



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und
Naturschutz

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.05.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 131-1/GAUTING für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr.; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Anlagen:

BP_131_GAUTING_Planzeichnung
BP_131_1_GAUTING_Begründung_Stand_19042016
BP_131_1_GAUTING_Festsetzungen_Stand_19042016
BP_131_1_GAUTING_Kellertreppe_Planskizze

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 25.03.2014 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131/GAUTING für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr. beschlossen. Diese Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Planumgriff. Dieses Verfahren hat die Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131/ GAUTING für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr.“ Ziel dieser Änderung des Bebauungsplans Nr. 131/GAUTING ist, eine energetische Sanierung der Dächer im Gebäudebestand zu ermöglichen und darüber hinaus in begrenztem Ausmaß zusätzlichen Wohnraum im Untergeschoss zuzulassen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131/GAUTING in der Fassung vom 19.04.2016 ist in der Zeit vom 10. Juni 2016 bis einschließlich 11. Juli 2016 öffentlich ausgelegt worden. Parallel hierzu ist die Beteiligung der Behörden durchgeführt worden.

A Öffentliche Auslegung

Eigentümer Grundstück Fl. Nr. 1399/10
(Schreiben vom 08.07.2016)

Hinweis, dass unter Festsetzung 3.2 im ersten Absatz festgesetzt ist „Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,75 m betragen, im zweiten Absatz sind „Wandhöhen von 4,00 m bis 6,70 m“ aufgeführt.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Es handelt sich um einen Schreibfehler; die maximale Wandhöhe soll 6,75 m betragen, dies wird im Text entsprechend korrigiert.
Der Hinweis wird berücksichtigt.

B. Beteiligung der Behörden

1. Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt-
(Schreiben vom 14.07.2016)

1. *Nachdem unseres Erachtens an der Planzeichnung keine Änderungen vorgenommen wurden, sollte diese (zumindest ohne entsprechende Legende) nicht mit in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden.*

Welchen Rechtscharakter haben die zeichnerischen Erläuterungen zu Abgrabungen? Sind diese Teil der Begründung oder des verbindlichen Festsetzungsteils?

1.1 Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Planzeichnung mit den Abgrabungen ist ausschließlich eine Erläuterung, keine Festsetzung und wird daher in die Hinweise aufgenommen.

2. *Ist ein exaktes Geländeaufmaß vorhanden? Dieses ist für den Vollzug der neuen Festsetzung A. 3.2 notwendig (Bezugspunkt natürliches Gelände).*

Außerdem sollte bei der Festsetzung klargestellt werden, was bei einer Wandhöhe von exakt 4,0 m gilt, z.B. durch Ergänzung des Wortes „einschließlich“.

Während Absatz 1 der Festsetzung A. 3.2 eine Wandhöhe von 6,75 m vorsieht (genauso die Begründung auf S.), regelt Absatz 2 nur die Wandhöhen bis 6,70 m. Wir bitten um Klarstellung.

1.2 Ortsplanerische Beurteilung:

Da diese Festsetzung ja nicht nur für ein Grundstück gilt kann keine exakte Höhenfestlegung über N.N. erfolgen. Diese wäre bei jedem einzelnen Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs eine andere und ein Höhenaufmaß wäre allein wegen dieser Festsetzung nicht angebracht. Hinzu kommt, dass auch in Art. 6 BayBO das natürliche Gelände als Bezugspunkt für die Wandhöhe genannt ist.

Das Wort „einschließlich“ kann in Festsetzung 3.2 ergänzt werden, um auch geringere Wandhöhen miteinzubeziehen.

Die Wandhöhe wird auf 6,75m für beide Werte festgeschrieben, da dies dem Bestand entspricht.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Auf die Festlegung eines exakten Höhenpunkts wird verzichtet, ansonsten wird der Anregung stattgegeben.

