Beschlussvorlage
Ö/0737/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.08.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Baumbestandsplan
20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Baumkataster
20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Begruendung
20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Biotopkartierung_Nr_7934-0003-001
20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Ergaenzung_Erschuetterungsuntersuchung
20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Erschuetterungs_u_Sekundaerluftschalltechn_Untersuchung
20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Gruenordnung
20180523_137_2_Gtg_oeffAusl_Plan_u_Festsetzungen

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.05.2018 bis 27.06.2018 stattgefunden.

1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen:
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Regionaler Planungsverband München; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis auf Leitungsabstände); Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung; Bayernwerk Netz GmbH; Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Hinweis auf Leitungsbestand)

1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:

1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

a) Es wird gebeten zu prüfen, ob in dem Bauraum auf Fl.Nr. 1202 – ähnlich wie bei Fl.Nr. 1242 – eine Aufteilung der GR in zwei Baufelder mit einer Perlschnurlinie zur Abgrenzung der GR festgesetzt werden soll. So könnten zwei ortsplanerisch verträglichere Baukörper entstehen.

Anmerkung der Verwaltung:
Auf Fl.Nr. 1242 ist keine Untergliederung der GR enthalten. Die senkrecht zur Königswieser Straße verlaufende Perlschnur liegt, genau wie die zweite in diesem Bereich, auf einer Grundstücksgrenze. Eine Gliederung des Bauraums auf Fl.Nr. 1202 (und auch auf Fl.Nr.

1242) wird für nicht notwendig erachtet, da eine zu massive Bebauung durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Höhenentwicklung, Bauweise und zulässige Anzahl der Wohnungen) auszuschließen ist. Zudem machen die bestandsgeschützten Gebäude eine sinnvolle Aufteilung schwierig.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

b) Auf den Grundstücken Fl.Nr. 317/3 und v.a. Fl.Nr. 1242/2 liegen Überschneidungen der Kronenbereiche von zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit dem jeweiligen Bauraum vor. Bei Ausschöpfung des Bauraums können solche Bäume i.d.R. nicht erhalten werden. Dieser Konflikt ist bereits im Bebauungsplanverfahren aufzulösen, z.B. mit einer Festsetzung, wonach bei Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes eine entsprechende Nachpflanzung im Abstand von 5 m zum ursprünglichen Stammfuß zu erfolgen hat.

Anmerkung der Verwaltung:
Bei Fl.Nr. 1242/2 handelt es sich um die Überschneidung eines kleinen Teils einer Baumkrone mit einem Garagenstandort. Für deren Überbauung liegt eine Genehmigung vor unter der Auflage, dass die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen (auch für die Bäume auf den benachbarten Grundstücken) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und während der gesamten Bauzeit erhalten werden. Sollte die Garage erneuert werden, so kann mit Wurzelbrücken der Wurzelbereich des Baums geschont werden. Der festgesetzte Bauraum schließt eine größere Inanspruchnahme des Wurzelbereichs aus. Der Baum kann mit großer Wahrscheinlichkeit erhalten werden, weshalb die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde so beibehalten werden kann und soll.
Bei dem anderen Grundstück ist vermutlich die Fl.Nr. 317/2 gemeint. Hier gibt es eine geringfügige Überschneidung der Baumkrone eines als zu erhaltend festgesetzten Baums mit dem Bauraum. Der Baumstandort des Baumes ist 3 m tiefer am Hang als das festgesetzte Baufenster. Bei einer möglichen Baumaßnahme kann mit Baumschutzmaßnahmen, wie Wurzelvorhang oder Spundwand zur Baugrube der Baum mit großer Wahrscheinlichkeit erhalten bleiben. Die Baumschutzmaßnahmen müssen in dem zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan dargelegt werden.
Eine vorgezogene Freigabe der Bäume zur Fällung würde zu einer starken Veränderung des Ortsbilds an dieser Stelle führen. Es sollen alle möglichen Maßnahmen zur Baumerhaltung durchgeführt werden, bevor einer Fällung zugestimmt wird. Die Bäume wurden vor Ort begutachtet und nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist eine Erhaltung der Bäume möglich.
Die Begründung wird ggf. ergänzt.
Zu berücksichtigen ist bei der Darstellung der Bäume mit tatsächlichem Kronendurchmesser, dass es sich dennoch immer um eine schematische Darstellung handelt.
→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

c) Bei Festsetzung A.3.a) wird darauf hingewiesen, dass es sich nur bei der Überschreitung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO tatsächlich um eine Überschreitung der GR handelt. Bei der Überschreitung um insgesamt bis zu 15 % für Balkone, Terrassen und Vordächer handelt es sich dagegen um die Festsetzung einer gesonderten GR für einzelne Gebäudeteile, § 16 Abs. 5 BauNVO.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung kann dahingehend ergänzt werden, dass es sich bei der Überschreitung für Balkone usw. um die Festsetzung einer gesonderten GR für einzelne Gebäudeteile gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO handelt.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

d) Das Planzeichen Perlschnurlinie (Festsetzung A.3.b)) wird nicht konsequent verwendet, weshalb teilweise die Bezugsgröße für die GR unklar bleibt; dies gilt insbesondere auf dem Grundstück Fl.Nr. 317, da hier zwei Bauräume auf demselben Buchgrundstück vorhanden und auf den Flächen gemäß A.10.a) bauliche Anlagen, die nicht Gebäude sind, zulässig sind.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in erster Linie über den Bauraum als Bezugsraum. Werden innerhalb eines Bauraums mehrere Maße zur baulichen Nutzung festgesetzt, wird der Bauraum durch die Perlschnurlinie gegliedert. Dies trifft auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1242, 1242/1 und 1242/2 sowie 316/2 und 316/4 zu. Hier verläuft die Perlschnurlinie jeweils auf der Grundstücksgrenze, was zur Klarstellung in der Begründung noch ergänzt wird. Im Falle von Fl.Nr. 317 bezieht sich das Maß jeweils auf den jeweiligen Bauraum.
→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

e) Es wird gebeten zu prüfen, ob die GR für die Hausnummern 85 und 87 (derzeit GR 93) aufgerundet werden kann.

Anmerkung der Verwaltung:
Diese GR-Werte für diese beiden Grundstücke stammen aus einer ursprünglich für beide Grundstücke zusammengefassten GR von 150 m². Im Zuge einer (gerichtlichen) Einigung wurde eine GR von 92,5 m² je Baugrundstück festgelegt. Dieser Wert wurde bereits entsprechend der jeweiligen Bestandsbebauung auf 93 m² aufgerundet. Eine nochmalige Aufrundung würde zu einer weiteren Erhöhung des Baurechts führen, was an dieser Stelle aufgrund der geringen Plateaufläche und des schmalen Grundstückszuschnitts städtebaulich nicht vertretbar ist.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

f) Es wird gebeten zu prüfen, ob angesichts der vorhandenen Wandhöhenregelung auf die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse verzichtet werden kann.
Da als unterer Bezugspunkt der höchste Punkt des Geländeanschnitts gewählt wurde, sollte die Begründung darauf eingehen, welche Höhen hierdurch in anderen Bereichen entstehen können.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse zielt auf eine Klar- und Sicherstellung ab. Obwohl die Bauräume nahezu eben sind könnten durch die besondere topographische Situation am Übergang zum Hangbereich möglicherweise weitere zur Hangseite ausgerichtete Vollgeschosse entstehen, was aber nicht erwünscht ist.
Die Höhenentwicklung bezieht sich auf den höchsten Punkt innerhalb des Bauraums, der bei allen Grundstücken etwa auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Die Bauräume sind annähernd eben und nur in Teilen lassen sich marginale Geländeunterschiede ausmachen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

