



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	06.11.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

49. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße - Beschluss über die Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20180809_20_Unt_oeffAusl_HWS_Reßbach_Ausgleich
20180809_20_Unt_oeffAusl_Umweltbericht
20180809_20_Unt_49_FNP_Aend_oeffAusl_Begrueundung
20180809_20_Unt_49_FNP_Aend_oeffAusl_Darstellungen

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 49. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße in Unterbrunn gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.08.2018 bis 18.09.2018 stattgefunden.
 - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Planung keine Einwände bestehen: Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Verweis auf Stellungnahme zum parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße); Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung; Abfallwirtschaftsverband Starnberg; bayernets GmbH; Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Weilheim; Vodafone Kabel Deutschland GmbH.
 - 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
 - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
 - a) Wie bereits im Bebauungsplanverfahren thematisiert, sollte sich die Gemeinde zwingend mit der Frage des Vorrangs der Innenentwicklung auseinandersetzen. Außerdem ist auch die generelle städtebauliche Erforderlichkeit dieser („Briefmarken-“) Planung in der Begründung zu erörtern.
Da die Gemeinde mit der Abrundung des Ortsrands argumentiert, stellt sich die Frage, weshalb nicht auch die Grundstücke unmittelbar westlich des Reßbachs überplant werden, nachdem die planerische Ausgangssituation sich dort sehr ähnlich darstellt.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans für dieses Gebiet um eine Abrundung des Ortsrands. Der entsprechende Bereich wird sowohl im Osten als auch im Süden von Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiet eingerahmt. Die Grundstücke westlich des Reißbachs sind im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Lediglich das Grundstück Fl.Nr. 138 sowie der Reißbach selbst sind dort als Grünflächen gekennzeichnet. Eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 138 ist auch zukünftig ausgeschlossen, da sich hier mehrere, überwiegend unterirdische abwassertechnische Anlagen (Pumpwerk, Rückhaltebecken, Zulaufkanal und Druckleitung) des Würmtal-Zweckverbands befinden. Mit diesen Darstellungen ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die bauliche Entwicklung in diesem Bereich westlich des Reißbachs bereits abschließend geregelt. Am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn springt damit lediglich bei diesem Grundstück Fl.Nr. 190 das Bauland hinter die bestehende Baulandausweisung im Flächennutzungsplan zurück und wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Vom direkt nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bleibt dieses Grundstück dagegen jetzt schon unberührt. Durch diese beschriebenen Siedlungsränder und bereits vorhandenen Darstellungen im Flächennutzungsplan wirkt sich die Struktur des Planungsgebiets lediglich siedlungsergänzend aus. Aus gemeindlicher Sicht handelt es sich an dieser Stelle zugleich um eine städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrands, da dieser derzeit mit einer städtebaulich unbefriedigenden Mauer abschließt, mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aber eine Eingrünung des Ortsrands festgesetzt wird. Mit dieser neuen Darstellung und Nutzung erfolgen keine schwerwiegenden Eingriffe im Ort bzw. am Ortsrand, weshalb auch keine (negativen) Auswirkungen auf den Ortsteil Unterbrunn zu erwarten sind und die geordnete städtebauliche Entwicklung ebenfalls nicht beeinträchtigt wird. Vielmehr bedeutet diese Baugebietsausweisung eine Stärkung der Strukturen in Unterbrunn, da damit auf kompakte und platzsparende Weise mit einfachem Erschließungssystem Bauland für eine ortsansässige Familie mit drei Generationen sowie deren Gewerbebetrieb geschaffen wird. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird so auf ein Minimum reduziert. Mit dieser Ausweisung wird gleichzeitig ein Beitrag gegen die Verödung von (dörflichen) Ortsteilen geleistet. Dieses Grundstück eignet sich auch städtebaulich für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem auch eine nicht störende gewerbliche Einheit untergebracht werden soll, da südlich und östlich Dorfgebiet anschließt. In Kombination mit der bereits in Vorleistung durchgeführten Renaturierung bzw. dem Umbau des Reißbachs in diesem nördlichen Bereich von Unterbrunn, die durchaus als beispielhaft für andere Grundstücke in der Nähe des Reißbachs angesehen werden kann, überwiegen die positiven Effekte deutlich die nachteiligen Auswirkungen durch die Inanspruchnahme einer verhältnismäßig kleinen Außenbereichsfläche.

Da es sich nur noch um dieses eine Grundstück handelt, das in diesem Gebiet aus heutiger Sicht aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht als Baugebiet ausgewiesen wurde und keine weiteren Flächen in diesem Bereich als Bauland ausgewiesen werden sollen, ergibt sich die „Briefmarken-“ Planung.

Eine Überprüfung der Situation im Innenbereich von Unterbrunn hat ergeben, dass kein anderes Grundstück für den benötigten Flächenbedarf der geplanten Bebauung für drei Familien mit einer nicht störenden Gewerbeeinheit in Frage kommt. Sowohl im Bereich östlich und nordöstlich des Unterbrunner Dorfweihers sowie im Bereich am Lukasweg gibt es noch einige unbebaute Grundstücke, die theoretisch für eine Bebauung in Frage kämen. Allerdings sind diese Grundstücke vollständig mit Bebauungsplänen überplant. Darin ist überwiegend Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, innerhalb dessen gemäß § 3 BauNVO keine Gewerbebetriebe zulässig sind (Bebauungspläne Nrn. 3/UNTERBRUNN, 5/UNTERBRUNN, 6/UNTERBRUNN, 8/UNTERBRUNN und 11/UNTERBRUNN teilweise). In den Bebauungsplänen Nrn. 11/UNTERBRUNN (teilweise) und 13/UNTERBRUNN ist jeweils als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wonach ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig wären. In beiden Bebauungsplänen wurde u.a. diese ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen. Ein unbebautes Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN, in dem die Art der baulichen Nutzung mit Dorfgebiet (MD) angegeben ist. Hier wäre deshalb eine Wohnbebauung mit Gewerbeeinheit vorstellbar, allerdings

weist das Grundstück einen nicht geeigneten Zuschnitt auf, ist verhältnismäßig klein und die maximal zulässige Grundfläche beträgt lediglich 100 qm, was für eine Bebauung mit einer geplanten Größe von 270 qm nicht ausreicht.

