



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.12.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

20181023_137_2_Gtg_ernoeffAusl_Baumbestandspl_
20181023_137_2_Gtg_ernoeffAusl_Baumkataster_
20181023_137_2_Gtg_ernoeffAusl_Begründung
20181023_137_2_Gtg_ernoeffAusl_Biotopkartierung
20181023_137_2_Gtg_ernoeffAusl_Gruenordnung
20181023_137_2_Gtg_ernoeffAusl_Plan_u_Festsetzungen
20181023_137_2_Gtg_ernoeffAusl_schalltechn_Vetraeglichkeit

Sachverhalt:

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 26.10.2018 bis 23.11.2018 stattgefunden.
2. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:

2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

Die geänderte Begründung und damit auch die dahinter stehende Grundflächenausweisung entspricht nicht § 19 BauNVO. Zur Berechnung der Grundfläche, und damit auch zur Bezugnahme hierauf, wird der Teil des Baugrundstücks herangezogen, der im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Da der Begriff des Baugrundstücks weder im BauGB noch in der BauNVO definiert ist, hat das BVerwG in ständiger Rechtsprechung auf das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne abgestellt. Das BVerwG lässt bei dieser Betrachtung Ausnahmen zu, die die Gemeinde selbst regeln kann, z.B. durch sog. Perlschnurlinien. Das Abstellen auf den jeweiligen Bauraum ist jedoch nicht möglich und würde insbesondere die Zuordnung von Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unmöglich machen. Nach der ständigen Rechtsprechung macht die genannte falsche Bezugnahme die Festsetzung nichtig. Insgesamt wäre der gesamte Bebauungsplan nichtig, da ohne die GR-Festsetzung der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde. Die Stellungnahme vom 26.06.2018 wird aufrecht gehalten und es wird nochmals der Wortlaut mitgeteilt: „Festsetzung A 3. b): Das Planzeichen 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:

Zwischen den beiden Bauräumen auf Fl.Nr. 317 wird eine Perlschnurlinie eingefügt. Die bereits vorhandenen Perlschnurlinien, die alle auf Grundstücksgrenzen verlaufen, werden zur Klarstellung beibehalten. Die Formulierung in der Festsetzung 3. b) „innerhalb überbaubarer Grundstückflächen“ entfällt, da sich diese auf den Bauraum bezieht. Die Begründung wird entsprechend geändert. Eine inhaltliche Änderung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele der Gemeinde ist damit nicht verbunden.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

2.2.1 An schützenswerten Immissionsorten (= Bauraumgrenzen) innerhalb der als WA ausgewiesenen Bahn nahen Umgriffsfläche kann es zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte wie auch der Grenzwerte der 16. BImSchV bis hin zur Grenze der Lärmsanierungswerte (ab der eine Gesundheitsgefährdung anzunehmen ist) kommen. Das Überschreiten der Grenzwerte der 16. BImSchV, die zur Beurteilung hilfsweise heranzuziehen sind, ist bereits ein Indiz dafür, ab wann gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr ohne weiteres gewahrt sind.

Die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 14.09.2018 (Bericht Nr. 218116/2) enthaltenen schalltechnischen Maßnahmen wurden als passive Lärmschutzmaßnahmen zwar in vorliegende Planfassung aufgenommen, diese reichen nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde aber nicht aus, um dem Vorsorgegrundsatz nach Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf allen Grundstücken gerecht zu werden.