g) Die Sätze 2 und 3 bei Festsetzung A.5.c) sind aufgrund der rechtlich unbestimmten Begriffe „grell“ und „gedeckt“ nicht nachvollziehbar; sie haben lediglich Hinweischarakter.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Festsetzung soll beibehalten werden, da wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist, dass die Bebauung möglichst wenig in den Talraum hineinwirkt. Die gedeckten Töne sind hangseitig zu verwenden, damit insbesondere in den Wintermonaten das fernwirksame Erscheinungsbild der Gebäude zum Tal hin nicht grell ins Auge springt, sondern sich mit dem dann halbtransparenten Baumbestand harmonisch vereint.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

h) Bei Festsetzung A.5.d) wird gebeten zu prüfen, ob das planerische Ziel der Gemeinde mit der Formulierung „Aufgeständerte Balkone sind unzulässig.“ nicht besser befördert werden kann.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird so beibehalten, da hier wichtig ist, dass die Fläche unter dem Balkon frei bleibt und sich nicht im Laufe der Zeit zu einer Gebäudeerweiterung „entwickelt“.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

i) Bei Festsetzung A.5.e) (Abgrabungen und Aufschüttungen) sollte vor „im Mittel“ noch das Wort „und“ eingefügt werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Empfehlung wird entsprochen.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

j) Der letzte Satz von Festsetzung A.6.c) (Einzelbaumpflanzung in Sichtdreiecken) ist als Festsetzung nicht zulässig, da die Klärung der Zulässigkeit entsprechender Baumpflanzungen komplett in ein nachgeordnetes Verfahren verschoben wird.

Anmerkung der Verwaltung:
Der letzte Satz wird in die Hinweise verschoben.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

k) Es wird gebeten zu prüfen, ob bei Festsetzung A.7.d) vor „zu begrünen“ noch „intensiv“ oder „extensiv“ einzufügen ist.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Empfehlung wird entsprochen und aufgenommen, dass Garagendächer extensiv zu begrünen sind.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

l) Zu Festsetzungen A.8.a) und 8.b) (Immissions- und Erschütterungsschutz) wird darauf hingewiesen, dass „Neu-, Um- und Erweiterungsbauten“ alle denkbaren Konstellationen umfassen, weshalb diese Ergänzung auch entfallen könnte.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Verweisen auf DIN-Normen in Festsetzungen das jeweilige Fassungsdatum mit anzugeben und die Vorschrift bei der Gemeinde zur Einsichtnahme vorzuhalten ist. Hierauf ist darüber hinaus im Rahmen künftiger Bekanntmachungen oder in den Planunterlagen selbst hinzuweisen. Die DIN 4109 birgt zusätzlich die Besonderheit, dass die aktuellste Fassung der Vorschrift bislang noch nicht als technische Baubestimmung eingeführt wurde.
Bei Festsetzung A.8.b) (Erschütterungsschutz) wird davon ausgegangen, dass die mit Spiegelstrichen versehenen Estrichvarianten alternativ verwendet werden können; dies sollte durch das Wort „oder“ verdeutlicht werden.
In Bezug auf die Unterlagen des Ing.-Büros Müller-Boruttau sollte in der Festsetzung erwähnt werden, dass diese der Begründung beiliegen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Formulierung „Neu-, Um- und Erweiterungsbauten“ wurde so von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagen und dient der Verdeutlichung, dass diese Festsetzung nicht nur bei Neubauten einzuhalten ist. Der DIN-Verweis wird bereits im letzten Hinweispunkt Nr. 10 erbracht. Da die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 noch gültig ist, wird sie weiterhin verwendet und dieses Datum angegeben.
Die Formulierung zu den Estrichvarianten wurde ebenfalls so von der Unteren Immissionsschutzbehörde übernommen. Sie wird umformuliert in „… Decken bzw. Estriche in einer der folgenden Varianten zu realisieren“.
→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

m) Zu Punkt 2 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf einen Umweltbericht nicht auf § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zurückgeht. Diese Rechtsgrundlage lässt nur den Verzicht auf eine Ausgleichsregelung zu; der Umweltbericht kann wegen § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfallen.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Empfehlung wird entsprochen. Die Textpassage wird entsprechend überarbeitet.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:

Es wird angemerkt, dass die nachrichtliche Übernahme des Biotops 7934-0003 nicht ganz korrekt erscheint.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Abgrenzung des Biotops wird aktualisiert.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

a) Durch die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen kann es in der überplanten Umgriffsfläche nach der als Beurteilungshilfe herangezogenen Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes – EBA (die allerdings wegen der unterschiedlichen Ermittlung der Lärmpegelbereiche nur orientierend anwendbar ist) zu erheblichen Geräuscheinwirkungen kommen.
Aufgrund der Nähe der bestehenden Wohnbebauung zur Bahn und der geplanten Bauraumgrenzen kann es im Einwirkbereich der Bahn zu Überschreitungen der Orientierungswerte wie auch der Grenzwerte der 16. BImSchV ggf. sogar bis zur Grenze der Gesundheitsgefährdung kommen. Die unter Ziffer 8 der Festsetzungen aufgenommenen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden als nicht ausreichend erachtet. Die Lärmkartierung ist jedoch zu ungenau, um daraus genaue schalltechnische Maßnahmen für weitere, erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan ableiten zu können.
Ohne weitere Schallschutzmaßnahmen wird daher davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch bei Umsetzung der Festsetzungen – teilweise nicht gewahrt werden können. Entsprechende weitere Schallschutzmaßnahmen erscheinen daher dringend erforderlich. In erster Linie sollen primäre Maßnahmen zum Zuge kommen, wie z.B. Lärmschutzwall bzw. –wand. Sofern dies aus städtebaulichen Gründen bzw. aus anderen gewichtigen Gründen nicht möglich ist, ist auf zusätzliche passive Maßnahmen, wie z.B. Grundrissorientierung, Schalldämmung oder Errichtung von Vorbauten mit geschlossener Verglasung abzustellen.
Zum Schallschutz wird aufgrund der sich aus der Umgebungslärmkartierung ergebenden z.T. hohen Überschreitungen an den festgesetzten Bauraumgrenzen und teilweise geänderter Berechnungsgrundlagen die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens eines anerkannten Ingenieurbüros dringend empfohlen. (Die bisherigen Festsetzungen beruhen auf überschlägigen Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde aus dem Jahr 2000 zum Bebauungsplan Nr. 135/GAUTING.) Darin sollten detaillierte Lärmrasterkarten und Vorschläge zur Aufnahme weiterer schalltechnischer Festsetzungen im Bebauungsplan unter Ziffer 8.a) enthalten sein.

