Beschlussvorlage
Ö/0815/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	26.02.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

20181108_10_bdf_ernoeffausl_begruendung
20181108_10_bdf_ernoeffausl_plan_u_festsetzungen

Sachverhalt:

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB im ergänzenden Verfahren hat in der Zeit vom 30.11.2018 bis 07.01.2019 stattgefunden. Stellungnahmen waren auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt.

1.1. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen:
Landratsamt Starnberg, Kreisbaumt; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung; Deutsche Telekom Technik GmbH; SWM Services GmbH; Kreisbrandinspektion Starnberg; bayernets GmbH; Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

1.2.1 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

Es handelt sich um den Entwurf eines einfachen Bebauungsplans ohne Festsetzung einer Schutzbedürftigkeit nach BauNVO. Bereits in der Stellungnahme vom 22.03.2013 zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurde darauf verwiesen, dass durch die zunehmende Verdichtung der im Flächennutzungsplan noch als Dorfgebiet enthaltenen Flächen mit Wohnbebauung die Gefahr eines Kippens des Dorfgebiets gegeben ist. Den grundsätzlichen Trend der Aussiedlung bzw. des Aufgebens oder der Umwidmung landwirtschaftlicher Höfe wird nach wie vor als gegeben angesehen. Inwieweit dies in der unmittelbaren Umgebung um die Umgriffsfläche zutrifft, ist nicht bekannt. Wie dies gegenwärtig beurteilt wird, sollte an Hand einer redaktionellen Ergänzung der Begründung im Hinblick auf das nachfolgende Einzelbauvorhaben noch deutlicher herausgearbeitet werden.
Zum Thema Verkehrslärm können keine Aussagen gemacht werden, da der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Verkehrszahlen vorliegen.

Anmerkung der Verwaltung:
Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Diese städtebauliche Erforderlichkeit bezieht sich sowohl auf die Bauleitplanung als Ganzes als auch auf die einzelnen Festsetzungen. Die Gemeinde sieht die Festsetzung der Baugebietsart in dem Bereich des Bebauungsplans als städtebaulich nicht erforderlich an.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht schon seit längerem keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Im Jahr 1999 erfolgte eine Abbruchfreistellung für den Wohnteil des ursprünglichen bäuerlichen Anwesens. Die erste Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2004 genehmigt, die zweite im Jahr 2013. Beide Doppelhaushälften sind fertiggestellt, so dass eine landwirtschaftliche Nutzung für dieses Grundstück (derzeit) nicht vorliegt. Folglich konnte im Bebauungsplan kein Dorfgebiet festgesetzt werden und folglich droht in diesem Bereich auch nicht das Kippen eines Dorfgebiets. Prinzipiell wäre es auch aus Sicht der Gemeinde wünschenswert, wenn Dorfgebiete mit entsprechender landwirtschaftlicher Nutzung erhalten blieben bzw. sich in den dörflich geprägten Bereichen wieder Landwirtschaft ansiedeln würde. Dementsprechend erachtet die Gemeinde es am sachgerechtesten, keine Gebietsart festzusetzen. Die Art der zukünftigen Nutzung richtet sich dann nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB), wonach auch landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich zulässig wäre. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sieht die Gemeinde dies allerdings eher als unwahrscheinlich an. Dennoch möchte sie eine derartige Entwicklung durch die Festsetzung einer Gebietsart nicht verhindern. Die Begründung wird ergänzt.

Der Verkehrslärm wird vollkommen neu thematisiert (er war auch im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren kein Thema). Allerdings wurden während dieser Auslegung die Anregungen auf die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs beschränkt, bei den verkehrlichen Regelungen wurden aber keine Änderungen durchgeführt. Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass vom Gautinger Weg unzumutbare Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung einwirken. Hier befindet sich eine gewachsene bauliche Struktur und auch schon nach § 34 BauGB genehmigte Wohnbebauung. Die Gemeinde sieht daher keine Anhaltspunkte, den Verkehrslärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens genauer überprüfen zu müssen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die vorliegende gemeindliche Planung, aber Hinweise werden gegeben: Für die direkte Zufahrt auf den Gautinger Weg im Süden des Plangebiets sollten ausreichende Sichten dauerhaft gewährleistet bleiben. Die aufgrund der Lage im Innenbereich einer Kurve ohnehin bereits begrenzten Sichten sollten durch Bepflanzung oder sonstige Sichthindernisse nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Aus diesem Grund sollte bereits im Rahmen der Planung abschließend geprüft und festgesetzt werden, welche Art der Bepflanzung hier in Betracht kommt (hochstämmige Bäume vorschreiben o.ä.).
Bei den an der Nordwestecke des Doppelhaus-Bestandsgebäudes verzeichneten Stellplätzen wird davon ausgegangen, dass diese von Westen her über den Stockdorfer Weg erschlossen werden, was mit Blick auf die o.g. Argumentation den Zufahrtsbereich auf den Gautinger Weg im Süden nicht zusätzlich belasten würde.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Einfahrt von Süden ist in das Gelände eingeschnitten und mit Mauern befestigt. Eine Bepflanzung kann daher lediglich oberhalb der Mauer stattfinden. So werden auch die vier festgesetzten Baumpflanzungen im südlichen Bereich nicht auf der Höhe der Ausfahrt erfolgen. Zudem ist in Festsetzung 11.2 bereits geregelt, dass Hochstämme zu verwenden sind, und sie sind ausreichend weit von der Ausfahrt entfernt festgesetzt.
Es ist richtig, dass die Stellplätze in der Nordwestecke des bestehenden Doppelhauses von Westen angefahren werden sollen. Eine andere Zufahrt wäre allein schon aufgrund des Ge-