Generell hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans neben den vorgenannten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen. Allgemein gilt, dass die Gemeinde die auf die Umgriffsfläche einwirkende Lärmbelastung zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen hat. Eine solche Abwägung zur Errichtung einer Lärmschutzwand als primäre Schallschutzmaßnahme liegt nicht vor. Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollten gerade im Falle dieses Bebauungsplans primäre Schallschutzmaßnahmen ausgeschöpft werden. Auch auf andere in Betracht kommende Maßnahmen, die sich hier anbieten, wie z.B. die Festsetzung zur Anordnung und Gliederung von Gebäuden (z.B. Lärmschutzbebauung) wird in der Begründung nicht eingegangen. Bei den Festsetzungen der Grundrissorientierung wird verkannt, dass diese teilweise aufgrund der hohen Überschreitungen insbesondere auf den südlichen Grundstücken unter ungünstigen Umständen gar nicht verwirklicht werden kann, so dass teilweise an allen vier Gebäudefassaden Festverglasung erforderlich werden könnte. Auch dort, wo sich aufgrund der Grundrissorientierung bzw. der Gebäudeanordnung eine Fassade für offenbare Fenster ergibt, ist eine Grundrissorientierung für die in Frage kommenden schützenswerten Räume nur eingeschränkt umsetzbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die absoluten Schranken für die Planung unzumutbare Gesundheitsgefahren (s. Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und Eigentumsverletzungen (s. Art. 14 Abs. 1 GG) sind. Mittelungspegel von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts, die erreicht werden, nähern sich nach der obergerichtlichen Rechtsprechung den o.g. Grundrechtsschwellen (BVerwG Beschl. v. 30.11.2006 – 4 BN 14.06 juris – BRS 70 Nr. 26 m.w.N.).

Die Gemeinde sollte sich angesichts dessen überlegen, ob das Festhalten an den geplanten Änderungen tatsächlich sinnvoll ist oder ob nicht andere, das Schallschutzproblem weniger verschärfende Alternativen infrage kommen (z.B. keine Erweiterung der Bauräume in Richtung der Bahnstrecke).

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht des Gutachterbüros werden seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit gemacht. Es wird festgestellt, dass es keinen festgelegten Immissionsgrenzwert gibt, ab dem eine Grundrissorientierung zwingend festzusetzen

ist (Grundlage: Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr, Lärmschutz in der Bauleitplanung vom 25.07.2014).

Des Weiteren ist der Schluss nicht nachvollziehbar, dass zwingend Festverglasungen oder verglaste Vorbauten festzusetzen seien, wenn eine Grundrissorientierung aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts an drei oder mehr Fassaden als nicht durchführbar erscheint. Nach Auffassung des Gutachterbüros können Grundrissorientierungen auch dann eine zielführende Schallschutzmaßnahme darstellen, wenn nur an der oder den am stärksten belasteten Fassaden eine Grundrissorientierung durchgeführt wird.

In jedem Fall können gesunde Wohnverhältnisse mit der in der Festsetzung vorgesehenen Verknüpfung von Grundrissorientierung und fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen in Verbindung mit den Anforderungen an die Schalldämmung gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist im Bereich der zwei geplanten südlichen Bauräume auch im Falle einer die Bestandsgebäude ersetzenden Neubebauung davon auszugehen, dass bei rechteckigen Baukörpern mindestens an einer schienenabgewandten Fassade die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts bzw. 59 dB(A) tags unterschritten werden.

Die Errichtung einer Schallschutzwand als primäre Schallschutzmaßnahme ist aus Lärmschutzgründen nicht erforderlich. Sie ist auch städtebaulich nicht erwünscht, da diese die wichtigsten Ziele und den Grund der Einleitung des ursprünglichen Verfahrens, nämlich den Erhalt einer/der bestehenden offenen Bebauung in diesem, markant an der Kante zum Würmtal gelegenen Gebiet konterkarieren würde. Gleiches gilt auch für mögliche Lärmschutzbebauungen, die unweigerlich zu einer geschlossenen Bebauung führen und damit dem wichtigen Ziel des „Erlebens“ der Topographie widersprechen würde. Außerdem stünden solche Schallschutzmaßnahmen außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, da es sich um ein bereits seit Jahrzehnten bebautes Gebiet mit elf Grundstücken handelt, von denen vier bis fünf erst in den letzten Jahren neu errichtet bzw. saniert wurden. Zudem gab es hier bereits den Bebauungsplan Nr. 137/GAUTING (mit Nr. 137-1/GAUTING), der vom Gericht (aus anderen Gründen) für unwirksam erklärt wurde. Dieser enthielt weniger strenge Festsetzungen zum Immissionsschutz. Der neue Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING soll diesen ersetzen, wobei die ursprünglichen Festsetzungen weitgehend übernommen wurden. Zudem liegen alle Grundstücke zwischen der Bahn und den Baugrundstücken (mit Ausnahme der Straßenflächen) in privatem Eigentum, so dass diese nicht für aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung stünden. Auch deren Lage im Außenbereich stünde diesen entgegen. Auf den Baugrundstücken selbst ist vor allem im nördlichen Teil aufgrund der nur schmalen Bauflächen auf dem Plateau kein Platz für solche Maßnahmen.

