



---

<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	30.01.2018	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Abwägung über die Anregungen aus der Beteiligung gem. § 13 a Abs.1 Nr.1 u. Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nrn. 1 u. 2 BauGB; Satzungsbeschluss

**Anlagen:**

BP\_179\_1\_GAUTING\_Bebauungsplan  
BP\_179\_1\_GAUTING\_Bebauungsplan\_AKTUALISIERT  
BP\_179\_1\_GAUTING\_Begründung  
BP\_179\_1\_GAUTING\_Begründung\_AKTUALISIERT  
BP\_179\_1\_GAUTING\_Vorhaben\_u\_Erschliessungsplan  
BP\_179\_1\_GAUTING\_Vorhaben\_u\_Erschliessungsplan\_AKTUALISIERT

---

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße ein Änderungsverfahren einzuleiten. Ziel dieser Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING ist, im Bauteil 1 im 1. Obergeschoss neben der Wohnnutzung auch eine Nutzung als Kinderhort zuzulassen.

Der zu ändernde vorhabenbezogene Bebauungsplan soll künftig die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 179-1/GAUTING** Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße“ erhalten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING in der Fassung vom 19.12.2017 hat in der Zeit vom 21.12.2017 bis 16.01.2018 stattgefunden (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Die Unterlagen über den Bebauungsplan liegen dieser Beschlussvorlage bei.

Im Vorgriff auf die angedachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING hat die Untere Immissionsschutzbehörde nach Prüfung des Sachverhalts per email-Schreiben vom 06.12.2017 mitgeteilt, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen oder Bedenken dagegen bestehen.

Das Kreisbauamt hat mit Schreiben vom 15.01.2018 folgende Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING gegeben:

*Aus der Planung sollte klarer ersichtlich sein, dass es sich vorliegend lediglich um eine Änderung des bereits in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 179/Gauting handelt. Ziel der Planung ist unseres Erachtens nur eine Änderung der zulässigen Anlagen im Bauteil 1. Dies ist für den Betrachter des (Änderungs-) Bebauungsplans aber weder aus dem Planteil (der Ersetzungssatz in der Präambel entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 179/Gauting) noch aus der Begründung (entspricht ebenfalls beinahe komplett der des Bebauungsplans Nr. 179/Gauting) eindeutig ablesbar.*

*Wir empfehlen daher eine entsprechende Anpassung des Ersetzungssatzes (z.B. „Diese Bebauungsplanänderung ändert den Bebauungsplan Nr. 179/Gauting i. d. F. vom 27.06.2017 in Bezug auf die im Bauteil 1 zulässigen Nutzungen. Im Übrigen werden die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 179/Gauting unverändert übernommen.“) sowie die Kennzeichnung der geänderten Regelungen.*

Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung:  
Die Anregung wird berücksichtigt.

*In der Begründung ist noch der (oben beschriebene) Anlass und Inhalt der Änderung zu ergänzen.*

Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung:  
Die Anregung wird berücksichtigt.

*Auch sollten die geänderten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung noch in der Begründung nachvollzogen werden (z.B. S. 3 und 6), die bislang nicht auf die Kinderhort-Nutzung eingeht.*

Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung:  
Die Anregung wird berücksichtigt.

*In der Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan sollte zum BT 1 noch redaktionell der Begriff „Hort“ ergänzt werden.*

Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung:  
Die Anregung wird berücksichtigt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.12.2017 bis 16.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING in der Fassung vom 19.12.2017 gegeben (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. Nr. 2 BauGB).

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 220 hat folgende Anregungen vorgetragen:

*1. Der Immissionsschutz darf nicht zu Lasten des Nachbargrundstücks gehen.*

Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung:  
Die Anregung ist berücksichtigt; nach der fachlichen Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen bezüglich der geplanten Änderung der Nutzung in einem Teil des Plangebiets des Bebauungsplans keine Bedenken. Die Anregungen werden damit berücksichtigt.

*2. Es wird eine eindeutige Klärung verlangt, ob die beiden Bäume, die am Rand der Zufahrtsstraße als zu erhaltend festgesetzt sind, auf seinem Grundstück oder auf dem Grundstück der Gemeinde liegen. Nach Auffassung des Einwenders ist zu erwarten, dass diese Bäume nach Durchführung der ggf. noch erforderlichen Bauarbeiten an der Zufahrtsstraße im Wurzelbereich geschädigt sind, so dass sie ohnehin nicht erhalten werden können.*

Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Aus dem Vermessungsplan, der im Zuge der geplanten Bebauung des Grundstücksareals erstellt worden ist, ist ersichtlich, dass die beiden Bäume exakt auf der Grundstücksgrenze stehen. Gemäß § 923 BGB gehören daher diese Bäume sowohl der Gemeinde als auch dem benachbarten Grundstückseigentümer. Sollte einer der Bäume oder beide Bäume aufgrund von Schädigungen gefällt werden müssen, wird die Gemeinde auf ihrem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen vornehmen. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

**Dieser Beschlussvorlage liegt zusätzlich eine aktualisierte Fassung des Bebauungsplans bei; in den Unterlagen sind die (bei entsprechender Abwägungsentscheidung) zu ergänzenden Textteile farbig unterlegt hervorgehoben.**

Da die in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING vorzunehmenden Anpassungen lediglich redaktionellen bzw. klarstellenden Charakter haben ist eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu den geänderten Planunterlagen nicht erforderlich. Daher kann mit der Abwägungsentscheidung zugleich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0663) vom 23.01.2017 über die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179-1/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße.
2. Die Anregungen des Kreisbauamts Starnberg werden, wie in der Begründung zu der Beschlussvorlage dargestellt, berücksichtigt.
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen werden, wie in der Begründung zu der Beschlussvorlage dargestellt, berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179-1/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße durchzuführen.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße wird unter Berücksichtigung der redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Dieser Beschluss ist umgehend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße in Kraft zu setzen.

**Gauting, 25.01.2018**

---

**Unterschrift**