ländesprungs nicht möglich bzw. würde städtebaulich unerwünschte Eingriffe in das Gelände am Gautinger Weg nach sich ziehen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.3 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Es wird auf die Stellungnahme vom 21.02.2013 zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren verwiesen (die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den geltenden Vorschriften auf den Grundstücken vorzunehmen).

Anmerkung der Verwaltung:
Hinsichtlich der Regelungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Bereich des Bebauungsplans sind im ausliegenden Entwurf keine Änderungen durchgeführt worden. Zudem wurde bei der jüngsten Baugenehmigung für die zweite Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2013 die Bestätigung vorgelegt, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers in diesem Bereich möglich ist. Im Übrigen ist unter Punkt 3 der Hinweise durch Text zum Bebauungsplan aufgenommen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Nach Ziffer 5 der Hinweise ist beim Bauantrag der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung zu führen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Abfallwirtschaftsverband Starnberg:

Ergänzend zum Hinweis 13 im Bebauungsplanentwurf (Platz für getrennte Abfallbehälter) wird darauf hingewiesen, dafür Abfallbehälter für Restmüll, Papier und organische Abfälle sowie ausreichend Platz für die Lagerung von gelben Säcken vorzusehen. Für den Fall der Verwertung organischer Abfälle durch Eigenkompostierung wird darauf hingewiesen, dass dies keine Befreiung von der Pflicht zur Nutzung einer Biotonne darstellt.

Anmerkung der Verwaltung:
Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zu den Grundstücken Fl.Nrn. 1, 2 und 3 folgende Anregungen vorgetragen:

Der ausliegende Bebauungsplanentwurf verstößt (wie schon der vom BayVGH für unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF) in einer gemäß § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB erheblichen Weise gegen die aus dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Gebot der gerechten Abwägung resultierenden Anforderungen. Er weist Mängel auf, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen würden.
Unverändert wird die Bedeutung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG und des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) verkannt, der bei der Bauleitplanung die Beachtung des Prinzips der Lastengleichheit erfordert. Danach müssen die mit dem Bebauungsplan im Zusammenhang stehenden Lasten grundsätzlich gleichmäßig auf die betroffenen Grundstücke verteilt werden, wenn für vergleichbare Bebauungsplangebiete dieselben städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Die für eine Ausnahme von diesem Grundsatz notwendige Rechtfertigung – OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 04.07.2006, Az: 8 C 10156/06 – in Gestalt hinreichend gewichtiger städtebaulicher Gründe ist hier immer noch nicht gegeben.

1. Die Festsetzung von Vorgarten- und Obstwiesenflächen führt im Falle des Grundstücks Fl.Nr. 3 zum Entzug eines vorher nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. Die zur Rechtfertigung dieser massiven rechtlichen Eingriffe herangezogenen städtebaulichen Ziele vermögen erneut nicht zu überzeugen bzw. sind nicht nachvollziehbar dargelegt. Insbesondere berücksichtigen die Erwägungen unter Ziffer 9 der Begründung des Bebauungsplans die Kritik in Rn. 14 des Urteils des BayVGH nur unzureichend: Nach Ein-