Anmerkung der Verwaltung:
Es wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt und sich daraus ggf. ergebende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

b) Beim Erschütterungsschutz sollte, um Missverständnisse zu vermeiden, Festsetzung Ziffer 8.b) Satz 1, wie folgt, beginnen: „**Bis zu** einem Abstand …“
Hinweis: „Die Prognose gilt für Gebäude üblicher Bauweise, d.h. Massivbauweise mit Unterkellerung und somit entsprechend hoher Gebäudeimpedanz (s. Aktennotiz zur Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnischen Untersuchung vom 03.04.2002 der Firma IMB).“

Da es sich bei den unter Ziffer 8.b) Satz 2 genannten Anforderungen um eine Komfortregelung handelt (s. Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Ing. Büros imb vom 07.10.1998 – Bericht Nr. 33.05.1), sollten diese Anforderungen nicht festgesetzt werden, sondern unter die Hinweise zum Immissionsschutz aufgenommen werden. Zusätzlich sollte der Hinweis um den bereits zu Satz 1 genannten Hinweis ergänzt werden.
Beim letzten Satz der Festsetzung 8.b) handelt es sich beim ausarbeitenden Büro für die Aktennotiz zur „Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnischen Untersuchung" vom 03.04.2002" um das Ingenieurbüro imb; Herr Müller-Boruttau war ausführender Ingenieur. Es wird gebeten, dies zu berücksichtigen.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Satz 1 der Festsetzung zum Erschütterungsschutz wird wie vorgeschlagen geändert und der Hinweis dazu aufgenommen. Der Satz 2 wird bei den Hinweisen eingefügt und ebenfalls ergänzt sowie das Büro korrigiert.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

c) Da es in aller Regel nur wenige, in einem WR im Freien aufgestellte Anlagen schaffen, den o.g. Schallleistungspegel einzuhalten, wird empfohlen, nachfolgende Ausführung als Hinweis in vorliegende Planfassung aufzunehmen (maßgeblich zu betrachtende Beurteilungszeit ist dabei die lauteste Nachtstunde): „Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung **50 dB(A)** nicht überschreitet. Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die diesen 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 o.g. Hinweis aufgeführten 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".
Außerdem soll folgender Hinweis aufgenommen werden: „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."
Zusätzlich wird gebeten, die Ausführungen zum Immissionsschutz im Grünordnungsplan entsprechend zu ergänzen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Hinweise zur Energienutzung werden aufgenommen und die Ausführungen zum Grünordnungsplan ergänzt.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.4 Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde:

Für diese Fahrbahnverbreiterung auf 5,25 m sollen Teile der nördlich/nordwestlich angrenzenden privaten Grundstücke (Fl.Nrn. 1170/4, 1264/3, 1264/2 und 1264) in Anspruch genommen werden. Vor einer Inanspruchnahme und späteren Widmung der Flächen zur öffentlichen Straße ist zwingend die Zustimmung der Eigentümer einzuholen oder die Flächen sind von der Gemeinde zu erwerben.
Des Weiteren sind beim Anschluss der Königswieser Straße an die STA 3 (Hauser Straße) die nach RASt 06 erforderlichen Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten.
Das lediglich in Fahrtrichtung Osten in der Planzeichnung enthaltene Sichtdreieck dürfte falsch verzeichnet sein (im Einmündungsbereich senkrecht 3 m, von dort weg die entsprechende Schenkellänge, jedoch hier dem Kurvenbereich folgend und nicht wie eingezeichnet starr gerade).

Die Sichtfelder für den Einmündungsbereich Königswieser Straße / Hauser Straße für beide Fahrtrichtungen sollen korrigiert bzw. ergänzt werden.
Im Sichtfeld Richtung Osten befindet sich Baum- und Heckenbewuchs. Hochstämmige Bäume dürften unproblematisch sein, Hecken und niedrigstämmige Bäume jedoch wären zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Eine Festsetzung zur Freihaltung soll aufgenommen werden.
Die Sicht in Richtung Westen ist derzeit durch die bestehende Bahnunterführung vollständig versperrt. Nach dem geplanten Neubau der Bahnunterführung dürfte sich laut Aussagen des Staatlichen Bauamtes Weilheim eine deutliche Verbesserung der Sichten in Richtung Westen ergeben. Die Verhältnisse vor Ort wären zu diesem Zeitpunkt dann neu zu beurteilen.

Anmerkung der Verwaltung:
Vor einer Widmung der Straßenverbreiterung wird die Zustimmung der Eigentümer eingeholt bzw. die Grundstücksteilflächen werden gekauft.
Die Sichtdreiecke werden korrigiert bzw. ergänzt. Eine Festsetzung zur Freihaltung dieser Flächen ist bereits unter Punkt 6.d) enthalten.
Bei den angesprochenen Bäumen handelt es sich um Eichen, die als Hochstämme aufgeastet werden können. Sie bilden die begrünte Eingangssituation von der Hauser in die Königswieser Straße. Deshalb wird deren Festsetzung beibehalten, im Baumkataster aber ein Vermerk eingefügt, dass die Bäume wegen des Sichtdreiecks als Hochstämme aufgeastet werden sollen. Gleichzeitig wird geprüft, ob diese Bäume für den Neubau der Eisenbahnbrücke gefällt werden müssen. In diesem Fall wird die entsprechende Festsetzung gestrichen.
Nach Auskunft des Straßenbauamts Weilheim vom 19.07.2018 wird mit der Neuplanung der Eisenbahnbrücke auch die Sichtfläche nach Westen eingehalten.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

a) 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 empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu stellen.

Anmerkung der Verwaltung:
Unter Punkt 4 der Hinweise ist bereits ein Absatz zu wild abfließendem Wasser enthalten. Dieser wird so umformuliert, dass Bauvorhaben entsprechend zu sichern sind und das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden darf, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Zusätzlich wird ein Hinweis zum Hangwasser aufgenommen.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

b) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Anmerkung der Verwaltung:
Unter Punkt 7 der Hinweise ist bereits ein Passus zu Altlasten und der Meldepflicht enthalten.
→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

c) Es wird gebeten, das ehemalige „ATV-Arbeitsblatt A138“ 2005 durch das DWA-Arbeitsblatt A138“ zu ersetzen.

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:
Der Hinweis zum ATV-Arbeitsblatt A138 wird korrigiert, der Hinweis zur Kenntnis genommen.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.6 Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau:

a) Die Deutsche Bahn beabsichtigt im Zuge der STA3 das Brückenbauwerk zu erneuern. Zudem plant das Staatliche Bauamt Weilheim zwischen dem zukünftigen Kreisverkehr und der Bahnbrücke eine neue Verbindung mittels einem Geh- und Radweg.