Wegen der geringfügigen Überschreitung des o.g. Wertes von 60 dB(A) in der Nacht um ca. 1 dB(A) werden die Festsetzungen wie folgt ergänzt: „An Fassadenbereichen in dem Bauraum der Fl.Nrn. 1242, 1242/1 und 1242/2, die sich näher als 5 Meter an der nord-westlichen Bauraumgrenze befinden, dürfen bei künftigen Neu-, Um- oder Erweiterungsvorhaben keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern situiert werden.“

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- 2.2.2 Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung stellt aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde in ihrem Ergebnis keine abschließende, sondern nur eine richtungsweisende Beurteilung als Grundlage für die Aufnahme von Festsetzungen dar, da die Rasterlärmkarten auf einer freien Schallausbreitung des Bahn-/Straßenverkehrslärms basieren; d.h. die abschirmende bzw. reflektierende Wirkung bestehender bzw. geplanter wohngebäudlicher Fassaden sowie andere Faktoren sind in der Berechnung nicht berücksichtigt. Besonders relevant wirkt sich dies auf den südlichen Grundstücken Fl.Nrn. 1242 und 1202 aus, wo keine weiteren Festsetzungen für die geplante Bebauung außer der bestehenden und den Bauraumgrenzen vorgegeben sind. Das führt dazu, dass die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen nicht die tatsächlich zu treffenden Maßnahmen umfänglich abbilden. Maßgeblich für die Beurteilung im jetzigen Verfahrensschritt sind die festgesetzten Bauraumgrenzen, da bis zu dieser Linie zu berücksichtigendes Baurecht besteht. Im Bereich der Bauräume auf den südlichen Grundstücken Fl.Nrn. 1242, 1242/1 und 1242/2 werden bei Annahme des ungünstigsten Falls tagsüber und nachts die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WR/WA an jeweils allen vier Fassaden überschritten; eine Grundrissorientierung würde un-

ter den angesetzten ungünstigen Bedingungen daher ins Leere laufen. Deshalb werden folgende Empfehlungen zur Aufnahme unter die Festsetzungen aufgeführt:
In die Festsetzung soll aufgenommen werden, dass bei Bauvorhaben innerhalb der Umgriffsfläche jeweils ein Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des Immissionsschutzes durchzuführen ist. Dies ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde notwendig, da im ungünstigsten Fall z.B. alle Fenster der schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf den südlichen Grundstücken Fl.Nrn. 1242, 1242/1 und 1242/2 fest verglast und jeweils mit einer umgebungsunabhängigen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden müssten. Eine abschließende Bewertung kann daher erst erfolgen, wenn die tatsächliche Lage des Gebäudes/der Fassaden und Fenster bekannt ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht des Gutachterbüros ist die bisher getroffene Kombination aus Festsetzungen und Hinweisen zum Immissionsschutz ausreichend, um die Schalldämm-Maße im Bauvollzug entsprechend der konkreten Situation festzulegen und damit gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

=> Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt.

Die in den Festsetzungen aufgenommenen/aufzunehmenden schalltechnischen Anforderungen gelten jeweils für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten. Dies sollte ebenfalls in die Planfassung aufgenommen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzungen zu den schalltechnischen Anforderungen werden dahingehend ergänzt, dass sie für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gelten.