schätzung des BayVGH steht einer Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3 nicht entgegen, dass das Grundstück von Fl.Nr. 1 noch etwas ansteigt und deutlich erhöht oberhalb des Straßenniveaus liegt. Ferner hatte der BayVGH kritisiert, dass die Ausführungen unter Ziffer 5 der Begründung des Bebauungsplans nicht als ausreichende Berücksichtigung der privaten Eigentumsbelange angesehen werden können. Mit Ausnahme einer neuen Überschrift wurde aber die Ziffer 5 unverändert übernommen. Der BayVGH hatte auch darauf hingewiesen, dass bei der Abwägung nicht nur eine Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets in Betracht zu ziehen ist, sondern zusätzlich auch im östlichen Bereich. Ein ausreichender Abgleich der nach § 34 BauGB zulässigen Baurechte ist auch im aktuellen Entwurf nicht erfolgt. Hieraus resultiert eine mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG nicht zu vereinbarende Fehleinschätzung des Gewichts der betroffenen Belange. Insbesondere wurde auch nicht geprüft, ob der mit der Planung verfolgte Zweck nicht auch unter einer weitergehenden Schonung des Grundbesitzes zu erreichen wäre.
Außerdem ist nicht ersichtlich, warum diese Lasten einseitig nur der Eigentümerin dieser Fl.Nr. auferlegt werden. Soweit das Grundstück Fl.Nr. 3 anhand der gegebenen dörflichen Struktur städtebaulich zu beurteilen sein sollte, würde gleiches aber auch für die Grundstücke Fl.Nrn. 4, 6 und 53 gelten, die städtebaulich absolut vergleichbar sind, jedoch nicht in das Bebauungsplangebiet einbezogen wurden und demzufolge von entsprechend massiven rechtlichen Eingriffen verschont bleiben sollen.
Ziel des Bebauungsplans soll es laut Gemeinde sein, die ortstypische Prägung zu bewahren. Hierzu sollen der Grünzug entlang des Gautinger Wegs erhalten bleiben und begrünte Freiräume geschaffen werden. Betrachtet man aber die unmittelbare Umgebung, ist insbesondere der festgelegte Freiraum durch eine Obstwiese nicht gerechtfertigt, da ein entsprechender Freiraum auch auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken nicht gewährleistet ist, die überdies viel näher am sensiblen Ortskern und dem zentralen Kreuzungsbereich gelegen sind.
Zwar ist zutreffend, dass ab der Kreuzung mit der Mariensäule ein beiderseits begrünter Straßenraum entlang des Gautinger Wegs besteht, wie dies auch für das Grundstück Fl.Nr. 3 vorgesehen ist. Jedoch befindet sich entlang besagter Straße kein solch breiter begrünter Freiraum wie er nun auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 festgesetzt wird. Veranschaulicht wird dies durch die Darstellung unter Ziffer 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan.
Auch verstößt es gegen Art. 3 Abs. 1 GG, die (wohl) von anderen Anwohnern gewünschte und nunmehr im Bebauungsplan festgesetzte großflächige Obstwiese ausschließlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 zu planen, dies aber bei anderen vergleichbaren Grundstücken in der Nachbarschaft nicht zu tun.
Eine Verkleinerung der festgesetzten Grün- und Obstwiesenflächen und der daraus folgenden erweiterten baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 3 würde das prägende Ortsbild keinesfalls stören. So wären dennoch die Vorgartenzone und auch ein begrünter Freiraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 3, vergleichbar mit denjenigen auf benachbarten Grundstücken, gewährleistet.

2. Auch im Hinblick auf die Feststellungen unter Ziffer 8.2.2 der Begründung zur Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,38 liegt ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor.
Vergleicht man die bebaubare Fläche auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1, 2 und 3 mit der tatsächlichen Bebauung der Grundstücke in der bauplanungsrechtlich maßgeblichen Umgebung, kann nicht nachvollzogen werden, warum die starke Beschränkung der Nutzbarkeit des Baulandes für die Erreichung des städtebaulichen Konzepts ausschließlich zu Lasten deren Eigentümer gehen soll.
Das Maß der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4, 173, 53, 55 und 32 ist wesentlich höher als auf den Grundstücken im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Ein noch höheres Maß der Bebauung weist das Grundstück Fl.Nr. 20 (Neurieder Str. 33) auf. Hier wurde im Jahr 2017 ein Haus mit drei Wohneinheiten und drei Garagen genehmigt (Umbau mit 50 % Abriss des Bestandsgebäudes, ohne Grenzabstand und Gehweg direkt an die Straße gebaut). Der Abstand zwischen der Garagenausfahrt und

der Straße ist hier 0 m.

