



---

<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	26.06.2018	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße; Abwägung über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden

**Anlagen:**

BP\_122\_3\_GAUTING\_Begründung\_Fassung\_20180424

BP\_122\_3\_GAUTING\_Festsetzungen\_Planzeichnung\_Fassung\_20180424

---

**Sachverhalt:**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 im Wege der Abwägung Beschluss gefasst über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen. Gemäß Beschluss des Bauausschusses in o.g. Sitzung ist die Verwaltung beauftragt worden, die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING i.d.F. vom 24.04.2018 einschließlich Begründung ist in der Zeit vom 01. Juni 2017 bis 15. Juni 2018 erneut öffentlich ausgelegt worden; parallel hierzu hat die Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB stattgefunden.

^

2. Erneute öffentliche Auslegung

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung hat die Kanzlei Messerschmidt / München als Vertreter des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 1396/9 mit Schreiben vom 14.06.2018 die folgenden Anregungen vorgetragen. Die einzelnen Anregungen sind jeweils mit einem Beschlussvorschlag zur Abwägung versehen.

- 2.1 Der Bebauungsplan suggeriert für das Grundstück unserer Mandantin baurechtliche Möglichkeiten, ohne diese tatsächlich einzuräumen. Hier ist im Besonderen auf das Zusammenspiel der Festsetzungen zur Geschossigkeit (Hier: III) sowie zur Wandhöhe (Hier: max. 9,50 m) und zur Baugrenze zum einen sowie zur Festsetzung der Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zum anderen hinzuweisen:  
Der Bebauungsplan greift auf dem Grundstück unserer Mandantin die Lage des Bestandsbaukörpers auf. Dieser befindet sich allerdings, was evident ist, im Norden sehr nahe an der Grenze zur Fl. Nr. 1396. Anders als etwa bei Fl. Nr. 1390/2 wird

diese Distanz bei unserem Grundstück nicht vermassst angegeben, aber sie beträgt an der engsten Stelle nicht mehr als 3,00 m.

An dieser Stelle wie überhaupt im Bauraum ist ein Baukörper der mit der durch die Gemeinde in den Raum gestellten Wandhöhenentwicklung abstandsflächenrechtlich schlechterdings von Anbeginn an ausgeschlossen.

Wir ersuchen die Gemeinde daher diese Festsetzungskombination aus Bauraum, Wandhöhe und Geschossigkeit dadurch abzuändern, dass durch eine Veränderung des Bauraums, konkret durch dessen Parallelsetzung zur nördlichen Grenze (durch ein Kippen des Bauraums um die nordöstliche Ecke desselben) und durch dessen Erweiterung im Westen – bei im Übrigen gleichbleibendem Baurechtswolumen (GR) – im Falle eines Neubaus auch tatsächlich ein sinnhafter Baukörper unter Nutzung der Festsetzungen zur Geschosszahl und Wandhöhe entstehen kann.

#### Abwägung:

Tatsächlich liegt das Bestandsgebäude in einem Abstand von unter 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Um eine sinnvolle Ausnutzung des festzusetzenden Bauraums zu ermöglichen soll dieser wie vorgeschlagen parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden und von dieser so abgerückt werden, dass in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht eine Ausnutzung des Baurechts bereits an der Baugrenze möglich ist. Auch bei dieser Platzierung können die städtebaulichen Ziele, die mit der Planung verfolgt werden, erreicht werden.

Im Hinblick auf das in der Einwendung angesprochene Baurechtswolumen ist festzustellen, dass dieses maßgeblich durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 bestimmt wird. Diese Festsetzung bleibt unberührt, so dass durch das Drehen des Baukörpers jedenfalls auch das Baurechtswolumen nicht verändert wird.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch eine Veränderung des Bauraumes – Parallelsetzung zur nördlichen Grenze und Abrücken von dieser auf einen Abstand von 4,50 m – anzupassen.

- 2.2 Bei dieser Gelegenheit wäre dann auch zugleich auf unserem Grundstück die Setzung des Messpunktes zur Bestimmung der Wandhöhe abzuändern.