Anmerkung der Verwaltung:
Innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird der vom Straßenbauamt geplante Geh- und Radweg in die Planzeichnung aufgenommen und in der Begründung sowie im Umweltbericht (mit Eingriffs-/Ausgleichsregelung) berücksichtigt.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

b) Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Hauser Straße ist gemäß RASt mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Im Bauleitplan ist es planerisch und textlich festzuhalten und in dessen Geltungsbereich 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.“

Anmerkung der Verwaltung:
Das Sichtdreieck wird korrigiert und in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen. Die aufgeführte Festsetzung zur Freihaltung der Sichtflächen ist unter Punkt 6.c) bereits enthalten. Allerdings wird auf Anregung des Kreisbauamts Starnberg der letzte Satz in die Hinweise verschoben, da die Klärung der Zulässigkeit entsprechender Baumpflanzungen komplett in ein nachgeordnetes Verfahren verschoben wird.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

c) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Durch das Vorhaben darf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

Anmerkung der Verwaltung:
Da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen kommt. In die Hinweise wird ein Passus aufgenommen, wonach ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen zu dulden sind.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.8 DB Immobilien, Region Süd:

a) Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

b) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angrenzenden Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA.
Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

Anmerkung der Verwaltung:
In Festsetzung 4.d) werden die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und damit die Abstandsflächen angeordnet. Insgesamt handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden und bereits erschlossenen Gebiets. Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
→ Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

c) Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funken-

flug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Anmerkung der Verwaltung:
Wie bereits erwähnt handelt es sich hier um die Überplanung eines bereits bestehenden und erschlossenen Gebiets, weshalb nicht mit (weitergehenden) Einschränkungen zu rechnen ist.
Zu einem evtl. bedarfsgerechten Ausbau der Bahnstrecke liegen der Gemeinde keinerlei Informationen vor. Auch ergeben sich im Bebauungsplan keine Änderungen zum Bestand, z.B. bei der möglichen Lage der Gebäude.
Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die weiteren genannten Immissionen und Emissionen auftreten können.
→ Die Anregungen werden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

d) Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten, sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.
Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbilden nicht vorkommen.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Bahneigene Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm mit Gleisen, Kabel- und Oberleitungsanlagen, Signale etc.) sind stets zu gewährleisten.
Alle Arbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden.
Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netzt AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.
Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen.
Die Flächen befinden sich in der Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist

durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.
Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechselung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise zur Deutschen Bahn und zum Eisenbahn-Bundesamt werden ersetzt mit einem zusammenfassenden Hinweis, dass bei Beleuchtung, Entwässerung, Arbeiten innerhalb des Druckbereichs und in der Nähe der Oberleitungen, Bepflanzungen, Bauarbeiten sowie Photovoltaik- und Solaranlagen die allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn einzuhalten sind.
→ Die Anregungen werden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

e) Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.
Es wird gebeten, die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen werden vorbehalten.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.9 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf.
Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein Lärmgutachten lag den Unterlagen bei.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamts (§ 38 BauGB) stehen.
Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.
Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Es wird noch gebeten zu beachten, dass die für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen.
Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Für ein Flurstück wurde bereits ein Freistellungsverfahren durchgeführt.
Das Flurstück Nr. 1170/4 mit 962 m² in der Gemeinde Gauting, Strecke Nr. 5504, Streckenbezeichnung München – Mittenwald, wurde zum 21.10.2016 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.
Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplans an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen.

Anmerkung der Verwaltung:
Da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden und erschlossenen Baugebiets handelt, ist mit keinen (zusätzlichen) Einschränkungen zu rechnen.
Zum Schutz vor Schall und Erschütterungen wurden unter Punkt 8. Festsetzungen aufgenommen. Für Schall wird ein Gutachten beauftragt, zu den Erschütterungen liegt bereits eins vor.
→ Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

1.2.10 Abfallwirtschaftsverband Starnberg:

Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum (hier: Königswieser Straße) erfolgen muss. Bezogen auf Ziffer 5.5 Erschließung und Stellplätze der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen müssen.
Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4 m zzgl. Sicherheitsabstand eingehalten wird. Dächer, Baumäste, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass sowohl Belag als auch der Straßengrund Lasten von dreiachsigen Sammelfahrzeugen aufnehmen können müssen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in den Bebauungsplan bereits eine Verbreiterung der Straße aufgenommen wurde. Ansonsten sind, da es sich um eine bestehende Straße handelt, keine Änderungen z.B. in den Kurven geplant.
→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.11 SWM Infrastruktur Region GmbH:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in der Königswieser Straße eine Erdgasniederdruckleitung mit Anschlussleitungen zu den hier vorhandenen Anwesen.
Für spätere Spartenverlegungen wird empfohlen, die öffentlichen Verkehrsflächen in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.
Geplante Baumaßnahmen und Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Anmerkung der Verwaltung:
In der Gemeinde Gauting ist es nicht üblich, die öffentlichen Verkehrsflächen in Zonen einzuteilen, da bei Änderungen dieser Zonen extra der Bebauungsplan geändert werden müsste. Zudem spielt die Einteilung städtebaulich keine Rolle.
Unter Punkt 5 ist bereits ein Hinweis zur Einweisung enthalten. (Der erste Absatz wird gestrichen.)
→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.12 Bayernets GmbH:

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs (auf den Fl.Nrn. 315, 318 und 320) verläuft die Gashochdruckleitung Egmating – Kissing (EK26/2600) DN500/PN70 mit Begleitkabel. Unmittelbar neben der Leitung liegt ein Nachrichtenkabel im Rohrgraben. Kabelmuffen und Kabelreserven können auch in größeren Abständen zur Gasleitung liegen. Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.
Der Schutzstreifen der Leitung ist 8 m breit (je 4 m beiderseits der Rohrachse) und durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Leitung inkl. Schutzstreifen wird hinweislich in die Planzeichnung übernommen. Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass es bei der Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Beschädigung oder Gefährdung von Anlagen kommt, zumal benachbart lediglich private Grünflächen, die gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind, festgesetzt sind.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1.3.1 Zu Grundstück Fl.Nr. 317:

Der Bebauungsplan steht teilweise der am 19.07.2003 erteilten Baugenehmigung 347/02 entgegen. Das Grundstück wurde jedoch mit diesem Bebauungsplan erworben.
Im Übrigen kann nicht nachvollzogen werden, dass entlang des Grundstücks Fl.Nr. 317 Sichtbereiche in Richtung Osten freizuhalten sind, da nördlich des Grundstücks entlang der Königswieser Straße bereits ca. 1100 m frei von Bebauung, somit Sichtbereich sind. Des Weiteren verhindert der geschützte, dichte Baumbestand auf dem Grundstück jeden freien Blick in Richtung Osten.
Es wird beantragt, den Entwurf dahingehend zu ändern, dass beide Bauräume zu einem mit einer Gesamtgrundfläche verschmolzen werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Erhalt und die Entwicklung von Sichtbeziehungen zwischen Hang und Tal sind ein wesentliches planerisches Ziel dieses Bebauungsplans. Auch wenn die tatsächliche Sichtbeziehung v.a. im Sommer durch den bestehenden hochwachsenden Baumbestand gehindert wird, so ist durch die entsprechenden Festsetzungen die Durchlässigkeit zwischen den Plateauflächen und dem Hangbereich zu sichern. Eine geschlossene Bebauung mit einer Aneinanderreihung von Haupt-, Neben- und Garagengebäuden, wie sie mit einem durchgehenden Bauraum möglich wäre, widerspricht den städtebaulichen Zielen und den Zielen der Raumordnung für diesen Bereich.