3. Ein weiterer Abwägungsfehler resultiert daraus, dass die drei Grundstücke im Bebauungsplan laut Grundbucheintrag eine Fläche von 2490 m² umfassen und nicht wie unter Ziffer 3.1 der Begründung lediglich 2412 m². Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,38 müssten in der Summe 946,2 m² überbaubar sein. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1.3 des Bebauungsplanentwurfs sind aber maximal lediglich 905 m² Grundfläche zulässig.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Bebauungsplan ist nicht abwägungsfehlerhaft. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies setzt eine zutreffende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung erheblichen Belange voraus (§ 2 Abs. 3 BauGB). Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange müssen im Rahmen der Abwägung und der Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Dabei muss das der Planung zugrunde liegende Konzept im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden.
Dies zugrunde gelegt entspricht der Bebauungsplan einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Eigentumsrechtes der Einwender.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle im sensiblen Kernbereich der intakten und qualitativ hochwertigen Ortschaft Buchendorf. Der Ortsteil Buchendorf weist aus Sicht der Gemeinde ein sehr intaktes Ortsbild und viele städtebauliche Qualitäten auf. Die landwirtschaftlich geprägte Struktur mit den typischen Hofstellen und einer Ergänzung mit sehr markanten und hochwertigen Gebäuden wie der Kirche, das Kloster, der Wasserturm und die Villen tragen zur Identität und Unverwechselbarkeit des Ortes bei. Es ist eine intakte Mischnutzung mit Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Gastronomie, Gemeinbedarf und Wohnnutzung vorhanden.

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist es, diese Qualitäten zu sichern. Um die Qualitäten im Ortsbild und die städtebauliche Grundfigur zu sichern, sollen die Kernbereiche des Ortsteils mit den intakten bzw. ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofstellen in ihrer Grundstruktur erhalten werden und nicht zu vorstadttypischen Wohnsiedlungen umgewandelt werden. Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der dörflichen Struktur. Ziel der Gemeinde ist es, in diesem Bereich die städtebauliche Grundstruktur im Bereich der ehemaligen Hofstellen, die geprägt ist durch langgestreckte Gebäude mit unregelmäßiger Stellung sowie dem Wechsel von eng bebauten Bereichen mit räumlicher Fassung durch die Baukörper und den zu landwirtschaftlichen Hofstellen typischen zugehörigen Freiflächen wie Wirtschaftshöfe und Obstwiesen zu erhalten. Hierbei ist es für die Gemeinde insbesondere wichtig, den auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 der Gemarkung Buchendorf befindlichen Freiraum mit Obstbaumbestand, der maßgeblich zur dörflichen Struktur beiträgt, zu erhalten. Die Gemeinde fühlt sich in ihrem städtebaulichen Ziel durch die Entscheidung des BayVGH vom 07.03.2018 bestätigt, in der das Gericht festgestellt hat, dass die Gemeinde mit ihrem Konzept ein legitimes städtebauliches Anliegen von Gewicht verfolgt, welches auch eine Einschränkung nicht ausgenutzter Baurechte rechtfertigen kann.

Die Gemeinde hat sich nochmals eingehend mit der Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Eigentümerinteressen auseinandergesetzt. Ihr ist bewusst, dass sie auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 mit der Festsetzung einer Obstwiese das dort im Moment bestehende Baurecht entzieht. Sie hat sich damit auseinandergesetzt, ob ein vollständiger Entzug des Baurechts auf diesem Grundstück erforderlich ist oder der mit der Festsetzung verfolgte Zweck nicht auch unter einer weitergehenden Schonung des Grundbesitzes der Einwender zu erreichen wäre, so etwa durch Festsetzung eines Baurechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 3. Sie ist hierbei zu dem Ergebnis gelangt, dass auch

bei der Festsetzung eines verhältnismäßig kleinen Baukörpers auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 der Charakter des Freiraums mit der Obstwiese verloren gehen würde. Auch aufgrund der Topographie und der damit einhergehenden exponierten Lage der Obstwiese sieht die Gemeinde eine Bebauung an dieser Stelle städtebaulich nicht als vertretbar an. Selbst ein relativ flacher Baukörper würde das Ortsbild und die dörfliche Struktur aus Sicht der Gemeinde erheblich nachteilig beeinflussen. Er würde auf dem höchsten Punkt in zentraler Lage des Ortsteils Buchendorf errichtet werden und somit über dem Ortskern „thronen". Dies ist aus Sicht der Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie mit dem Entzug des Baurechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 erheblich in das Eigentum der Einwender eingreift, sie sieht dies aber angesichts der für sie wichtigen städtebaulichen Ziele als gerechtfertigt an. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Eigentumsbeschränkung außerhalb der 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB erfolgt und dementsprechend der Gemeinde keine Planungsentschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB, insbesondere nach § 42 BauGB drohen. Selbst wenn Entschädigungsansprüche drohen sollten, hält die Gemeinde an ihren Planungszielen fest. Aus den vorgenannten Gründen sieht sie keine Möglichkeit, ihre städtebaulichen Ziele ohne den Entzug von Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 erreichen zu können.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Berücksichtigung der Eigentümerinteressen auch noch einmal mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1 und 2 der Gemarkung Buchendorf auseinandergesetzt. Unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange sieht es die Gemeinde als gerade noch städtebaulich verträglich an, auf Grundstück Fl.Nr. 2 die Grundfläche von bisher 100 m² auf 160 m² zu erhöhen und damit einhergehend den Bauraum zu vergrößern und statt einer Wohneinheit nunmehr zwei zuzulassen. Der Gemeinde ist bewusst, dass sie damit den Entzug von Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 nicht kompensiert, sie sieht aber die Eigentümerbelange insgesamt hierdurch als hinreichend berücksichtigt an.