Bekanntlich ist das Gelände auf den im Bebauungsplanumgriff befindlichen Grundstücken im Osten durch eine Hangkantenlage geprägt. Dabei beginnt die Schräge/Hangkante schon im Bereich der Bestandskörper und nicht erst dort, wo im Entwurf der Beginn privater Grünflächen angesetzt wird. Die Situierung des Messpunktes nimmt daher entscheidenden Einfluss darauf, wie hoch das teils im Hang stehende Gebäude tatsächlich werden darf.

Durch die Setzung dieses Punktes auf unserem Grundstück wird determiniert, dass ein Gebäude im Westen zwangsläufig, wegen der hängigen Lage, nur eine deutlich geringere Wandhöhe aufweisen wird können als am Bezugspunkt selbst. Diese Handhabung ist im Vergleich zu dem nördlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 1396 nicht zu rechtfertigen. (Nur) Dort sollen nämlich auch Baukörper ermöglicht werden, die noch über den Bestand nach Osten auf die Hangkante zuwandern, weiter nach Osten als die Bestandsbebauung unseres Grundstücks. Der Höhenbezugspunkt des Nachbargrundstücks soll dennoch weiter nach Westen gerückt verbleiben, also deutlich hangaufwärts im Vergleich zu unserem Grundstück. Dies führt zwangsläufig zu

einer Ungleichbehandlung gleichartiger Sachlagen ohne sachlichen Differenzierungsgrund.

Wir ersuchen daher die Gemeinde, auch bei unserem Grundstück den Bezugspunkt an der Westseite des Bauraums anzuordnen.

Abwägung:

Die vorhandenen Gebäude im östlichen Bereich des Planumgriffs befinden sich tatsächlich bereits (teilweise) in der Hangkante. In Teilbereichen wurde dort auch das ursprünglich vorhandene Gelände verändert. Der Tatsache, dass sich damit an den östlichen Fassaden der Baukörper größere Wandhöhen und Geschossigkeiten (im Bestand) ergeben als im Westen, trägt der Bebauungsplan dadurch Rechnung, dass für die Gebäude entlang der Hangkante eine 3-geschoßige Bebauung mit entsprechend größeren Wandhöhen festgesetzt wird. Dabei soll jedoch die im Bestand vorhandene Höhenentwicklung der Gebäude aufgegriffen und im Wesentlichen erhalten bleiben: Von Westen aus sollen die Gebäude zweigeschossig erscheinen, von Osten kann sich – wegen der hier bereits niedrigeren Geländehöhen – eine dreigeschossige Ansicht ergeben.

Dies hat zur Folge, dass sich bei den Gebäuden an der Hangkante der untere Meßpunkt zur Bestimmung der Wandhöhen im tiefergelegenen Bereich der Grundstücke, also an der östlichen Fassade, befinden muss. Es werden deshalb die Messpunkte zur Bestimmung der Wandhöhe auf dem Grundstück FINr. 1396 an die östliche Bauraumgrenze verlegt. Des weiteren sollen in den Bebauungsplan noch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Abgrabungen und zur allseitigen Einhaltung der Wandhöhen vom Messpunkt aus mit aufgenommen werden, um das oben dargestellte Erscheinungsbild der Geschossigkeiten zu erreichen. Eine Verlegung des Messpunktes auf dem Grundstück der Einwendungsführerin an die westliche Bauraumgrenze kommt hingegen nicht in Betracht. Hiermit würde eine Höhenentwicklung ermöglicht, die städtebaulich nicht gewünscht und nicht verträglich ist

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Einwendung wird nur teilweise nachgegeben, die unteren Messpunkte für die Bestimmung der Wandhöhe werden für die östlichen Bauräume auf dem Grundstück FINr. 1396 an die östliche Bauraumgrenze verschoben; im Bebauungsplan sind die Festsetzungen um solche zur Einhaltung der Wandhöhen an allen Fassaden, jeweils gemessen vom Messpunkt aus, und zur begrenzten Zulässigkeit von Abgrabungen mit aufzunehmen.