3. *Wir schlagen vor, die beiden letzten Sätze von Festsetzung A. 5.2 Absatz 1 noch zu vereinfachen: „Wandhöhe und Baugrenzen dürfen um diese zulässige Abgrabung überschritten werden.“*

Zudem stellt sich die Frage, ob für eine Abgrabung, die der Erschließungsstraße zugewandt ist (gemäß Absatz 2 bis 0,50 m zulässig) die Wandhöhe auch überschritten werden darf. Mit der momentanen Formulierung würden wir hiervon nicht ausgehen.

Wovon bleibt die einläufige Kellertreppe nach Festsetzung A. 5.2 Absatz 3 unberührt: Lediglich von der Regelung in Absatz 2 oder auch von den Regelungen in Absatz 1?

1.3 Ortsplanerische Beurteilung:

Durch die Abgrabung dürfen sowohl die Wandhöhe als auch die Baugrenzen überschritten werden, daher wird die Festsetzung ergänzt.

Da Abgrabungen an der Erschließungsstraße unzulässig sein sollen, ist keine Änderung der Festsetzung erforderlich.

Da bei der Errichtung einer Kellertreppe mehr als 0,5 m abgegraben werden muss wird der 3. Absatz der Festsetzung 5.2 dahingehend ergänzt, dass die Kellertreppe von Festsetzung 5.2 Absatz 1 und 2. unberührt ist.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Festsetzung 5.2 wird im 1. und 3. Absatz wie vorgeschlagen ergänzt, Absatz 2 bleibt bei-
behalten.

2. Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde- (Schreiben vom 14.07.2016)

Sachverhalt:

Das Gebiet innerhalb der Umgriffsfläche ist im rechtskräftigen BPlan als WR festgesetzt und bereits ausnahmslos bebaut. Die westliche Bauraumgrenze verläuft parallel zur S- Bahnlinie München-Tutzing und zur Bahnlinie München- Mittenwald. Um eine gebietsverträgliche Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen, wurden seinerzeit die Bauräume der einzelnen Grundstücke in den zeichnerischen Festsetzungen nach Westen zur Bahnlinie hin ausgedehnt. Eine weitere Verdichtung erfolgt gegenständlich durch eine geänderte Zulassung von mehr Wohneinheiten / Grundstück, durch eine Ausdehnung der zulässigen Wandhöhe sowie durch zulässige Abgrabungen. Die westliche Grenze der bereits ausgewiesenen Bauräume liegt teilweise jedoch nur 28 m entfernt von dem nächstgelegenen Gleiskörper.

Die bereits ausgewiesenen Bauräume wurden in vorliegender Planfassung nicht weiter zur Bahnlinie hin ausgedehnt. Wie im Luftbild unseres geografischen Informationssystems zu sehen ist, ist die zur Bahnlinie näher liegende westlichere Baureihe noch nicht durchgängig bebaut.

Im rechtskräftigen BPlan sind immissionsschutzfachliche Festsetzungen bereits enthalten; diese gelten per Satzung fort.

Beurteilung der Gebietsverträglichkeit nach § 50 BImSchG

Aufgrund des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 (Az.: IIB5-4641-002/10) „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ ergeben sich Änderungen bei der Beurteilung der Auswirkungen des Schienenlärms auf die Bebauung. (s. Punkt 4. (3) des Schreibens- „Auswirkungen des Wegfalls des Schienenbonus auf die Bauleitplanung“). Die Berücksichtigung des Schienenbonus durch einen Abschlag von von 5 dB(A), der in das frühere schalltechnische Gutachten zum BPlan lärm mindernd eingegangen ist, ist ab 01.01.2015 weggefallen. Die Gemeinden wurden von uns seinerzeit darüber informiert.