Entgegen der Ansicht der Einwender wurden diese „Lasten" auch nicht völlig einseitig lediglich den Einwendern auferlegt. Dass die Gemeinde gerade im Bereich der Grundstücke der Einwender den Bebauungsplan aufstellt und nicht einen größeren Bereich einbezieht, liegt daran, dass aufgrund des seinerzeit gestellten Bauantrages für das Grundstück Fl.Nr. 1 gerade in diesem Bereich Veränderungen drohten, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zuwider liefen. Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Es mag durchaus sein, dass in der Umgebung weitere schützenswerte Freiflächen vorhanden sind; die Gemeinde behält sich hier vor, bei drohenden Veränderungen ebenfalls entsprechend bauleitplanerisch tätig zu werden. Die Gemeinde fühlt sich hierbei bestätigt durch die Entscheidung des BayVGH vom 07.03.2018, in der das Gericht festgestellt hat, dass die Beschränkung des Bebauungsplanumgriffs auf die Grundstücke der Einwender auch mangels erkennbaren Planungsbedürfnisses für die Einbeziehung weiterer Grundstücke und dem konkreten Anlass des Bauantrags auf den Grundstücken der Einwender rechtlich nicht zu beanstanden ist. Insofern liegt hierin auch kein Verstoß gegen den Gleichheitssatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG. Sollten auf den von den Einwendern genannten Grundstücken Fl.Nrn. 4, 6 und 53 sowie sonstigen in der Umgebung liegenden Grundstücken bauliche Veränderungen anstehen, so wird die Gemeinde sich auch hier mit der städtebaulichen Situation auseinandersetzen und entscheiden, ob ein Bedürfnis für eine Bauleitplanung besteht. Gerade in Bezug auf die vorhandenen Freiräume wird die Gemeinde sehr genau prüfen, wo diese zum Erhalt der dörflichen Struktur und des Ortsbildes erforderlich sind.

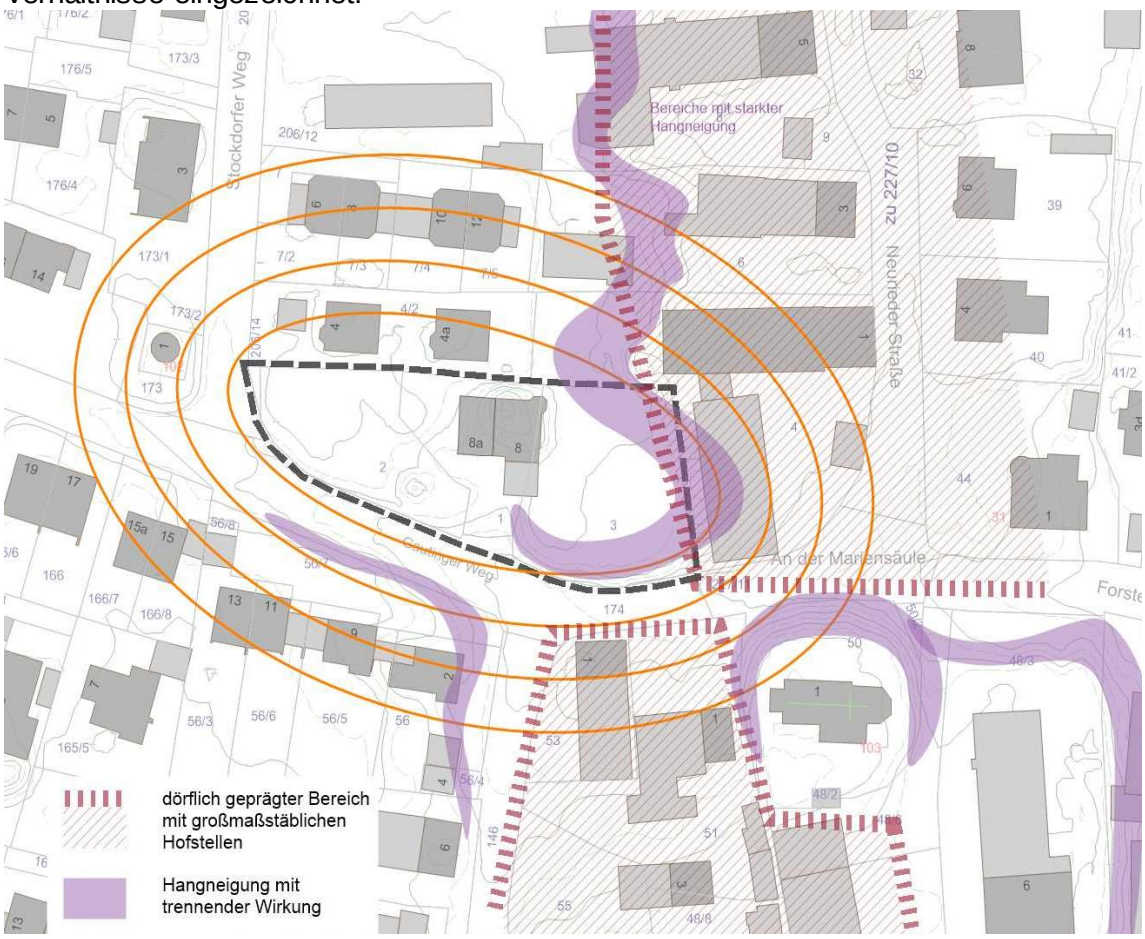
Die Gemeinde weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass mit der Festsetzung der Obstwiese nicht den Wünschen anderer Anwohner nachgekommen wird (die der Gemeinde auch nicht bekannt sind), sondern diese aus für die Gemeinde gewichtigen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Auch der entlang des Gautinger Wegs festgesetzte Grünzug ist in seiner festgesetzten Breite städtebaulich gerechtfertigt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Vorgartenzone sichert einen