- 2.3 Überhaupt wird auf dem nördlichen Nachbargrundstück eine massive Neuversiegelung der derzeit noch freien Flächen im Westen des ehem. Klinikkomplexes ermöglicht. Wir rätseln über die Beweggründe der Gemeinde, weswegen (nur) den Eigentümern dieses Grundstücks Fl. Nr. 1396 so viel neues Baurecht eingeräumt wird. Die dabei angedachte riegelartige Bebauung entlang unserer Grundstückszufahrt führt zu einem hässlichen, 30 m langen Bauwerk, das für unsere bauliche Umgebung völlig atypisch ist. Auch dieser Baukörper ist – anders als bei vielen anderen Baukörpern im Planumgriff - im Verhältnis zu unserer nördlichen Grenze nicht vermaßt. Abstandsflächenrechtlich ist die Anordnung des Bauraums zweifelhaft. Der zweigeschossige Baukörper auf dem Nachbargrundstück kann auf Grund seiner Länge nur unter Einbeziehung unseres Eigentums abstandsflächenrechtlich umgesetzt werden.

Abwägung:

Auf dem Grundstück FINr. 1396 befindet sich das zwischenzeitlich nicht mehr genutzte Gebäude eines ehemaligen Klinikkomplexes. Das Gebäude steht bereits seit längerer Zeit leer und passt nicht mehr ins Bild der Umgebungsbebauung (wesentlich größeres Bauvolumen als in der Umgebung vorhanden). Eine Neubebauung auf diesem Grundstück mit einer allenfalls moderaten Nachverdichtung im Vergleich zum Bestand ist städtebaulich sowohl sinnvoll wie auch gewünscht. Dabei ist das mögliche Baurecht vor allem begrenzt durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, die Bauräume, die mögliche Höhenentwicklung und – letztendlich auch – durch die Anordnung der Geltung der Abstandsflächenvorschriften. Insbesondere die Festlegungen zur GRZ, zur Höhenentwicklung und zur Geltung der Abstandsflächen gelten für den Bereich des Planungsriffes gleichermaßen, so dass bereits deshalb keine „Unmaßstäblichkeit“ bei der Verteilung des Baurechts erkannt werden kann.

Auch im Übrigen ist davon auszugehen, dass die neu entstehende Bebauung auf dem Grundstück FINr. 1396, so wie sie der Bebauungsplan ermöglichen wird, für das Grundstück der Einwendungsführerin nicht rücksichtslos ist. Es handelt sich hier um eine verträgliche, aus dem Maßstab der Umgebung ablesbare Bebauung, die ermöglicht wird. Hinzu kommt, dass das Grundstück der Einwendungsführerin sich südlich der künftigen Neubebauung befinden wird. Da aller Erfahrung nach – und soweit ersichtlich auch hier – die Hauptaufenthaltsbereiche bei einem Wohngebäude nicht nach Norden orientiert sind, kann auch insoweit eine Belastung des Grundstücks der Einwendungsführerin durch die Neubebauung im nördlichen Bereich nicht erkannt werden.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht nachgekommen.

### 3. Beteiligung der Behörden

Das Kreisbauamt hat mit Schreiben vom 21.06.2018 folgende Anregungen vorgebracht. Die einzelnen Anregungen sind jeweils mit einem Beschlussvorschlag zur Abwägung versehen.

#### 3.1 In Bezug auf die Grundstücke Fl. Nrn. 1390/2 und 1396 möchten wir die Problematik, die sich ohne Abteilung (z.B. durch eine Perlschnurlinie) aus jeweils zwei Bauräumen innerhalb eines Buchgrundstücks ergibt, nochmals näher erläutern:

Es können möglicherweise völlig unterschiedliche Grundstücksgrößen entstehen. Anrechenbares Grundstück ist nur die im Bauland liegende Fläche, nicht die private Grünfläche. Dadurch kann es zu einer unterschiedlichen Ausnutzung der Baugrenzen und damit zu unterschiedlich großen Baukörpern kommen, weil hier die unterschiedlich festgesetzte Anzahl von Vollgeschossen (2-geschossig im westlichen Teil, 3-geschossig im Ostteil) relevant wird. Die insgesamt aus den Baugrenzen ableitbaren maximal bebaubaren Grundflächen sind westlich größer als die insgesamt sich ergebende Grundfläche, so dass eine Verschiebung des Baurechts in Richtung der 3-geschossigen Bebauung zu befürchten ist.