Auch im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 war kein durchgehender Bauraum enthalten. Hier gab es einen kleineren Bauraum um das Bestandsgebäude und einen größeren für das genehmigte Doppelhaus, unterbrochen von einer Fläche für offene Stellplätze. Beim aktuellen Entwurf wurde das festzusetzende Baurecht auf zwei Bauräume aufgeteilt und die Sichtfläche dazwischen gelegt, wo sie sinnvoller angeordnet ist als direkt neben dem anschließenden Wald und damit am Übergang zur freien Landschaft. Zudem erscheint ein großes Gebäude mit 180 m² Grundfläche in dieser exponierten Lage an der in nördlicher Richtung auslaufenden Bebauung städtebaulich nicht geeignet. Mit dieser vorliegenden Planung wird kein Baurecht gemindert, sondern lediglich anders aufgeteilt. Allerdings wäre das am 07.11.2003 genehmigte Doppelhaus, dessen Genehmigung mangels Verlängerungen mittlerweile aber ausgelaufen ist, in der damals vorgesehenen Größe nicht mehr möglich. Ein Doppelhaus wäre aber nach wie vor möglich, nun sogar zwei.
Mit den Eigentümern kann dazu ein Gespräch geführt werden. Sollte auf der damaligen Planung beharrt werden, könnte diese notfalls aufgenommen werden, aber dann mit zwei Bauräumen entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans.
→ Die Anregung wird ggf. teilweise berücksichtigt.

1.3.2 Zu den Grundstücken Fl.Nrn. 1264, 1264/2 und 1264/3:

a) Unter Bezugnahme auf den Mailverkehr vom 05.07.2016 und die gemeindliche Antwort hierauf vom 11.07.2016 wird festgestellt, dass unstreitig seitens der Gemeinde Gauting im Laufe des Jahres 2016 die Königswieser Straße unter Verletzung des Eigentumsrechts verbreitert wurde. Auch wurde – entgegen der Ankündigung der Gemeinde – bis zum heutigen Tage ein Rückbau der grenzüberschreitend errichteten Straßenbankette nicht ausgeführt. Die Einleitung rechtlicher Schritte wird daher nach wie vor vorbehalten.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Diese Anregung bezieht sich nicht auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch die Grundlage für eine Straßenverbreiterung geschaffen (siehe Ausführungen unten).
   → Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

b) Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfs erscheint willkürlich und entbehrt einer städtebaulichen Rechtfertigung. Insbesondere ist nicht verständlich, weswegen die unmittelbar nordwestlich der Bebauungsplangrenze und an die Königswieser Straße angrenzenden Grundstücke nicht in den Umgriff des Bebauungsplans einbezogen werden und eine Bebauung zugelassen wird.
   Genauso wie auf der Ostseite der Königswieser Straße bestehende Bauplätze überplant werden und auch neues Baurecht ausgewiesen wird, könnte dies auch auf den Grundstücken auf der Nordwestseite erfolgen. Denn auch diese Grundstücke sind bereits voll erschlossen und grenzen unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an, was eine harmonische Abrundung des Siedlungszusammenhangs ergeben würde. Durch die Lage zwischen bestehender Bebauung und Bahnlinie würde sich keine unerwünschte Zersiedlung ergeben. Bevor also andernorts Flächen zersiedelt und überplant werden, sollte vorrangig an Standorten wie dem vorliegenden erschlossenen Baurecht ausgewiesen werden. Dies entspricht auch dem Anliegen des Bundesgesetzgebers, sich über Entwicklungspotentiale solcher Brachflächen bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten Gedanken zu machen, bevor sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen überplant werden (§ 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB).
   In der Vergangenheit seitens der Gemeinde ins Feld geführte immissionsschutzrechtliche Probleme einer Überplanung der o.g. Flächen sind tatsächlich lösbar (siehe bestehende Wohnbauflächen an der Bahnlinie im Bebauungsplanumgriff und Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch Immissionsschutzfestsetzungen (Grundrissorientierungen etc.)).
   Zur Behebung von früher angeführten Erschließungsengpässen wären die Eigentümer bereit, die notwendigen Flächen zu einer angemessenen und ausreichenden Verbreiterung der Königswieser Straße abzutreten.

Unabhängig hiervon bestünde auch Bereitschaft, sich einem Einheimischen-Modell zu unterwerfen oder aber mit städtebaulichen Verträgen die Verwertungsabsichten mit den seitens der Gemeinde möglicherweise verfolgten sozialpolitischen Aspekten in Einklang zu bringen.
Es wird daher beantragt, diese Grundstücke in das Bauleitplanverfahren einzubeziehen und hierauf Wohnbauflächen auszuweisen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die städtebauliche Rechtfertigung zur Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Festsetzung des Geltungsbereichs erfolgt aus dem Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Der Anlass der Planung, wie auf den Seiten 4 und 5 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, besteht vordringlich in der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung innerhalb des Bestandsgebiets, dem aufgrund der besonderen topografischen Lage oberhalb des Würmtal-Hochufers eine hohe landschaftliche Bedeutung zuzumessen ist. Da Ziel die Überplanung des Bestands war, wurde die Abgrenzung des Planungsgebiets entsprechend der für Königswiesen vorliegenden Innenbereichssatzung vom 02.11.1977 getroffen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.
Die Grundstücke Fl.Nrn. 1264, 1264/2 und 1264/3 werden im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt und befinden sich im Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung, im Bereich des Trenngrüns Nr. 38 als frei zu haltende Fläche zwischen Königswiesen und dem Hauptort Gauting.
Aufgrund der Innenbereichssatzung handelt es sich auf der Ostseite gerade um ein bestehendes Baugebiet, das ohne Inanspruchnahme von neuen Flächen, die bisher nicht Bauland sind, überplant wird. Zudem wird hier kein neues Baurecht ausgewiesen, sondern nur in etwa das, was nach § 34 BauGB bereits vorhanden ist. Zudem würde die Ausweitung des Baugebiets auf die Westseite aus Sicht der Gemeinde gerade keine harmonische Abrundung des Siedlungszusammenhangs ergeben, sondern eine Verfestigung der relativ unzusammenhängenden Bebauung am nördlichen Ortsrand von Königswiesen und damit eine Verfestigung eines Siedlungssplitters innerhalb des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünraums zwischen Königwiesen und Gauting. Eine weitere bauliche Verstärkung ist aber nicht erstrebenswert. Zudem handelt es sich hier nicht um Brachflächen, sondern es würden gerade forstwirtschaftliche Fläche mit vorhandenem Baumbestand im Außenbereich neu als Bauland ausgewiesen werden. Daher kann nicht von einer Nachverdichtung oder Innenentwicklung die Rede sein.
Die vorhandene Erschließung in diesem Bereich ist aus Sicht der Gemeinde bei weitem nicht ausreichend für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets. Dies betrifft auch den weiteren engen Verlauf der Straße v.a. in nördlicher Richtung und die jeweiligen Anschlüsse im Norden und Süden. Zudem wird diese Straße von allen Verkehrsteilnehmern genutzt, also auch von Radfahrern und Fußgängern. Derzeit wird sie als Fahrradstraße eingerichtet, so dass hier neuer (Auto-) Verkehr durch ein größeres Baugebiet kontraproduktiv wäre.
Bestimmt ist es möglich, den notwendigen Immissionsschutz mit ausreichenden finanziellen und technischen Mitteln herzustellen. Es widerspricht nach gemeindlicher Auffassung aber dem eine sinnvolle Planung leitenden Gebot der Konfliktvermeidung (§ 50 BImSchG), wenn neues Bauland von vornherein in derart belasteten Gebieten neu ausgewiesen wird, wenn es insgesamt gesehen im Gemeindegebiet Flächen gibt, die sich städtebaulich besser für eine Entwicklung eignen als dieses Gebiet an der Bahnlinie.
Nachdem hier eine „Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung auf Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung in der Gemeinde Gauting“ vorliegt, erfolgen Neuausweisungen von Bauland nur noch unter den darin genannten Bedingungen.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

c) Sollte seitens der Gemeinde Gauting daran festgehalten werden, die Flächen nicht in den Bebauungsplan einzubeziehen, werden sich die Einwender gegen die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Darstellung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Verbreiterung der