=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

Festsetzung 8. b) kann neben Schlaf- und Kinderzimmern auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1242, 1242/1 und 1242/2 auch für Wohnzimmer gelten. Für diese drei vorgenannten Fl.Nrn. sollte die Festsetzung daher gestrichen werden, da eine Grundrissorientierung unter ungünstigen Umständen de facto nicht möglich sein kann (s.o.) und Festverglasung ggf. zu fordern ist. Für Grundstück Fl.Nr. 317 sollte zusätzlich zu Schlaf- und Kinderzimmern das Wort „Wohnzimmer“ aufgenommen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird auch bei den drei genannten Fl.Nrn. beibehalten. Sie wird insgesamt mit der Aufnahme von Wohnzimmern ergänzt. Zusammen mit der Ergänzung zur geschlossenen Verglasung (s.u.) und der bereits enthaltenen alternativen schallgedämmten Belüftungseinrichtung sind auch für diese Grundstücke gesunde Wohnverhältnisse möglich.

=> Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

Für die nördlich der Fl.Nr. 1202 bestehenden/geplanten Bebauungen, Erweiterungen bzw. Umbauten kann de facto Festsetzung Ziffer 8. b) ebenfalls ins Leere laufen, da an drei Fassaden (nördlich, südlich und westlich) die Grenzwerte der 16. BImSchV nachts überschritten werden (Ausnahme: östliche Hälfte der Nordfassade von Wohngebäude auf Fl.Nr. 316/3) und eine Grundrissorientierung unter ungünstigen Umständen – wenn überhaupt – nur sehr eingeschränkt möglich sein dürfte. Folgende Passage sollte daher zusätzlich aufgenommen werden: „Soweit kein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die östliche Fassade orientiert werden kann und die Fenster der o.g. Räume ausschließlich auf die jeweils westlichen, nördlichen und südlichen lärmbeaufschlagten Fassaden orientiert werden können, sind die Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die oben genannten Räume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109: 2016-07 zugrunde zu legen.“

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung 8. b) wird teilweise entsprechend dem Vorschlag ergänzt (der letzte Satz wird gestrichen).

=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

Für die bestehenden Gebäude im Gutachten sollte übersichtlich erkennbar sein, an welchen Fassaden tags/nachts die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, um z.B. bei Umbauten (Fenster austausch) entsprechende bauliche Maßnahmen ergreifen zu können. Deshalb sollte dort, wo die lärmbeaufschlagten Fassaden (West-, Nord- und Südfassade) der bestehenden Wohngebäude nördlich der Fl.Nr. 1202 nachts den Grenzwert von 49 dB(A) überschreiten, diese ebenfalls gekennzeichnet und entsprechend aufgeführt werden, welche Schallschutzmaßnahmen dort erforderlich sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Für die Festlegung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Fassaden der bestehenden Wohngebäude nördlich der Fl.Nr. 1202 gelten die angegebenen Markierungen der Bauraumgrenzen entsprechend. Eine Markierung der Fassaden hinsichtlich der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nachts von 49 dB(A) ist nicht sachgerecht, da hieraus keinerlei zwingende Schallschutzmaßnahmen oder die Festlegung der Schalldämm-Maße abzuleiten sind.

=> Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt.

2.2.3 Unter „Hinweise“ sollte aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde zusätzlich Folgendes aufgenommen werden:

„Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schalldämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schalldämpfte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. Das erforderliche Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient „alpha“ > 0,5 bei HZ) zu verkleiden.“

Anmerkung der Verwaltung:

Dieser Vorschlag kann unter den Hinweisen aufgenommen werden.