#### Abwägung:

Bisher sind im Planungsgebiet auch schon völlig unterschiedlich große Grundstücke vorhanden z.B. Fl. Nr. 1396/11 und angrenzend Fl. Nr. 1396. Auch gegenüberliegend sind wesentlich kleinere Grundstücke (z.B. Flur Nr. 1392/4, 560 qm) neben großen Grundstücken (Flur Nr. 1395/5, 1170 qm) vorhanden. Diese Situation spiegelt, wie

auch schon in der Stellungnahme im vorherigen Verfahrensschritt ausgeführt, die Bebauung im Gemeindegebiet wider. Eine Gleichförmigkeit hinsichtlich Kubatur und Grundstücksgrößen gibt es hier nicht, ist städtebaulich und auch seitens der Gemeinde nicht gewollt. Gerade die unterschiedliche Bebauung macht den Reiz des Gebiets aus: Große Villengrundstücke mit dementsprechend größeren Gebäuden neben auch nicht zu kleinen (Mindestgrundstücksgröße 500 qm) Grundstücken mit kleineren Gebäuden.

Mit den Festlegungen durch Bauräume mittels Baugrenzen, den Festsetzungen zur Geschoßigkeit und zur Höhenentwicklung und mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist jedenfalls auch bei der vom LRA beschriebenen ungünstigen Grundstücksteilung sichergestellt, dass hier keine städtebaulich unverträglichen, übergroßen Baukörper entstehen.

Die Dreigeschossigkeit ist ausschließlich bei den Gebäuden zulässig, die am Hang stehen und damit an der privaten Grünfläche, die zwar nicht zum Bauland zählt, jedoch in dem Erscheinungsbild dem größeren Gebäude zugeordnet wird. Straßenseitig sind, entsprechend der umgebenden Bebauung, zweigeschossige Gebäude zulässig. Da für jedes einzelne Gebäude die Geschossigkeit festgesetzt ist, ist es nicht erforderlich, zusätzlich durch eine Perlschnur diese zu verdeutlichen. Es ist richtig, dass die Baugrenzen wesentlich größer sind, als die zu erreichende GRZ nach Teilung. Dies wird städtebaulich damit begründet, dass dem Eigentümer ein gewisser, städtebaulich nicht relevanter Spielraum gegeben werden soll bei der Situierung seines Baukörpers. Jedoch besteht keinesfalls die Gefahr, dass straßenseitig dreigeschossige Baukörper entstehen, da ja Zweigeschossigkeit angeordnet ist. Die Wandhöhe für zwei Vollgeschosse ist mit 6,50 m angegeben und die Dachneigung mit max. 26°, so dass hierdurch ein drittes Vollgeschoss ausgeschlossen ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; sie wird nicht berücksichtigt.

- 3.2 Hinsichtlich der Überschneidungen von festgesetzten Bäumen mit dem jeweiligen Bauraum hat die Gemeinde in ihrer Abwägung vom 24.04.2018 einen Beschluss gefasst, der weiterer Erläuterung bedarf; wie ist folgender Satz zu verstehen: „Im Eingabeplan ist dieser Baum auch nicht eingetragen, so dass der Kronenbereich des Baums dem Bauraum angepasst werden kann“? Der Satz ist in sich widersprüchlich. Dieser Satz hätte gestrichen werden können, da die Planzeichnung der Realität angepasst wurde.

Abwägung:

Die Planzeichnung wurde angepasst, es befindet sich kein erhaltenswerter Baum mehr in einem Bauraum.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 3.3 Festsetzungen A. 3.4 und A. 3.5: Ist die festgesetzte Wandhöhe nur am Messpunkt einzuhalten oder ist die absolute Höhe des Gebäudes an dieser Stelle umlaufend einzuhalten? Gleichzeitig sollte diese Regelung auf die zulässigen Abgrabungen abgestimmt werden.

Abwägung:

Die Festsetzung wird geändert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0716) vom 22.06.2018.
2. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die Anregungen des Landratsamts Starnberg, Kreisbauamt, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
3. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße vorgebrachten Anregungen, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße 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. Anregungen sind nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planunterlagen zulässig.

**Gauting, 25.06.2018**

---

**Unterschrift**