ausreichend breiten Streifen entlang der Straße, der zum Erhalt des insgesamt stark von Grün geprägten Straßenraums beiträgt (siehe auch Begründung). Ein Teil dieser Fläche liegt im Bereich der z.T. steilen Böschung. Bauliche Anlagen würden hier auf Grund der Nähe zur Straße und der erhöhten Position sehr stark ins Ortsbild wirken. Im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Gebäude wurde bereits erheblich in den Bereich und das Gelände eingegriffen und das Ortsbild beeinträchtigt. Die festgesetzte Vorgartenzone ohne bauliche Anlagen, jedoch mit Begrünung und vier Bäumen dient dazu, weitere Entwicklungen in dieser Richtung zu vermeiden. Die Erschließung wurde auf die nord-westliche Seite des Grundstücks gelegt, alle neu zu errichtenden Nebenanlagen liegen hier gebündelt und treten im rückwärtigen Bereich des Grundstücks weniger in Erscheinung. Der Vorgartenbereich liegt auf der Südseite vor den Gebäuden und kann damit optimal in eine Gartengestaltung eingebunden werden.

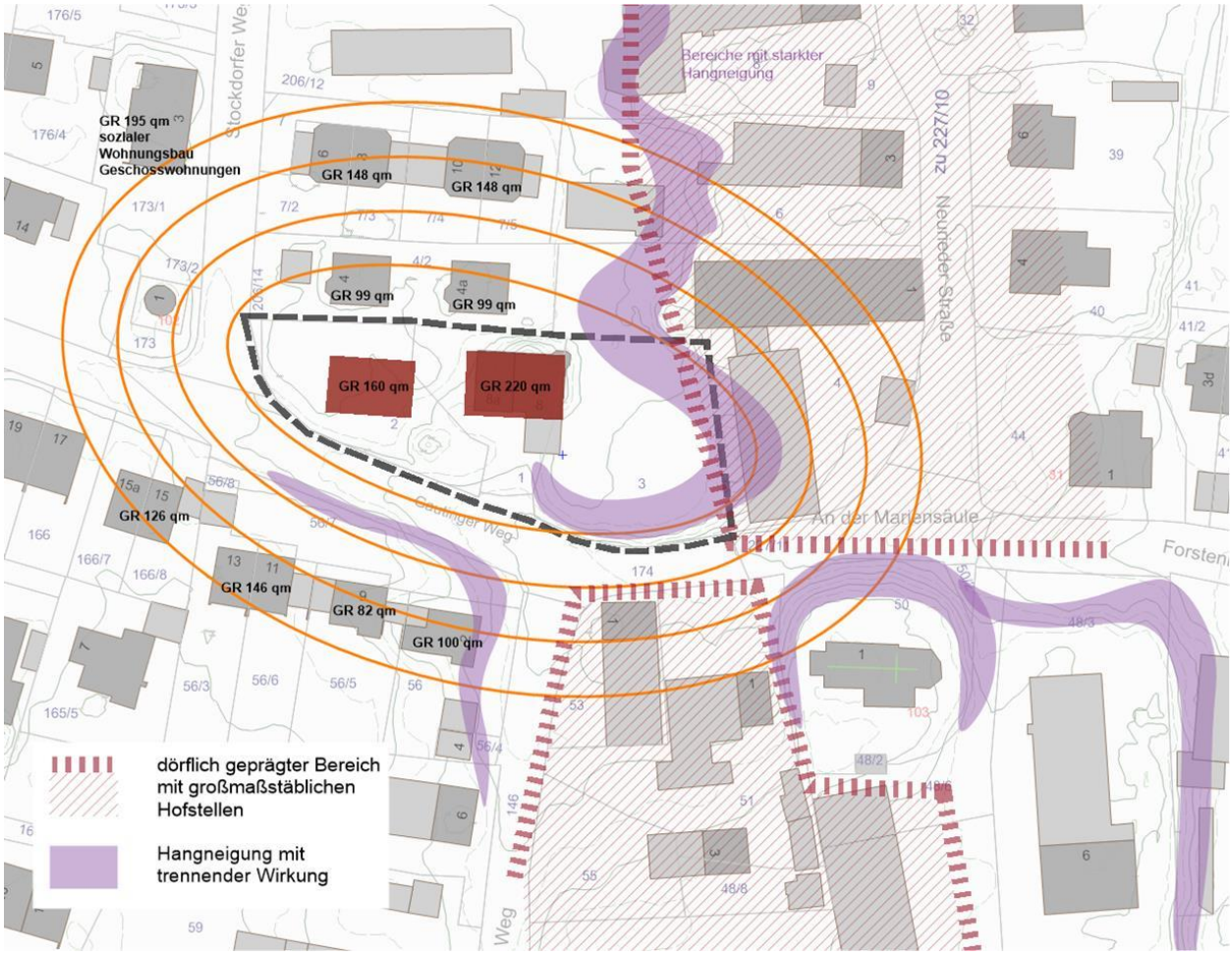
Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, und hierbei insbesondere die festgesetzten Grundflächen sind städtebaulich erforderlich, entsprechen einer gerechten Abwägung und verstoßen insbesondere auch nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG.
Die Gemeinde hat sich im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nochmals ausführlich mit dem im Bebauungsplangebiet bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB auseinandergesetzt. In einem ersten Schritt wurde zunächst festgelegt, welche der umliegenden Grundstücke für das Bebauungsplangebiet prägend im Sinne des § 34 BauGB sind. Die östlich und nordöstlich gelegenen Bereiche setzen sich durch Geländesprünge von den Grundstücken im Bebauungsplangebiet ab. Aus Sicht der Gemeinde hat diese Topographie trennende Wirkung, so dass diese Grundstücke die Grundstücke im Bebauungsplangebiet nicht prägen. Auch weisen die östlich gelegenen Grundstücke mit ihren großen, langgestreckten Gebäuden eine andere dörfliche städtebauliche Struktur auf als die Bebauung im Plangebiet. Das Landratsamt Starnberg teilt die Ansicht der Gemeinde, dass die östlich und nordöstlich gelegene Bebauung für das Bebauungsplangebiet nicht als prägend heranzuziehen ist.