=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

Der Hinweis unter Ziffer 3 Abs. 8 sollte wie folgt umformuliert werden: „Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist mit Einreichen der Antragsunterlagen für die gekennzeichneten Fassaden ein Nachweis ausreichender Schalldämmung von der gewählten Außenbauteilkonstruktion nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (August 1987) unter besonderer Berücksichtigung der Maximalpegel zu führen. Die Forderung gilt als nachgewiesen, wenn durch den außen eindringenden Verkehrslärm innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.“

Anmerkung der Verwaltung:

In den Festsetzungen ist die Einhaltung der Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109-1: 2016-07 bereits geregelt. Daher bedarf es keiner weiteren Hinweise dazu und es wird der gesamte 8. Abs. des Hinweises 3 gestrichen. Zudem gilt die VDI-Richtlinie zur Bemessung einzelner Bauteile als überholt und wird in der Baupraxis nicht mehr herangezogen. Ein Verweis darauf würde nur zu Unklarheiten führen.

=> Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit dem Hinweis zu Luft-Wärmepumpen sollte noch nachfolgender Link aufgenommen werden, da unter diesem bereits Abstände vom Emissionsort zum maßgebli-

chen Immissionsort in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der jeweiligen Anlage genannt sind und die Planungen entsprechend einfach umgesetzt werden können:
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

Anmerkung der Verwaltung:

Auch wenn es nicht als zielführend angesehen wird, in Bebauungspläne, die Jahrzehnte rechtskräftig sein sollen, Links aufzunehmen, wird dieser hier eingefügt.
=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

- 2.2.4 Die Untere Immissionsschutzbehörde spricht folgende weitere Empfehlungen aus:
Die Beurteilung in o.g. schalltechnischer Untersuchung ist auf die DIN 4109: 1989-11 abgestellt. Seit Juli 2018 ist jedoch die neue DIN 4109: 2016-07 eingeführte Norm. Die Bezeichnung der angegebenen Norm ist gegen die neu eingeführte Norm sowohl in den Festsetzungen wie auch unter den Hinweisen auszutauschen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die nach der Ausarbeitung der schalltechnischen Untersuchung im Oktober 2018 baurechtlich eingeführte DIN 4109-1: 2016-07 wird eingefügt und die Festsetzung der Gesamtschalldämm-Maße der Fassaden erfolgt in der neuen Norm nunmehr gemäß Tabelle 7.
=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

Vom Gutachter ist eine Aussage einzuholen, ob und wenn ja welche Änderungen sich hinsichtlich der Berechnung bzw. Beurteilung durch die Einführung der VDI 4109: 2016-07 [Anmerkung: vermutlich ist die DIN gemeint] ergeben.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Auskunft des Gutachterbüros ergeben sich aufgrund der vorgenannten neuen Norm DIN 4109-1: 2016-07 keine anderen Gesamtschalldämm-Maße. Die Untersuchung Bericht Nr. 218116/2 vom 14.09.2018 wird zur nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING entsprechend der Nennung der neuen Norm angepasst.
=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

Die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung enthaltenen Rasterlärmkarten sind nur im Auszug enthalten und umfassen nicht die gesamte Umgriffsfläche. Sie sollten als Unterlage zum Bebauungsplan komplett in die Untersuchung aufgenommen werden bzw. Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Rasterlärmkarten des gesamten Umgriffs des Plangebiets werden in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen.
=> Die Anmerkung wird berücksichtigt.

- 2.3 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamts als zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) werden von dem Bebauungsplan berührt. Das Bauvorhaben liegt an der Bahnstrecke Nr. 5504 München-Mittenwald. Für den Eisenbahnbetrieb notwendige Flächen der Bahn dürfen nicht überplant werden.

Derzeit ist beim Eisenbahn-Bundesamt das Vorhaben „Änderung der Eisenbahnüberführung Hauser Straße bei Bahn-km 20,667 in der Gemeinde Gauting, Ortsteil Königswiesen, Strecke 5504 München – Mittenwald“, anhängig. Vom Beginn der Auslegung der Pläne in der betroffenen Gemeinde im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 19 AEG i.V.m. § 73 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes), dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu

ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre). Die Regierung von Oberbayern hat das Anhörungsverfahren mit Schreiben vom 25.08.2017 eingeleitet. Das Eisenbahn-Bundesamt weist vorsorglich darauf hin, dass die Planung für die Eisenbahnüberführung zeitlich vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING liegt.

