsentwicklung die Umweltprüfung, die Ausgleichsflächenregelungen

sowie die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans ausgesetzt werden und die Alternativenprüfung entfällt, wird das 30-ha-Ziel der Bundesregierung zum Flächenverbrauch nie erreicht. Damit ist einem weiteren Flächenverbrauch und einer Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet, die Schonung des Außenbereichs selbst sensibler Gebiete ist nicht mehr gewährleistet. Denn gerade die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Wohnzwecke hat unbestreitbare Auswirkungen auf die Umwelt und sollte sensibler gehandhabt werden. Zudem verstößt der Gesetzgeber durch diese Regelung gegen den von der europäischen Gesetzgebung und Rechtsprechung vorgegebenen Rahmen, da die Abweichung bestimmte Planungen von der Umweltprüfung generell ausschließt, völlig unbeachtlich von der Empfindlichkeit des Gebiets. Wer hat denn geprüft, ob die Amphibien vom Unterbrunner Dorfweiher zum Wald Richtung Frohnloh hier unbeschadet wandern können? Der Bund Naturschutz lehnt daher Bauvorhaben, die nach dem § 13 b BauGB genehmigt wurden, ab.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Rechtlich wurde § 13 b BauGB gerade für derartige Bauvorhaben geschaffen, so dass es legitimes Ziel der Gemeinde ist, diese Regelung auch anzuwenden. Da die Fläche an mindestens zwei Seiten an Bebauung anschließt, handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde bei dieser Baulandausweisung nicht um eine Zersiedelung, sondern um eine Ortsabrundung und Siedlungsergänzung. Wegen der Möglichkeit, in einem Bebauungsplan genauere Festsetzungen treffen zu können, wird das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet (und keine Einbeziehungssatzung o.ä.). Darüber hinaus wird hier eine kompakte Bauweise gewählt und Baurecht für generationsübergreifendes Wohnen für drei bereits ortsansässige Parteien geschaffen. Hinzu kommt, dass bei der Grenzziehung des nördlich anschließenden Landschaftsschutzgebiets diese Fläche nicht einbezogen und so in diesem Bereich eine Abrundung des Ortsrands bereits damals nicht ausgeschlossen wurde.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es gerade in diesem Bereich beim Reißbach zu einer Umgestaltung kommt. Dafür gibt es bereits einen genehmigten Bescheid zum hochwassergerechten Ausbau des Reißbachs mit einer Aufweitung und einem geschwungenen Verlauf des Bachbetts sowie verschiedene Pflanzmaßnahmen.

Bei der Erstellung des dazugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplans wurde die Bebauung des benachbarten Grundstücks, für das hier der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, berücksichtigt.

Der Ausbau erfolgt in Abstimmung u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde, die im entsprechenden Bescheid (14.02.2017) ausführt, dass artenschutzrechtliche Belange nicht erkennbar sind. Für den Gewässerausbau werden auch die entsprechend anfallenden Ausgleichsmaßnahmen (ökologische Umgestaltung, Profilaufweitung, Ausbildung flacherer, unregelmäßiger Ufer, Einbringen Sonderstrukturen sowie Anlage Ufersaum und Begleitgehölze) vorgenommen. Der Lebensraum wird nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zur Verfügung stehen und durch Neupflanzungen und Entwicklung ufertypischer feuchter Hochstaudenfluren in seiner ökologischen Bedeutung und Lebensraumqualität aufgewertet, was insbesondere auch den Tierarten zugutekommen wird.

⇒ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgetragen.
2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 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 Nr. 20/UNTERBRUNN in der Fassung vom 25.07.2017 inkl. Begründung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0642) vom 13.12.2017 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgetragen.
4. Aufgrund des zu ergänzenden Sichtdreiecks wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Grundstücke Fl.Nrn. 138/1 Tfl., 138/2 Tfl., 190/1 Tfl., 526/2 Tfl. und 138/4 Tfl. erweitert.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 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, 15.12.2017**

---

**Unterschrift**