Königswieser Straße mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zur Wehr zu setzen. Diese Festsetzung dürfte einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Es kann nicht sein, dass zur Lösung angeblicher, nicht nachgewiesener Erschließungsprobleme die Königswieser Straße nur entlang der Westseite verbreitert werden soll, womit sämtliche Nachteile bei den Einwendern und sämtliche Vorteile bei den Anliegern der Königswieser Straße liegen, die für die Verbesserung der eigenen Erschließungssituation nicht herangezogen werden, was möglich wäre. Wenn schon Baurecht ausschließlich auf den Flächen westlich der Königswieser Straße ausgewiesen werden soll, sollen auch die damit einhergehenden Erschließungsprobleme dort gelöst werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Prinzipiell existiert kein Zusammenhang zwischen einer von den Eigentümern gewünschten Baulandausweisung westlich der Königswieser Straße und der Festsetzung der für die Erschließung der bereits vorhandenen Baugrundstücke östlich der Königswieser Straße notwendigen Straßenbereite. Wie vor Ort ersichtlich bestehen Erschließungsprobleme darin, dass derzeit kein Begegnungsverkehr möglich ist. Dadurch weichen die Fahrzeuge auf die westlich der Straße gelegenen Grundstücke der Einwender aus, wie sich an den Fahrspuren deutlich erkennen lässt. Dies könnte mit der Verbreiterung der Straße behoben werden.
Zudem obliegt es der Planungshoheit der Gemeinde, Festsetzungen zu treffen, die zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Verbreiterung der Königswieser Straße trägt zur städtebaulichen Ordnung im Bestandsgebiet bei und ist unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB im öffentlichen Interesse. Hierzu können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu den Verkehrsflächen getroffen werden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Breite der Königswieser Straße entspricht nun den technischen Anforderungen nach den derzeitigen Richtlinien der EAE (Empfehlungen für die Anlagen von Erschließungsstraßen): Anliegerstraße mit Mischprinzip (d.h. alle Verkehrsteilnehmer benutzen die gleichen, höhengleich ausgebildeten Flächen) und verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) ergibt eine Breite von 5,25 m. Zur Herstellung dieser Straßenbreite erfolgt aufgrund der geringeren Eingriffsintensität und aus Platzgründen die Erweiterung auf der Westseite. Auf der Ostseite wären Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB, also Bauland betroffen und es müsste teilweise Bestand abgerissen werden. Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sind geringe Teilflächen der privaten Außenbereichsgrundstücke betroffen, die von der Gemeinde käuflich erworben werden können. Der damit einhergehende Ausbau der Straße verbessert die Erschließungssituation aller angrenzenden Grundstücke, was langfristig gesichert werden soll.
Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auf der östlichen Seite kein neues Baurecht ausgewiesen wird, sondern lediglich das in etwa bereits vorhandene Baurecht abschließend geregelt wird.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.3.3 Zu den Grundstücken Fl.Nrn. 1238/2,1241/2 und 1242:

a) Das Baufeld auf Fl.Nr. 1242 wird von ca. 986 m² im Planentwurf ohne ersichtlichen Grund auf 909 m² reduziert. Demgegenüber ist das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1202 mit einer Vergrößerung des Baufeldes um etwa 27 m² bevorzugt. Für die Ungleichbehandlung ist kein rechtfertigender Grund ersichtlich.

Anmerkung der Verwaltung:
Im Südosten des Bauraums auf Grundstück Fl.Nr. 1242 befindet sich ein besonders erhaltenswerter Baum, dessen Krone deutlich in den „ursprünglichen“ Bauraum aus vorangegangenen Planfassungen hineinragt. Nach Vorliegen eines Vorbescheidsantrags wurde die Bebauung unter Berücksichtigung des Baumschutzes abgefragt und für möglich erachtet. Der Bauraum wurde auf Grundlage dieser Planungen angepasst. Die Größe des Bauraums wirkt sich hier nicht auf das Maß der baulichen Nutzung aus, ist in diesem Gebiet aber abhängig von der Größe der Plateaufläche, auf der nach den Zielen des Bebau-

ungsplans gebaut werden kann. (Die Vergrößerung des Bauraums bei Fl.Nr. 1202 ergibt sich durch den vollständigen Einbezug des Gebäudes an der Straße).
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

b) Die Baugrenze ist zulasten des Grundstücks Fl.Nr. 1242 weiter vom Hang weg in Richtung Bahnstrecke verschoben, so dass sich die baulich wertvollere, von der Bahnlinie abgewandte Seite reduziert. Auch hierfür ist keine Planrechtfertigung ersichtlich.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Einwendung kann nicht nachvollzogen werden. Die Baugrenzen sind wie im ursprünglichen Bebauungsplan mit 3 m tiefem Vorgarten und 24 m Bauraumtiefe festgesetzt. Die Aussparung im Südosten betrifft den erhaltenswerten Baumbestand (siehe vorherigen Punkt). Ansonsten wurde der Bauraum unverändert übernommen.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

c) Das Grundstück Fl.Nr. 1242 weist mit einer GRZ von 0,28 bzw. 0,31 (GR 280 m²) im Vergleich zu den anderen Grundstücken des Entwurfs die geringste GRZ auf. Auch hierfür ist keine Planrechtfertigung denkbar. Selbst im Vergleich zum größten Baufeld, dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1202 mit einer GRZ von 0,33 (GR 450 m²) liegt eine deutlich geringere Grundstücksausnutzung vor.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Festsetzung der grundstücksbezogenen Grundfläche (GR) als absolute Zahl erfolgt auf Basis des nach § 34 abzuleitenden Bestands-Baurechts und bemisst sich nicht nach der Grundstücksgröße. Darüber hinaus ist für das Baugrundstück die Teilfläche von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Hangbereich, also die Plateaufläche maßgebend. Ein Vergleich über die GRZ ist in diesem Fall nicht aussagekräftig.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

