



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und
Naturschutz

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	24.07.2018	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 - unter Vorbehalt -

Anlagen:

BP_122_3_GAUTING_Begründung_Stand_26062018

BP_122_3_GAUTING_Planzeichnung_u_Festsetzungen_Stand_26062018

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 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 26.06.2018 einschließlich Begründung ist in der Zeit vom 06. Juli 2018 bis 19. Juli 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 sind keine Anregungen vorgetragen worden.

3. Beteiligung der Behörden

Das Kreisbauamt hat mit Schreiben vom 19.07.2018 folgende Anregungen vorgebracht. Die einzelnen Anregungen sind jeweils mit einem Beschlussvorschlag zur Abwägung versehen.

- 3.1 *Festsetzung A. 3.2: Ist die Beschränkung auf eine GRZ von 0,4 inklusive der nach A. 3.3 zulässigen Grundflächen zu sehen? In diesem Falle würden wir anregen, A. 3.2 und A. 3.3 zu tauschen.*

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Festsetzungen A. 3.2 und A. 3.3 werden getauscht.
Die Anregung wird berücksichtigt.

- 3.2 Festsetzung A. 3.4: Der erste Satz sollte noch berichtigt werden („...überschreiten.“).
Dasselbe gilt für den entsprechenden Passus in der Begründung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der erste Satz wird noch berichtigt.
Die Anregung wird berücksichtigt.

- 3.3 Festsetzung A. 3.5: Nachdem in der Planzeichenerklärung ein Beispiel angegeben wird, sollte auch das Planzeichen selbst entsprechend ergänzt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das Planzeichen wird entsprechend ergänzt.
Die Anregung wird berücksichtigt.

- 3.4 Festsetzung A. 4.3: Die Regelung stimmt inhaltlich nur teilweise mit der Begründung überein, da laut Festsetzung im dritten Vollgeschoss die Ausbildung als Terrassengeschoss mit den genannten Vorgaben zwingend ist. Nach der Begründung wäre dagegen anstelle des Terrassengeschosses auch ein Untergeschoss als drittes Vollgeschoss zulässig. Wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

Es gibt im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1396/1, 1396/15, 1396/9 und 1390/2 bestehende Gebäude, die aufgrund ihrer Situierung am Hang bereits bestandsbedingt durch ihr jeweiliges Unterschoss ein drittes Vollgeschoss aufweisen. Bei diesen Gebäuden sind, wie auch in den Baufens-tern an der Ostseite des Grundstücks Fl. Nr. 1396, drei Vollgeschosse zulässig. Bei einer künftigen Neubebauung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1396/1, 1396/15, 1396/9 und 1390/2 muss künftig das oberste Geschoss gemäß Festsetzung A 4.3 dann als zurückspringendes Terrassengeschoss ausgebildet sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt
Die Anregung wird berücksichtigt.

- 3.5 In Bezug auf die Problematik, die sich aus der fehlenden Abteilung (z.B. durch eine Perlschnurlinie) von jeweils zwei Bauräumen innerhalb eines Buchgrundstücks ergibt, verweisen wir nochmals auf unsere bisherigen Stellungnahmen im Verfahren.

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.

4. Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING sind bei entsprechender Beschlussfassung gemäß den oben aufgeführten Abwägungsvorschlägen anzupassen. Da in den Planunterlagen lediglich redaktionelle Änderungen vorzunehmen sind, die keine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden erforderlich machen, kann somit zugleich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0730) vom 20.07.2018.
2. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die im Rahmen der Beteiligung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße durch das Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, vorgebrachten Anregungen, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße durch das Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, vorgebrachten Anregungen, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.

ungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße keine Anregungen vorgetragen worden sind.

4. Der Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Anpassungen der Planunterlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Dieser Beschluss ist umgehend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING in Kraft zu setzen.

Gauting, 20.07.2018

Unterschrift