Nach derzeitigem Stand werden zu dem Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING Bedenken erhoben und keine Zustimmung zur geplanten Maßnahme erteilt.

Es wird die Beteiligung der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns empfohlen. Weiterhin wird eine Beteiligung der Kreuzungsbeteiligten, insbesondere wegen der Erschließung des Baugebiets als notwendig gesehen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts ist nicht nachvollziehbar. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.02.2016 eingeleitet. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses sowie der gleichzeitig erlassenen Veränderungssperre erfolgte am 24.02.2016, also eineinhalb Jahre vor dem Anhörungsverfahren der Regierung von Oberbayern. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschneiden sich die Geltungsbereiche des Planfeststellungs- und des Bebauungsplanverfahrens. Zur Trägerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden sowohl das Eisenbahn-Bundesamt und die DB als auch das Straßenbauamt Weilheim angesprochen und um Stellungnahme gebeten.

Bei dem Gebiet zur Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überplanung eines bereits seit Jahrzehnten bebauten Gebiets. Zudem gab es hier bereits den Bebauungsplan Nr. 137/GAUTING (mit Nr. 137-1/GAUTING), der vom Gericht für unwirksam erklärt wurde. Der neue Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING soll diesen ersetzen, wobei die ursprünglichen Festsetzungen überwiegend übernommen werden.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine wesentlich wertsteigernden Baumaßnahmen auf den Grundstücken ermöglicht, sondern nur Planrechte bestätigt, also Baurecht ausgewiesen, das in etwa dem nach § 34 BauGB vorhandenen Baurecht entspricht. Die planerischen Ziele haben vor allem orts- und landschaftsbildschützende Absichten. Die Veränderungssperre betrifft im Übrigen nicht den Erlass von Bebauungsplänen, sondern die Errichtung von Bauwerken. Es gilt lediglich, dass zeitlich nachfolgende Bebauungspläne Rücksicht auf die vorausgegangene Fachplanung nehmen müssen. Diese Rücksichtnahme ist hier aber sehr begrenzt, da keine neuen Baurechte geschaffen werden. In jedem Fall handelt es sich nicht um eine gemeindliche Verhinderungsplanung.

Mündlich wurde von der DB bemängelt, dass in den Unterlagen der Bahn und der Gemeinde unterschiedliche Breiten bei der Königswieser Straße vorgesehen seien. Dies wurde überprüft. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde entsprechend der vorangegangenen Planung auf 7 m Breite festgesetzt. Der Kreuzungsbereich inkl. Radweg und Versickerungsmulden wurden aus dem Entwurf (STA 3 Königswiesen – Umbau Hauser Kreuzung, Neubau Geh- und Radweg, Erneuerung Bahnunterführung vom Staatlichen Bauamt Weilheim vom 24.07.2018) übernommen. Die Trassierung und Fahrbahnbreiten sind in den vorliegenden Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren gleich – lediglich der Radweg und die Verkehrsinsel sind in der aktuellsten Planung hinzugekommen.

Im Bebauungsplan wird nicht nur die Fahrbahn als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern auch alle Flächen, die der Nutzung „Verkehr“ dienen, wie z.B. Sickermulden, Bankette, Straßenbegleitgrün etc. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Straßenbegrenzungslinien ist eine Zielvorstellung der Gemeinde, die u.U. von der tatsächlichen Entwurfsplanung im Bauvollzug abweichen kann.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3. 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. Da inhaltlich keine großen Änderungen gegenüber dem vorherigen

Plan erfolgen, soll die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING in der Fassung vom 21.08.2018 inkl. Begründung, Grünordnung mit Anlagen und Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung (Stand: 14.09.2018)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0783) vom 12.12.2018 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten 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. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Da inhaltlich keine großen Änderungen gegenüber dem vorherigen Plan erfolgen, wird die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 14.12.2018

Unterschrift