In folgendem Lageplan sind die unterschiedlichen Strukturen sowie die topographischen Verhältnisse eingezeichnet:



Dementsprechend ist aus Sicht der Gemeinde das Grundstück Fl.Nr. 4 für das Bebauungsplangebiet nicht prägend. Ebenso befinden sich die Fl.Nrn. 53, 55 und 32 in einem Bereich von Buchendorf, der eine andere dörfliche Struktur aufweist, so dass die Gemeinde auch diese Grundstücke nicht als für das Bebauungsplangebiet prägend ansieht. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 173 befindet sich ein historischer Wasserturm mit einer Grundfläche von 24,3 m² (laut Flurkarte), der aus Sicht der Gemeinde ebenfalls nicht als für das Maß der Bebauung im Bebauungsplangebiet prägend angesehen werden kann.
Ebenso zählt das von den Einwendern angeführte Grundstück Fl.Nr. 20 (Neurieder Str. 33) aufgrund seiner Entfernung nicht als für das Planungsgebiet prägende Umgebung. Richtig ist, dass im Jahr 2017 die Genehmigung für den Umbau und die Sanierung eines Einfamilienhauses mit Scheune in drei Wohneinheiten mit Garage sowie Abweichungen von den Abstandsflächen erteilt wurde. Allerdings entsprach hier der Umbau dem ursprünglichen Bestand, d.h. die bestehende städtebauliche Grundfigur wurde mit dieser Maßnahme erhalten. Als für das Planungsgebiet prägend wird daher aufgrund der trennenden Wirkung der Topographie die nördlich und westlich angrenzende Bebauung angesehen, auf Grund der Baustruktur wird zusätzlich noch die kleinteilige Wohngebietsstruktur im Südwesten als prägend angesehen. In diesen prägenden Bereichen befinden sich zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Grundflächen zwischen 82 m² und 148 m². Auf dem Grundstück Fl.Nr. 173/1 (Stockdorfer Weg 3) besteht ein Mehrfamilienhaus mit Sozialwohnungen. Dieses wird von der Gemeinde als Ausreißer in einem von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägten Gebiet und damit nicht als für das Bebauungsplangebiet prägend angesehen und liegt bereits weiter entfernt vom Plangebiet.