Durch den Wegfall des Schienenbonus sowie durch geänderte Zugzahlen ergeben sich höhere zu berücksichtigende Immissionspegel, so dass an den bahn nahen Bauraumgrenzen die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht zweifelsfrei angenommen werden kann. Die Berücksichtigung des Schienenbonus kann in der Abwägung durch die Gemeinde ab dem 01.01.2015 daher nicht mehr ohne Weiteres weggewogen werden. Jedenfalls wird bei Tag-/Nachtwerten > 70/ 60 dB(A) die Grenze überschritten, ab der eine Gesundheits- oder Eigentumsverletzung zu befürchten ist (s. Art. 2 Abs. 2 Satz 1, Art 14 Abs. 1 Satz 1 GG). Daher sollte unbedingt eine Neubeurteilung der durch die Bahnlinie hervorgerufenen Geräuschimmissionen erfolgen.

Empfehlung:

1. Durch einen anerkannten Gutachter sollte entweder das vorhandene schalltechnische Gutachten entsprechend überarbeitet oder eine neue schalltechnische Untersuchung der durch die Bahnlinie hervorgerufenen Schallimmissionen in Auftrag gegeben werden. Dem Gutachten sind die aktuellen Zugzahlen zugrunde zu legen unter Wegfall des Schienenbonus. In dem Gutachten sollten Vorschläge für entsprechende Festsetzungen enthalten sein. Ggf. bedarf es daraus resultierend einer Anpassung der in dem rechtskräftigen BPlan enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.
2. Sofern die Errichtung von Wärmepumpen; Solar- und Fotovoltaikanlagen zugelassen ist und gefördert werden soll, sollten nachfolgende Festsetzungen aufgenommen werden:

„Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.“

Anmerkung:

s. dazu Ziffer der Hinweise (entsprechende Ziffer bitte eintragen).

Empfehlung zur Aufnahme als Hinweis in vorliegende Planfassung:

3. Luft- Wärmepumpen, die den unter Ziffer (bitte entsprechende Ziffer eintragen) der Festsetzungen enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf
4. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme- Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

Fazit:

Gegen vorliegende Entwurffassung bestehen keine Einwendungen oder Bedenken, sofern die o.g. Empfehlungen in vorliegender Planfassung umgesetzt werden.

Ortsplanerische Beurteilung:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil vom 15.03.2017 festgestellt, dass der sogenannte Schienenbonus von 5 dB(A) (Anlage 2 zu § 3, 16. BimSchV – SCHALL 03 – in der Bauleitplanung nach wie vor anzuwenden ist. Begründet wird dies damit, dass sich die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen in der Bauleitplanung nach Nr. 7.2. DIN 18005 richten. Diese verweisen in Nr. 2 ausdrücklich auf die SCHALL 03 in der Ausgabe 1990, in der der Schienenbonus von 5 dB(A) vorgesehen war.

Die Gemeinde ist der Forderung des Landratsamts nachgekommen und hat die Verkehrsgeschäusbelastung durch die Bahnlinie München - Garmisch-Partenkirchen unter Berücksichtigung der Regelungen der neuen SCHALL 03 und aktueller Zugzahlen durch das Ingenieurbüro Greiner ermitteln und beurteilen lassen. Dieses Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 unter Punkt 10.2. der textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsgeschäusen getroffenen Auflagen weitgehend unverändert bleiben können. Textvorschläge für die 1. Änderung des Bebauungsplans sind in Ziffer 7 des Gutachtens vom 20.11.2017 enthalten. Diese Textvorschläge wird die Gemeinde in den Bebauungsplan aufnehmen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131/GAUTING wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten durch eine rechtsgültige Regelung ersetzt, die Wandhöhe erhöht, um energetische Maßnahmen zu ermöglichen sowie Abgrabungen zugelassen, um Wohnraum im Untergeschoss zu ermöglichen. Die mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans

vorgenommenen Änderungen berühren keine neuen Belange des Immissionsschutzes. Weder werden die Nutzungen geändert, noch rücken Bauräume näher an die Bahnlinie heran.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Folgende Ziffer 7 des aktuellen Immissionsgutachtens des Gutachterbüros Greiner / Germering vom 20.11.2017 wird die in die Festsetzungen aufgenommen.