d) Die Planung berücksichtigt die veränderten Gegebenheiten auf der Grundstücksfläche Fl.Nr. 1241/2 nicht. Sinnvoll sollte dort ein Baurecht mit einer Erschließung von der Königswieser Straße wie vorgeschlagen entstehen. Dieses Grundstück ist als Lager- und Arbeitsfläche für Ausbauarbeiten der Bahn vorgesehen. Sowohl die natürliche Hangkante als auch die Vegetation werden dabei zerstört, der Boden wird durch die Baufahrzeuge und die Zufahrten massiv verdichtet, die vorhandenen Gehölze können nicht erhalten werden. Hier sind keine Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege wie auch zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzusinnen. Folglich ist die grüne Linie zu kürzen und zu ändern.
Auch schon vor diesen Maßnahmen weist das Grundstück keinen ökologischen Wert auf. Es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, deren Geländeniveau ursprünglich etwa 80 cm unterhalb des Straßenniveaus lag. Durch die Arbeiten der Bahn an der Bahnbrücke wird das Straßenniveau auf Grundstücksniveau abgesenkt werden, so dass sich keine Erschließungsschwierigkeiten ergeben.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Festsetzungen zum Schutz der Hangflächen sind sowohl ökologischen Gründen als auch Gründen des Orts- und Landschaftsbildes geschuldet. Die temporäre zweckentfremdete, den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechende Nutzung von kleineren isolierten Teilflächen entbindet nicht vom planerischen Ziel zum Schutz der gesamten Hangflächen. Es handelt sich auch nicht um eine dauerhafte Nutzung durch Errichtung einer Anlage, sondern, sofern sie zugelassen werden sollte, um eine vorübergehende baustellenbedingte Nutzung.
Diese würmbegleitenden Hänge sind biotopkartiert, was deren Wertigkeit als zu erhaltende Grünstrukturen verdeutlicht. Zwar endet die Kartierung am Ortsrand, dies heißt allerdings nicht, dass deren Wertigkeit auch dort endet. Da der Gehölzkomplex mit vereinzelten hochwertigen Wiesenflächen sich fast bis in die Ortschaft zieht, sollen diese Strukturen auch weiterhin erhalten und für die Zukunft gesichert werden. Vor allem der Wechsel

zwischen magerem Offenland und Gehölzstrukturen ist besonders für Kleinsttiere ein wichtiger Lebensraum. Zusammenhängende Grünstrukturen sind für eine Ortsentwicklung oftmals erstrebenswert und oftmals wird mit hohem planerischen Aufwand versucht, solche Strukturen und Zusammenhänge wieder herzustellen. An dieser Stelle besteht die Möglichkeit, diese zu erhalten. Eine Bebauung würde die ortsbildprägende Hangwaldsituation aufreißen und in den meisten Fällen eine allmähliche Reduktion des Baumbestands auch in der Umgebung nach sich ziehen.
Wie in der Realität der Hangwald an der Würmhangleite so erstreckt sich auch im Flächennutzungsplan der „Grüngürtel" von Beginn der Bebauung im Norden der Königswieser Straße (bzw. sogar vom Ortsrand von Gauting) bis zur Eisenbahnbrücke an der Hauser Straße. Er ist als Grünfläche und landschaftlich wertvoller Bereich (Geländeform, Gehölzstruktur, Ökologie) dargestellt. Eine Baulandausweisung würde dieser Darstellung widersprechen, eine Änderung des Flächennutzungsplans und ein entsprechender Ausgleich müssten erfolgen. Dabei wäre zu beachten, dass nach dem BauGB vorrangig Flächen im Innenbereich zu entwickeln sind (§ 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB). Auch nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (A I 2.4 und BVI 1.1) sollen zur Verringerung des Flächenverbrauchs vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) genutzt werden. Zudem wäre die Begründung für eine neue Baulandausweisung in diesem Bereich schwierig, weil diese Fläche zusätzlich durch Immissionen der Kreisstraße und der benachbarten Bahnlinie beeinträchtigt, die Erschließung aufgrund der Lage an der Kreisstraße und des anschließenden steilen Hangs problematisch und nicht zuletzt die Lage in einer Senke städtebaulich und auch für gesunde Wohnverhältnisse (Beleuchtung, Besonnung, Belüftung) problematisch wäre. Schließlich würde hier zwar nicht der Hang selbst bebaut werden, aber die Bebauung würde dazu führen, dass der Hang von der Hauser Straße dennoch nicht mehr bzw. deutlich eingeschränkt wahrnehmbar wäre. Eine mögliche Bebauung würde optisch nicht der Bebauung an der Königswieser Straße zugeordnet, sondern würde als Einzelhausbebauung mit dem grünen Hangwald wahrgenommen werden. Die temporäre Nutzung als Lagerfläche für den Bau der Eisenbahnbrücke entbindet nicht von der Rekultivierung in den ursprünglichen Zustand des Grundstücks und der Wiederherstellung der standortgemäßen naturräumlichen Situation. Im Raumordnerischen Entwicklungskonzept München Südwest werden würmbegleitende Freiräume innerhalb von Siedlungsgebieten als zu sichern, weiter zu entwickeln und damit auch lokale Identität zu stärken vermerkt, was in diesem Bereich den würmbegleitenden Hang betrifft.
Gleichzeitig wird durch die Innenbereichssatzung Königswiesen bestätigt, dass sich das betreffende Grundstück im Außenbereich befindet (Bereiche, für die die Genehmigung nach § 34 Abs. 2 BbauG versagt wurde).
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.3.4 Zu dem Grundstück Fl.Nr. 316/2:

a) Wegen vergleichsweise geringem Baurecht, bestandsangreifenden Bestimmungen und einer einschneidenden Nutzungseinschränkung des Grundstücks Fl.Nr. 316/2 wird Widerspruch eingelegt. Im Vergleich zu anderen Grundstücken an der Königswieser Straße erhält dieses Grundstück ein vermindertes Baurecht, insbesondere wenn als Vergleich das Grundstück Fl.Nr. 317/2 herangezogen wird. Eine Begründung für diese Tatsache besteht nicht.
Bei einer Bauleitplanung vor Jahren waren ein zweites Vollgeschoss und ein höheres Baurecht genehmigt. Eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen, auf die die Verwaltung hinweist, ist aus der Planvorlage heraus unmöglich.
Im Gegensatz zu ähnlich großen Grundstücken wäre nur die Bebauung mit einem Doppelhaus möglich, eine unbegründete Ungleichbehandlung.

Anmerkung der Verwaltung:
Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung leitet sich grundsätzlich aus der nach § 34 BauGB möglichen Bebauung ab (siehe Begründung S. 9) und entspricht dem des vorhergehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 2004. Das daraus abge-

leitete Bestands-Baurecht wird als absolute Zahl in Form von zulässiger Grundfläche je Bauraum und Baugrundstück festgesetzt. Der Vergleich über Verhältniszahlen, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig seien, ist bei dieser Form der Festsetzung nicht maßgeblich.
Beim Hinweis auf höheres Baurecht aus einer bestehenden Genehmigungslage ist vermutlich der ursprüngliche Bebauungsplan gemeint, was nicht nachvollzogen werden kann, da sich die vorgesehenen Festsetzungen für das Grundstück Fl.Nr. 316/2 gegenüber diesem nicht (zum Nachteil) geändert haben. Es sind im gesamten Geltungsbereich unverändert zwei Vollgeschosse zulässig (siehe Festsetzung 3.c)). Die Abgrenzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind hier ebenfalls unverändert. Es gibt daher keine Anhaltspunkte für eine Verminderung des Baurechts gegenüber einer vorangegangenen Beurteilung.
Ebenfalls nicht nachvollzogen werden können die Ausführungen zur möglichen Überschreitung der Baugrenzen. Diese ist gemäß Festsetzung 5.d) für untergeordnete Balkone und Erker ohne Geländekontakt zulässig und auf diesem Grundstück nach Osten und Süden denkbar.
Es kann kein Nachteil erkannt werden, wenn hier ein Doppelhaus möglich ist. Vielmehr hätte dieses den Vorteil von größeren Grünflächen, die nicht nur aus den mindestens einzuhaltenden Abstandsflächen bestehen. Die Grundstücksgröße spielt in diesem Fall bei der Bemessung des Baurechts keine/kaum eine Rolle, da sich die überwiegenden Teile der Grundstücke in der Hangfläche befinden und diese gemäß Ziel des Bebauungsplans von Bebauung freigehalten werden sollen.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