Die in der Umgebung vorhandenen Grundflächen sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Die Gemeinde setzt im mittleren und westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets zwei Bauräume mit Grundfläche von 160 m² und 210 m² fest. Diese liegen über den in der Umgebung vorhandenen und des Bebauungsplangebiets prägenden Grundstücken.
Wenn man davon ausgehen würde, dass die Grundstücke östlich und südöstlich des Bebauungsplangebiets sowie das Grundstück Stockdorfer Weg 3 das Bebauungsplangebiet prägen würden, dann ist die Gemeinde sich bewusst, dass sie das vorhandene Baurecht auch im mittleren und westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets in einem gewissen Maße einschränkt. Allerdings sieht sie angesichts der vorhandenen Grünstrukturen, der städtebaulichen Struktur sowie der topographischen Lage der Grundstücke eine noch größere Grundfläche auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet als städtebaulich nicht vertretbar an. Schon das bestehende Gebäude im mittleren Bereich des Bebauungsplans hebt sich von der Größe her aus Sicht der Gemeinde deutlich von der umliegenden Bebauung ab. Es handelt sich derzeit um drei separate Grundstücke, so dass die Bebaubarkeit für die einzelnen Grundstücke unter anderem auch unter Berücksichtigung der Abstandsflächen anzusetzen ist. Unter diesen Rahmenbedingungen würde die Ausformung eines größeren Gebäudes (Grundfläche größer ca. 160 m²) zu einem polygonalen Grundriss und damit zu einem unpassenden Gebäudetyp führen. Prägend sind hier rechtwinklige Gebäude mit symmetrischen Satteldächern.
Die Gemeinde geht davon aus, dass selbst wenn im mittleren und westlichen Bereich eine Eigentumsbeschränkung erfolgt, diese außerhalb der 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB liegt und dementsprechend der Gemeinde keine Planungsentschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB, insbesondere nach § 42 BauGB drohen. Selbst wenn Entschädigungsansprüche drohen sollten, hält die Gemeinde an ihren Planungszielen fest.

Die Gemeinde sieht auch keinen Abwägungsfehler hinsichtlich der in der Begründung genannten GRZ inkl. Überschreitungsmöglichkeiten. Derzeit ist die genaue Größe der Grundstücke der Einwender, v.a. der Fl.Nr. 2, unklar. Aus den der Gemeinde vorliegenden Informationen ergeben sich unterschiedliche Grundstücksgrößen: die Angabe aus dem Grundbuch ist um einiges größer als die im GIS nachzumessende Größe. Eine Prüfung durch das Vermessungsamt steht noch aus. Für die Festsetzungen der Grundfläche im Bebauungsplan spielt dies jedoch keine Rolle. Diese wurden aufgrund städtebaulicher Erwägungen, einerseits zur Unterbringung der notwendigen Nebenanlagen und andererseits zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ermittelt. Der in der Begründung angeführte GRZ-Wert von 0,38 hat sich daraus ergeben und war kein planerisches Ziel an sich. Die Begründung wird dahingehend überarbeitet.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Nachdem während der erneuten öffentlichen Auslegung nur Anregungen vorgetragen wurden, die lediglich redaktioneller Änderung des Bebauungsplans bedürfen, kann anschließend der Satzungsbeschluss durch den Bauausschuss erfolgen und der Bebauungsplan mittels ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF (Stand: 08.11.2018)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0815) vom 20.02.2019 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich südlich des Gautinger Wegs. 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 der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, zur Kenntnis genommen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen durchzuführen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.

6. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft zu setzen.

Gauting, 21.02.2019

Unterschrift