„7. Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes

Basierend auf den Ausführungen unter Punkt 6 Schallschutzmaßnahmen empfehlen wir im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Punkte zum Thema Immissionsschutz (Lärm) zu beachten.

Festsetzungen durch Text unter Punkt A 10.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Ausführungen unter den Punkten 10.2.1 bis 10.2.5 gelten unverändert. Für die Punkte 10.2.2 und 10.2.5 ist lediglich der Verweis auf die schalltechnischen Untersuchungen von Müller BBM zu streichen und durch die vorliegende „schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217103 / 2 vom 20.11.2017 des Ingenieurbüros Greiner“ zu ersetzen.

Hinweise durch Text unter Punkt B 9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Ausführungen unter den Punkten 9.1 und 9.2 gelten unverändert. Für den Punkt 9.2 ist lediglich der Verweis auf die schalltechnischen Untersuchungen von Müller BBM zu streichen und durch die vorliegende „schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217103 / 2 vom 20.11.2017 des Ingenieurbüros Greiner“ zu ersetzen.

Anmerkung:

Die Festsetzung zum Thema Erschütterungsschutz unter Punkt A 10.1 mit Hinweis auf das Erschütterungsgutachten von Müller BBM unter Punkt B 9.2 gilt unverändert weiter.“

3. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-
(Schreiben vom 08.07.2016)

Die Planungsziele sind im Sinne des Klimaschutzes und einer Reduzierung des Energieverbrauchs (vgl. LEP 1.3.1 (G)) sowie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung (vgl. LEP 3.1 (G)) positiv zu bewerten. Darüber hinaus lässt die Planung landesplanerische Belange unberührt; sie steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(Schreiben vom 16.06.2017.)

Ohne Einwände

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Kreisbrandinspektion
(Schreiben vom 11.07.2016)

Ohne Einwände

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

6. SWM
(Schreiben vom 11.07.2016)

Wir weisen Sie auf folgende Versorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 131 hin. Im Straßenverlauf der Hubertusstraße befindet sich eine Niederdruck Erdgasleitung DN 100. In der Fortführung der Bergstraße in Richtung zum Bahnkörper verläuft eine Niederdruck Erd-gasleitung DN 200. Im angrenzenden Flurstück Gemarkung Gauting 1395/9 befindet sich eine Erdgashochdruck-leitung PN 40 E-2.3.7 DN 150, die mittels Dienstbarkeit (1970) gesichert ist. Gerne würden wir dieses Recht auf den neuesten Stand bringen. Sollte aus Ihrer Sicht nichts dagegen sprechen, teilen Sie uns dies bitte mit. Sie erhalten dann die Bestellung der neuen Dienstbarkeit – die Löschung des alten Rechtes erfolgt dann Zug um Zug. Unsere Versorgungsleitungen müssen unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sollte zu unseren Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m „zum Schutz des Baumes“ eingehalten werden (DVGW Merkblatt GW 125).

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Ergänzung der Hinweise wird nicht für erforderlich gehalten.

7. WZV, Abwasserentsorgung
(Schreiben vom 16.06.2016)

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen keine Einwendungen gegen den vorgelegten Planentwurf.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

8. WZV, Wasserversorgung
(Schreiben vom 27.06.2016)

Es bestehen keine Einwendungen gegen den vorgelegten Planentwurf.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

9. AWISTA
(Schreiben vom 11.07.2016)

Es werden keine Belange des AWISTA berührt.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

10. bayernwerk
(Schreiben vom 13.07.2016)

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0704) vom 08.05.2018.
2. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-1/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - Regierung von Oberbayern
 - Stadtwerke München
 - Bayernwerk
 - Würmtal-Zweckverband
 - Abfallwirtschaftsverband Starnberg
 - Kreisbrandinspektion
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-1/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße vorgebrachten Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-1/GAUTING für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr. einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung wird auf zwei Wochen begrenzt.

Gauting, 09.05.2018

Unterschrift