b) Die Festsetzung der auf dem Grundstück Fl.Nr. 316/2 von Gebäuden aller Art freizuhaltenden Flächen von rund 220 m² ist nicht erforderlich im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. BayVGH, U.v. 17.03.2015-15 N 13.972 – juris Rn. 23 bis 25).
Mitten in der „Sichtachse“ befindet sich ein bestandsgeschütztes Gebäude, das erwartungsgemäß auch noch mehr als 10 Jahre dort stehen wird. Die mit der angegriffenen Festsetzung beabsichtigte Schaffung einer Blickbeziehung von der Königswieser Straße in das Würmtal ist damit auf längere Zeit faktisch ausgeschlossen.
Nach dem zitierten Urteil, das zur Freihaltung einer Straßentrasse in einem Bebauungsplan ergangen ist, liegt ein Planungshindernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vor, wenn sich absehen lässt, dass die Verwirklichung des Vorhabens – hier des Planungsziels – innerhalb eines Zeitraums von etwa zehn Jahren nach Inkrafttreten des Plan ausgeschlossen erscheint.

Anmerkung der Verwaltung:
Die städtebauliche Rechtfertigung zur Aufstellung des Bebauungsplans und den damit verbundenen Festsetzungen erfolgt aus dem Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Der Anlass der Planung, wie auf den Seiten 4 und 5 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, besteht vordringlich in der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung innerhalb des Bestandsgebiets, dem aufgrund der besonderen topografischen Lage oberhalb des Würmtal-Hochufers eine hohe landschaftliche Bedeutung zuzumessen ist.
Der Erhalt und die Entwicklung von Sichtbeziehungen sind ein wesentliches planerisches Ziel dieses Bebauungsplans. Auch wenn die tatsächliche Sichtbeziehung v.a. im Sommer durch den bestehenden hochwachsenden Baumbestand gehindert wird, so ist durch die entsprechenden Festsetzungen die Durchlässigkeit zwischen den Plateauflächen und dem Hangbereich zu sichern. Eine geschlossene Bebauung durch eine Aneinanderreihung von Haupt-, Neben- und Garagengebäuden, wie sie ohne die Festsetzung dieser Sichtflächen entstehen könnte, widerspricht den städtebaulichen Zielen und den Zielen der Raumordnung für diesen Bereich.
Ferner ist das Ziel der Festsetzung von Flächen, die von Gebäuden aller Art und Hecken freizuhalten sind, die Durchlässigkeit des Gebiets dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Dieser planerische Wille leitet sich eindeutig aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab und wurde in Form von mehreren freizuhaltenden Achsen zwischen der be-

stehenden Bebauung in den Bebauungsplan übertragen. Die Lagen dieser Achsen wurden unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange ausgewählt. Hierbei ist nicht die konkrete Sichtbeziehung vor Ort oder die Tatsache, dass einzelne bauliche Anlagen auf dieser Fläche bestehen, sondern die planerische Zielsetzung, dass diese Flächen in Summe ihrer zugedachten Funktion erfüllen, ausschlaggebend. Es soll spürbar sein, dass man sich auf der Anhöhe über dem Würmtal befindet, was bei einer geschlossenen Bebauung so gut wie nicht möglich ist.
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt sich auf allen Grundstücken umsetzen. Die freizuhaltenden Flächen stellen daher keine Einschränkung der Bebaubarkeit dar. Die Sachverhalte zu den genannten Urteilen des BayVGH sind daher nicht vergleichbar.
Unklar ist, um was für ein Gebäude es sich bei dem „bestandsgeschützten" Gebäude handelt. Es scheint kein typisches Nebengebäude zu sein. Der Gemeinde liegen darüber keine aussagekräftigen Unterlagen vor.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

c) Die genannte Festsetzung ist abwägungsfehlerhaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. BayVGH, U.v. 4.4.2016 – 1 N 04.1661 – juris Rn. 37 bis 43).
Selbst wenn die fragliche Schneise von jeglicher Bebauung frei wäre, würden die weiter südöstlich im Hang stehenden Bäume den Blick von der Straße hinunter ins Würmtal verdecken.
Unabhängig davon wäre ein schmaler Korridor, etwa von 3 m Breite in Erwägung zu ziehen gewesen. Nach dem jetzigen Entwurf würden von der auf dem Grundstück Fl.Nr. 316/2 grundsätzlich zur Bebauung stehenden Fläche von 750 m² knapp 30 % jeglicher Bebaubarkeit entzogen. Auf keinem anderen Grundstück im Plangebiet findet sich eine derart drastische Beschneidung des Baurechts, das sich gegenwärtig nach § 34 BauGB beurteilt (vgl. BayVGH, U.v. 22.9.2015 – 1 B 14.1652 – juris Ls und Rn. 20 ff.). Insoweit liegt auch eine nicht zu rechtfertigendes Ungleichbehandlung vor.

Anmerkung der Verwaltung:
Siehe Ausführungen unter Punkt 1.3.4 b).
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

d) Bis zu einer Änderung der EU-Praxis waren die Eigentümer Pflichtmitglieder der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft. Eine Wiederaufnahme des Obstbaus oder auch nur Nachpflanzung von ausgefallenen Apfelbäumen würde die detaillierte Beschreibung der Bepflanzungsvorschriften respektive Beschränkungen im Weg stehen, auch diese Beschränkung ist nicht begründet.

Anmerkung der Verwaltung:
Obstbäume können in die Pflanzliste unter Festsetzung 10.e) aufgenommen werden. Unter der Festsetzung 10.f) (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden die Obstbäume dagegen nicht aufgenommen, da diese Licht brauchen und für den geschlossenen Waldbestand ungeeignet sind. Obstanbau an den Hangflächen entspricht nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans.
→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.4 Sonstige Anregungen:

a) Das Landratsamt fordert für jeden Bauantrag einen Sickertest. Diese Forderung soll in den Bebauungsplan übernommen werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei jedem Baugesuch ein Sickertest erforderlich wird.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

b) Bei Festsetzung 10.e) zur Pflanzgröße der Bäume sollte der in der Gemeinde auch bei Ersatzpflanzungen geforderte Stammumfang von 20 - 25 cm aufgenommen werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Stammumfang wird mit STU 20 – 25 cm festgesetzt.
→ Die Anregung wird berücksichtigt.

c) Der Baum Nr. 32 dürfte eine Buche mit Sonnenbrandschäden am Stamm sein. Diese wird nicht mehr so lange zu halten sein, deshalb ist fraglich, ob ein Erhalt hier festgesetzt werden sollte.

Anmerkung der Verwaltung:
Bei der Buche handelt es sich um eine Baumgruppe mit sechs Einzelstämmen. Gerade bei der Nutzung der Fl.Nr. 1241/2 als Lagerfläche für den Bau der Eisenbahnbrücke bietet die Baumgruppe einen Sichtschutz zur nördlich liegenden Bebauung. Deshalb sollte die Festsetzung beibehalten werden. Sollte eine Fällung erforderlich werden, kann immer noch eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.
→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING in der Fassung vom 15.05.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0737) vom 13.08.2018 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.

2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.

3. Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.

4. Die sonstigen Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 17.08.2018

Unterschrift