Darüber hinaus gibt es im Innenbereich noch einzelne unbebaute Grundstücke/Grundstücksteile im Gebiet der Haupt- und der Kirchstraße. Hierfür liegen keine Bebauungspläne vor. Im südlichen Bereich eignen sich diese Grundstücke aufgrund einer schwierigen Erschließung über mindestens ein anderes Grundstück nicht. Zudem befinden sich diese Grundstücke in unterschiedlichem (Privat-) Eigentum, so dass hier nicht davon auszugehen ist, dass alle Grundstückseigentümer, wenn überhaupt, gleichzeitig zu einem Verkauf der entsprechenden Flächen bereit wären. Dagegen gibt es im Bereich der Kreuzung Haupt-/Kirchstraße eine unbebaute Fläche in gemeindlichem Eigentum. Bei dieser handelt es sich um den „Ausläufer“ der innerörtlichen Grünfläche rund um den Unterbrunner Dorfweiher und entlang des Reißbachs. Diese Situation findet ihren Ausdruck auch in der Darstellung als Grünfläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem der Reißbach. Da es vor allem im südlichen Bereich von Unterbrunn immer wieder Probleme mit Überschwemmungen gab/gibt, soll dieses für evtl. notwendige Maßnahmen im Rahmen einer Renaturierung und Umstrukturierung des Reißbachs weiterhin freigehalten werden.

Weitere Grundstücke bzw. Grundstücksteile zwischen der Haupt- und Kirchstraße eignen sich aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht, da hier bei der notwendigen Größe der geplanten Bebauung die Abstandsflächen nicht eingehalten werden könnten. Zudem gehören zwei Bereiche zu gastronomischen bzw. Fremdenverkehrsbetrieben, so dass sie nicht zur Verfügung stehen bzw. sich nicht für die geplante Nutzung eignen.

Die Begründung und/oder der Umweltbericht werden ggf. ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Auch wenn die Gemeinde nachvollziehbarerweise argumentiert, dass die geringfügige Neubebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf den landschaftlich als besonders wichtig eingestuftem Bereich haben dürfte: Zumindest sollte aber im Bereich des neu entstehenden Baulands die Schraffur „landschaftlich besonders wertvoller Bereich“ zurückgenommen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Schraffur für den landschaftlich besonders wertvollen Bereich liegt bereits heute nicht über dem Allgemeinen Wohngebiet, sondern bleibt dahinter zurück. Die Darstellung entspricht der PlanzV und wird so beibehalten.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- c) Obgleich im vereinfachten Verfahren keine formelle Umweltprüfung notwendig ist, sind die Umweltbelange zumindest für die gemeindliche Abwägung dennoch wichtig. Um dies zu verdeutlichen, sollte in der Begründung auf die Umweltbelange eingegangen werden (ggf. in Form eines Verweises auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan, der dann aber auch der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beizulegen wäre).

Anmerkung der Verwaltung:

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist unter Punkt 1 bereits ausgeführt, dass für den Bebauungsplan vom Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten eine Umweltprüfung durchgeführt sowie der entsprechende Umweltbericht ausgearbeitet wurde und darin auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf die Eingriffsregelung und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eingegangen wird. Ergänzend zu diesen Ausführungen wird der Umweltbericht des Bebauungsplans der Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Da im vorliegenden Fall bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, ist eine Begründung i.S.d. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB notwendig.

Anmerkung der Verwaltung:

Die betreffende Landwirtschaft wird nicht mehr im bisherigen Umfang betrieben, so dass diese Flächen frei geworden sind. Des Weiteren wird auf die Erläuterungen unter Abschnitt a) dieses Punkts verwiesen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.2 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht in den Kanal eingeleitet werden und ist entsprechend den technischen Regeln auf dem Plangebiet zu beseitigen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu führen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal in der Gautinger Landstraße eingeleitet werden.

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens im Gemeindegebiet zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden für das Abwasserkontingent der Gemeinde Gauting vorgemerkt.

Anmerkung der Verwaltung:

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen und ein Sickertest durchzuführen ist. Nach Auskunft des planenden Architekten wird das Niederschlagswasser auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 190/1 versickert. Dennoch wird vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Sickertest auf dem Grundstück Fl.Nr. 190 durchgeführt, um sicher zu gehen, dass die Versickerung auch auf diesem gewährleistet ist. Die erforderlichen Abwassereinheiten für das Abwasserkontingent wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgemerkt.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH:

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Es wird vorbehalten, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme bzw. die Anbindung neuer Gewerbebauten sind so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB:

Durch das Vorhaben darf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, muss weiterhin möglich sein.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets nicht ersichtlich. In den Hinweisen im parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde bereits aufgenommen, dass aufgrund im Dorfgebiet vorhandener Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen sind.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
2. Nachdem während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgetragen wurden, die eine Änderung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung erforderlich machen, kann anschließend der Feststellungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße in Unterbrunn durch den Gemeinderat erfolgen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Genehmigung zu beantragen.

Anlagen: Entwurf der 49. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 inkl. Begründung sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN mit Ausgleichsflächenplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0767) vom 29.10.2018 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße in Unterbrunn. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße in Unterbrunn und beauftragt die Verwaltung, die Genehmigung beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

Gauting, 05.11.2018

Unterschrift